未來五年新商業樓面750萬呎 需求跟不上

專家倡減慢推商地步伐 免地價受壓

商廈透視

本港私人住宅樓價維持逾10年大升浪後，自2021年中才開始自歷史高位回落，及至下半年的跌勢更稍有增速，拖累地價也急滑。住宅之外，本港商業市道卻是更早出現不景，2019年開始呈現商業地流標情況，迄今經濟環境仍未完全復原，加上未來數年的平均每年甲級商廈落成量均以百萬方呎樓面計，將對租金構成壓力。特區政府現時土地儲備內，粗略估計有逾千萬方呎商業樓面可供短期內出售，專家表示，市場希望能夠稍為調節未來供應步伐，以免市道及商業地地價進一步受壓。

大公報記者 林志光

由差餉物業估價署編製的本港核心區甲級寫字樓租金指數顯示，3大傳統核心區中，去年底的中／上環租金指數，較2019年初歷史高峰，下跌超過27%。灣仔／銅鑼灣；尖沙咀分別累跌逾21%及約16%。不過，如根據部分物業顧問行統計，中上環核心區跌幅已是超過30%，今年租值趨勢仍是繼續下跌。

屢現流標不利市場信心

然而，特區政府基於要維持市場提供足夠土地供應的政策，即使過去數年數度出現商業地流標，或低於市場預期下限價成交，仍維持招標商業地，單過去2年推出的3幅商業地，便提供近400萬方呎的新商業樓面供應，如連同私人市場在內，保守估計已超過700萬方呎。而早前流標的觀塘市中心第4及5區商業項目，加上計劃本月底截標的旺角洗衣街大型商業地王。上述兩個項目，合共提供近370萬方呎商業樓面。此將在未來5至10年間逐步落成，換言之，即平均每年最少有約百萬方呎落成樓面供應。根據戴德梁行作出的推算，未來5年平均每年落成量約150萬方呎；今年約近190萬方呎甲級商廈樓面落成，2025年的落成樓面更高逾350萬方呎。

此外，特區政府土地儲備中，單是未來2、3年間可供應的市區中大型商業地，保守估計也有8幅，總可建樓面料接近1200萬方呎，當中以啟德區佔多。至於粉嶺北及古洞北新區第2階段發展，和東涌東發展的商業地，亦隨時會配合發展需要，將逐步推出。

宜審視經濟復甦速度

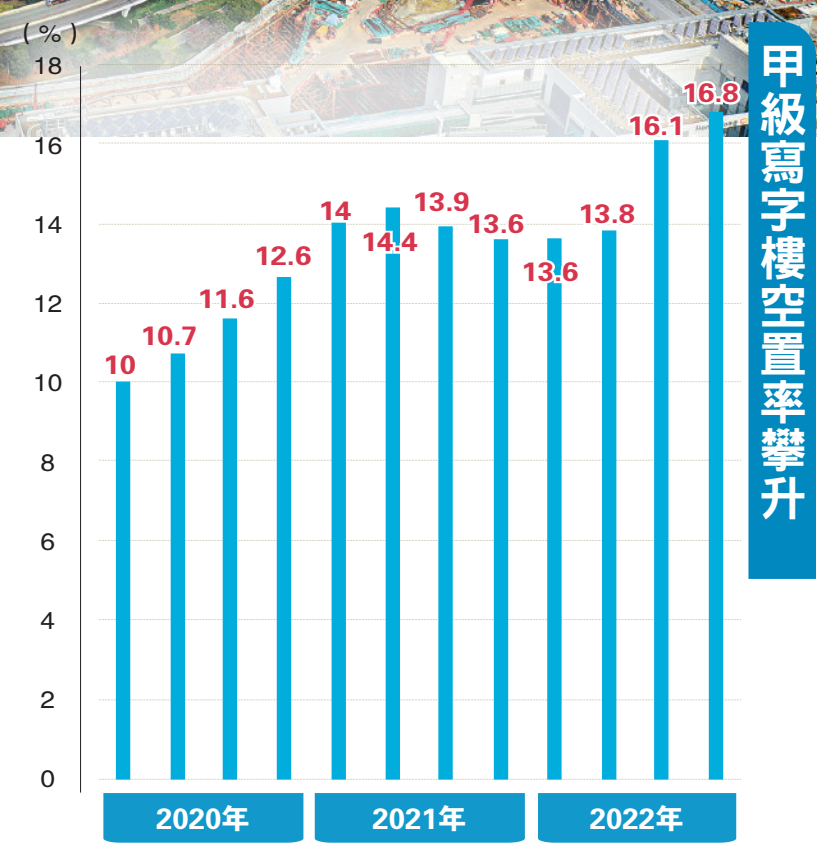
華坊諮詢評估有限公司資深董事梁沛泓表示，現時甲級商廈空置率頗高，未來供應也不少，特區政府可檢視本港經濟復原能力及復甦速度，在未來1至2個財政年度中，減慢推出大型商業地的速度，或只售較小型的商業地，甚至暫停賣商業地，相信也不會出現斷層情況。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，未來商廈供應充足，特區政府如仍然積極推出大型貴重商業地皮，料成交價會偏低甚或出現流標情況，兩者皆不理想。因此倒不如暫緩出售大型貴重商業地，或再重新檢視啟德區的商業定位，其間可轉以着力發展北部都會區。

