

港上季商業物業成交243億 大增1.3倍

商廈放寬改建學生宿舍 銀主盤獲資金撈底

步向復甦

本港商業物業經歷多年調整後，今年終於曙光再現，受惠於特區政府容許商廈業主將物業改裝學生宿舍，資金隨即趁低吸納具潛力寫字樓，促使香港商業地產投資市場於第二季的成交額達243億元，按年飆升1.29倍。

大公報記者 林惠芳

仲量聯行表示，投資者選擇性地吸納可以提供即時穩定收益的資產，促使本港商舖及寫字樓買賣交投轉趨活躍，在低基數效應下，香港商業地產投資市場今年第二季呈現強勁反彈，涉及成交額達31億美元（約243億港元）。總結上半年，香港商業地產總成交額達47億美元（約369億港元），按年增長90%。

新加坡財團7.4億承接One Bedford

特區政府推出「城中學舍計劃」，在多方面拆牆鬆綁，包括鼓勵市場把現有商廈改裝為學生宿舍，市區商廈隨即引起關注，尤以銀主盤最受資金追捧，例如去年論銀主貨的上環皇后大道中299號全幢商廈，今年4月以6.11億元易手，按總樓面約9.45萬方呎計算，成交呎價僅約6400元，樓價較2018年大幅貶值逾7成。

曾由樂風集團持有的大角咀新式商廈One Bedford Place，今年初亦被銀主接收，全幢早前獲新加坡財團偉合資本以約7.49億元承接，按總建築面積約18萬方呎計算，成交呎價約4000元，新買家有意將物業改裝為學生宿舍。據了解，該廈年初招標時估值約19.8億元，最新造價較估值低逾

6成。

頻錄大額商舖買賣 業界：價格止跌

其次，上半年市場錄多宗大額商舖買賣，包括麥當勞集團放售的銅鑼灣怡和街麥當勞大廈逾萬呎巨舖、鰂魚涌栢蕙苑約7800方呎舖位，以及深水埗欽州街78至86號逾7000方呎舖位，分別以1.19億元、1.1億元及9300萬元易手，帶動上半年商舖成交氣氛上揚。仲量聯行認為，本港商舖物業價格調整已基本喘定，令成交量保持穩定。

仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，儘管宏觀經濟持續存在不明朗因素，息口環境複雜，但仍看到資金源源不絕地流入本港市場，近期市場已錄得多宗矚目的基座商場及豪宅交易，反映買家入市意欲持續，以及投資者對特定資產類別充滿信心。

本港市場的強勁表現亦推動了亞太區市場的復甦，今年第二季，亞太區商業地產投資額達455億美元（約3570億港元），按年上升38%；上半年總成交額達925億美元（約7261億港元），按年增長35%。儘管面臨能源通脹加劇、匯率波動及供應鏈受阻等挑戰，期內交投仍創下歷來表現最佳的上半年紀錄。



◀大角咀One Bedford Place銀主盤放售，早前獲新加坡財團承接。

近年商業物業成交額 (單位：美元)

季度	成交額
2026年	
第二季	31億
第一季	16–18億
2025年	
第四季	24億
第三季	12億
第二季	約24億
第一季	約8.5億

資源來源：綜合多間代理行統計

上半年本港部分商業物業買賣

上環皇后大道中299號全幢商廈
面積：94500平方呎
成交價：6.114億元
大角咀One Bedford Place
面積：180000平方呎
成交價：7.49億元
鰂魚涌栢蕙苑高層地下1號舖
面積：7799平方呎
成交價：1.1008億元

世紀大廈4房 持八年仍蝕17%

【大公報訊】二手交投淡靜，買家入市態度審慎，個別業主決定讓步，先行減價止蝕離場，市場單日至少錄8宗損手成交，包括中半山世紀大廈有豪宅連車位以8680萬沽出，原業主8年半賬蝕1820萬元。