▲香港未來5至10年間逐步落成約千萬方呎商業樓面，即平均每年新供應最少有約百萬方呎。

特區政府市區商業地儲備

商業土地	地盤面積（萬方呎）	可建樓面（萬方呎）
觀塘行動區	14.74	93.27
九龍灣行動區LOT2	22.60	220.23
九龍灣行動區LOT3&4	31.21	216.78
啟德1M區商業地盤	40.47	107.90
啟德4D區2號商業酒店地盤	63.93	246.92
啟德4C區4號商業地盤	11.50	86.31
啟德4C區5號商業地盤	10.20	61.22
九龍啟德2A區1號地盤	21.52	142.04
合 計	216.21	1174.70

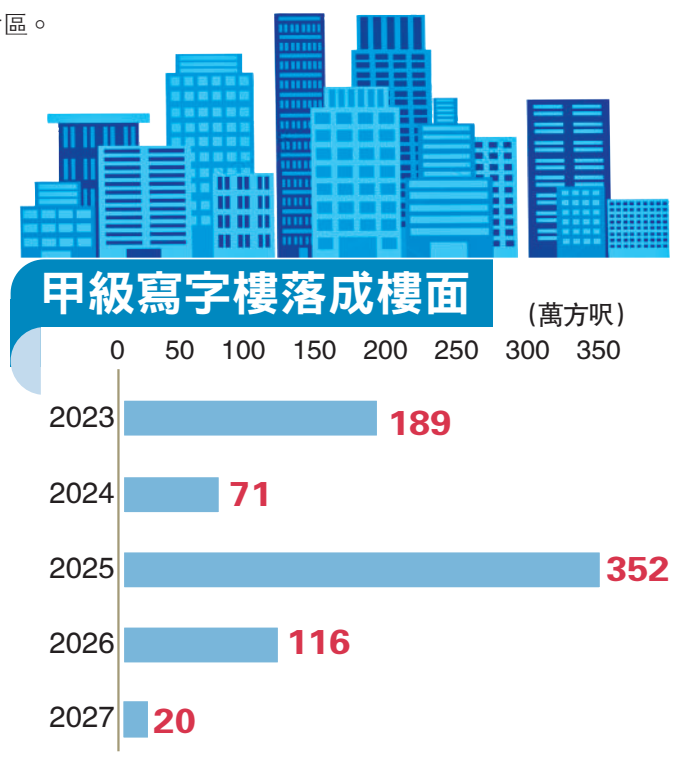


過去兩年政府及私人市場主要商業項目供應

項目	地盤面積（萬方呎）	可建樓面（萬方呎）
觀塘市中心第4及5區#	27.55	216.59
中環民耀街3號商業地	51.63	161.46
九龍旺角洗衣街與亞皆老街交界*	12.16	152.42
東涌57區商業地	13.28	126.13
銅鑼灣加路連山道商業地	15.93	107.64
元朗橋頭圍商業地	10.70	85.65
西九藝術廣場大樓	7.21	69.97
觀塘敬業街41號	2.20	32.91
香港仔黃竹坑道63號	1.98	28.49
觀塘觀塘道350號	1.92	27.62
觀塘觀塘道368號及創業街34號	2.01	24.21
九龍灣宏泰道14號	1.82	21.9
新蒲崗彩虹道210–212號及五芳街15–17號	1.42	17.00
香港仔黃竹坑道36號	1.14	16.40
觀塘鴻圖道32號	0.98	14.12
觀塘勵業街7號	1.10	15.90
觀塘大業街4號	0.60	8.64
觀塘偉業街132號	0.50	6.48
觀塘勵業街50號	0.37	4.45

可建樓面達1137.98萬方呎

*號為本月24日截標；#號為流標



◀中環民耀街商業地可建樓面超過一百六十萬方呎。

甲級商廈租金持續下跌（元／方呎）

分區	2019年4月高峰	2021年第4季	2022年第4季	按年跌幅	今年預測跌幅
中環超級甲廈	165.2	114.7	106.3	7.30%	2%至4%
中環甲廈	138.5	98.3	92.1	6.30%	2%至4%
灣仔／銅鑼灣	78.6	55.9	53.0	5.30%	1%至3%
港島東	56.3	47.5	44.4	6.50%	2%至4%
港島南	36.3	29.8	28.2	5.20%	2%至4%
尖沙咀	68.2	49.0	46.3	5.40%	1%至3%
九龍東	36.9	29.3	27.9	4.50%	2%至4%
九龍西	44.2	34.9	32.9	5.50%	2%至4%
整體	75.9	56.1	52.2	7.00%	2%至4%

發展商出價審慎 次標價低首標三至四成

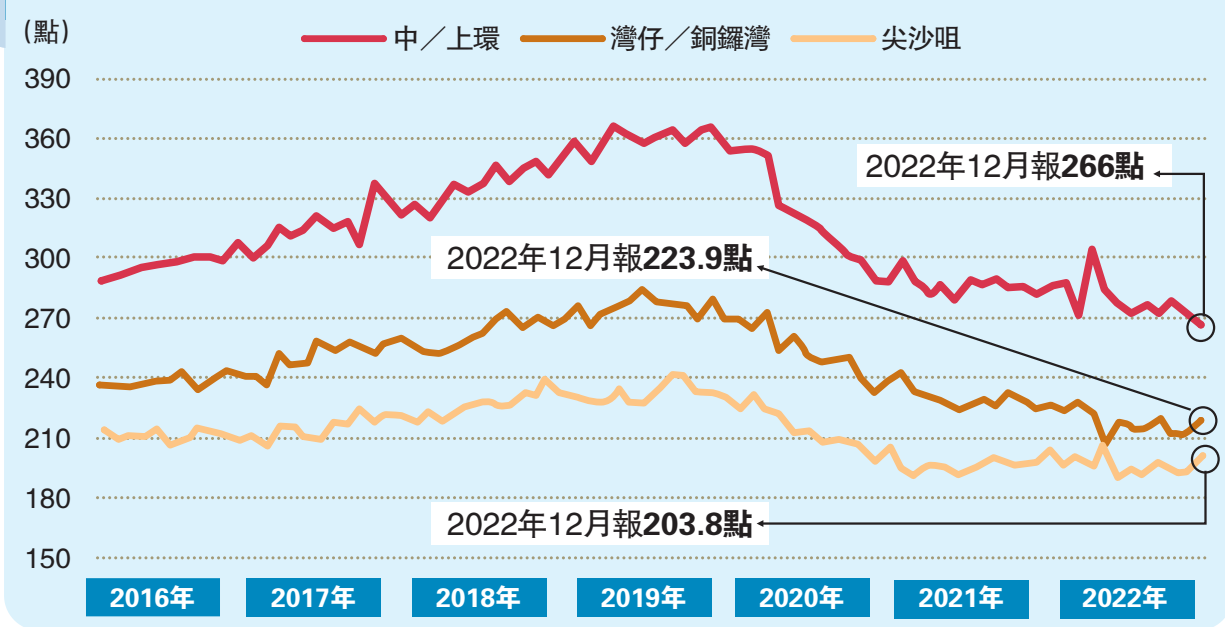
出價進取

特區政府過去兩年間售出3幅大型商業地，每幅樓面均逾百萬方呎。其中希慎興業（00014）及華懋合組財團投得銅鑼灣加路連山道商業地的成交價197.78億元，超出市場預期上限約15%；被譽為世紀地王的中環民耀街3號地盤，恒地（00012）獨資以508億元奪地，成交價在預期之內，只有由華懋獨資以27.78億元投得的東涌商業地，是低於市場估值下限約8%成交。

不過，如留意上述3幅地皮的成交價，均為遠高於第2入標價的，中環地王高約37%；銅鑼灣地皮高逾48%；東涌地皮更高逾54%。此或反映發展商普遍對商業用地的前景均抱較保守態度，只是中標財團的投資策略作出甚為進取的出價而已。

至於本月2日流標的市建局觀塘市中心第4及5區商業項目之後，將於本月底截標的旺角洗衣街商業地的前景，業界也認為流標的風險隨之提高。

核心區甲級寫字樓租金指數



甲廈空置率創十四年高 核心區租金料跌4%

供過於求

內地及本港落實通關，肯定有助提升本港甲級寫字樓的需求，然而未來有不少甲級寫字樓落成，新供應量增加之下，業界人士預計會繼續對租金產生壓力，因此今年核心區甲廈租金會再跌約2%至4%。

戴德梁行香港董事總經理及項目／企業服務部主管蕭亮輝表示，商廈項目於去年在多區均有新供應落成，令去年第4季的整體待租率（空置率）升至16.8%，為2004年首季以來的新高。租金也持續受壓，去年整體寫字樓租金料累跌7%。

隨着本港與內地及各地全面通關後，內地和跨國企業會逐步落實在本港設置新辦公室，為寫字樓租賃市場帶來支持。加上在低租金水平下，相信企業會繼續捉緊機會尋求優質寫字樓作升級搬遷之用。不過，大量新供應陸續推出市場，明年將新添約189萬方呎甲級寫字樓樓面落成，包括位於中環核心區的長江集團中心二期及The Henderson兩幢大型新商廈，預料令今年整體空置率水平或攀升至18%至19%，整體租金水平將下調2%至4%。

另外，仲量聯行商業部資深董事郭禮言指出，去年經濟存在不明朗因素影響，下半年寫字樓租務交投更顯呆滯，令整體甲級寫字樓空置率由前年底約9.4%升至去年底約11.6%。

然而，相信通關復常後，寫字樓租賃需求亦會同步恢復，情況將於今年下半年尤其顯著，內地及境外跨國企業的租賃需求回升。

不過，該行估計今年寫字樓新供應將或高達300萬方呎，導致整體空置率持續上升。預期今年整體租金將會橫行，個別商業區的租金會下調，中環或有機會反彈最多5%。