消息透露，世紀大廈一個低層4房單位連車位，實用面積2792方呎，剛以8680萬元易手，實用呎價21089元，原業主於2018年2月以1.05億元買入單位，持貨達8年半，賬面虧損1820萬元，期內貶值17.3%。

受到業主讓步刺激，個別地區二手交投回穩，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山區本月暫錄約20宗二手成交，按月增加約2成，其中馬鞍山中心本月首宗成交即屬蝕讓，為3座中層F室2房單位，實用面積381方呎，開價585萬元，上車客議價至557.8萬元購入，實用呎價14640元，原業主於2018年以600萬元入市，8年賬蝕42.2萬元或7%。其次，馬鞍山新港城A座高層4室3房單

位，實用面積568方呎，代理透露剛以790萬元易手，原業主7年賬蝕30萬元。

天水圍半新盤五年輪20%

青衣區連錄3宗損手，利嘉閣地產助理營業董事彭錦添透露，青怡花園1座中高層A室2房戶，實用面積343方呎，成交價478萬元，實用呎價13936元，原業主2022年5月以555萬入市，賬蝕77萬或13.9%。青衣明翹匯1座低層C室2房單位，實用面積409方呎，以602萬元沽



▲馬鞍山中心本月首宗成交即屬蝕讓。

出，實用呎價14719元，原業主於2019年11月以651.8萬一手購入，賬面蝕49.8萬或7.6%。另青衣海欣花園1座高層H室，實用面積503方呎，成交價686萬元，較2019年跌價52萬元。

天水圍新晉屋苑Wetland Seasons Bay亦有業主止蝕，美聯物業首席高級營業經理王亦倫表示，Wetland Seasons Bay T1A座高層戶，實用面積363方呎，屬1房半間隔，獲買家以478萬元承接，實用呎價13168元。資料顯示，原業主於2021年11月以603.8萬元一手購入，5年賬蝕125.8萬元或貶值20.8%。

世紀21奇豐營業董事廖振雄表示，西貢銀線灣銀湖路彩濤別墅錄得屋苑近4年首宗買賣，為雙號別墅，實用面積1789方呎，連2052呎私人花園，望開揚銀線灣海景，劈價800萬元以5000萬元成交，實用呎價27949元，原業主2011年3月以5380萬元入市，物業15年貶值380萬或7%。

叻環1接八千查詢 最快明日開價

【大公報訊】華潤置地(海外)經多輪軟銷長沙灣靚環1，現落實最快本周三公布首批單位的售價，目前已接獲對此盤有興趣的查詢逾8000個。

該公司華潤置地(海外)銷售及市場營銷總監孔建表示，今日將會開該盤兩個示範單位予公眾參觀，最快明日公布首批單位的售價，並進行預先登記。公司銷售及市場營銷副總監岑菲菲表示，項目命名以來查詢不斷，至今已累逾8000個，當中不少是大手客及換樓客、同區分支家庭、投資客、內地客、國際專才，以及海歸派的查詢。

波老道21號連沽兩伙 套逾2.8億

一手市場近期整體成交縮減，然貴價單位仍備受歡迎。其中中半山波老道21號便於昨日售出兩個4房雙套單位，實用面積各為2137方呎及2316方呎，各連1個車位的成交價為1.40614億及1.476億元，平均呎價約6.47萬元。

新地(00016)昨亦接連招標售出兩個單位。當中北角海璇第1B期第5座6樓B室3房1套單位，實用面積1488方呎，連1個車位的成交價為7365.6萬元、呎價約4.95萬元，買家選擇270天成交期。另啟德天璽，天2期第1座10樓A1室4房單位，實用面積908方呎，連1個車位的成交價為3668萬元，呎價逾4萬元，買家選擇240天成交期。

此外，建源地產發展的赤柱ONE STANLEY，現推29號洋房於下周二起招標發售。該單位的實用面積為3382方呎，4套房間隔，前後花園共1126方呎，天台面積約737方呎。

渣甸山獨立屋索價9.8億

【大公報訊】整體樓市雖緩，但富豪追求貴重豪宅不減，有業主趁機放售傳統豪宅區單位。渣甸山谷柏道19號獨立屋業主，現以意向價約9.8億元放售。

實用面積7608呎

該獨立屋的地盤面積約16360方呎，獲批建築圖則的可建樓面約9816方呎，現為1幢兩層高獨立屋，擁六房間隔，另附酒窖、工人房、多用途室及保安室，實用面積約7608方呎，屋外有逾萬方呎戶外空間、私人游泳池及獨立健身室。每層亦設有平台花園。

第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，近期港島區全



▲渣甸山谷柏道19號獨立屋地盤面積約16360方呎。

新獨立屋的成交如南灣道39號，呎價約14.5萬元，深水灣道6號的呎價約14.8萬元。今放售的該獨立屋，業主已全面翻新，意向價約9.8億元，呎價只約12.88萬元，買家可即買即住。

資料顯示，業主於2011年斥約4.6億元向何東家族後人購入該物業，曾以月租約78萬元租出單位，呎租逾100元。

內地生搶盤 希爾頓中心呎租56.5元創新高

【大公報訊】暑假租賃旺季掀搶盤潮，不少大專生提早來港租樓，推高各區屋苑租金，沙田希爾頓中心有1房戶剛以1.6萬元零議價租出，實用呎租約56.5元創屋苑同類單位租金新高。

美聯物業首席高級營業經理吳立輝表示，上述租出單位為希爾頓中心D座高層4室，實用面積283方呎，屬1房間隔，裝修新淨，且附基本家電及傢具。新租客因應開學在即，決定提早來港租樓，不惜「零議價」以1.6萬元承租，實用呎租約56.5元，創該屋苑同類單位呎租新高。資料顯

示，業主於2009年6月以約147.5萬元購入物業，以現時租金計算，租金回報率約13厘。

海濱南岸2房2.4萬租出

除了留學生外，專才亦帶來龐大租賃需求，中原地產高級分行經理姚枝榮表示，沙田希爾頓中心A座中層2室，實用面積427方呎，屬2房間隔，以2.05萬元租出，實用呎租48元。姚枝榮指，新租客為內地專才，業主於1989年以約78萬元購入單位，是次租出可享約32厘租金回報。

大埔上然錄入伙後首宗租務，消息透露，該屋苑1期2座低層C3室，實用面積244方呎，剛以月租1.1萬元租出，實用呎租45元，為屋苑新指標。

香港置業首席聯席董事梁德權表示，紅磡海濱南岸再錄學生客承租，單位為6座高層E室，實用面積481方呎，屬2房間隔，業主以2.45萬元放租僅2日，隨即吸引租客議價至2.4萬元承租，實用呎租約50元。據悉，新租客為學生，無樓睇仍決定承租單位，資料顯示，業主於2014年2月以625萬買入，可享回報約4.6厘。

「悦品度假酒店·屯門」放售 料值10億

已由銀主接管的屯門建豐街4號悦品度假酒店·屯門，現再度於市場放售，約值10億元。

該酒店樓高14層，總建築面積約22.71萬方呎，提供430間客房及23個停車位。其前身為工廈，於1982年落成，後由鄧成波家族購入後，於2019

年進行工廈活化成酒店物業。

高力香港物業重組服務團隊主管及資本市場及投資服務吳嘉輝表示，自政府「留學香港」品牌計劃推動下，本港非本地全日制學生人數持續攀升，住宿供不應求。收購現有酒店並改裝為學生公寓已成為主流投資者的首選，學生宿舍項目更躍

升為市場上最受矚目的另類資產，具備抗跌力及穩定回報。自「城中學舍先導計劃」推出以來，市場已促成了21宗酒店及全幢住宅成交。包括華潤隆地以約9.53億港元購入葵涌悦品酒店·荃灣；中原投資以15億收購富豪東方酒店，均會改裝為學生公寓。