

基金家辦進駐 甲廈空置率40個月新低

中環回落至7.2% 專家料區內租金今年升15%

需求龐大 受惠於金融機構、基金及家族辦公室的擴充需求，本港甲廈租賃情況持續改善，今年9月份整體甲級寫字樓空置率跌至40個月新低，中環空置率更回落至7.2%，較2年前高位減少5個百分點，是54個月新低，反映核心區甲廈市場維持回暖趨勢。仲量聯行預期，今年全年中環甲廈租金看升10至15%。

大公報記者 林惠芳

甲級寫字樓租賃市況回暖，據仲量聯行發表的《香港地產市場觀察》報告指出，今年截至9月底，整體甲級寫字樓空置率約12.4%，按月下跌0.1個百分點，整體空置率已連跌5個月，創2023年5月以來最低水平。

甲廈空置率回落，主要受到中環及尖沙咀的寫字樓租賃活動帶動。綜觀各主要寫字樓分區，中環區錄得最顯著改善，最新9月份空置率跌至7.2%，按月回落0.6個百分點，對比2024年9月高峰期的12.2%大幅削減5個百分點。尖沙咀的空置率亦持續改善，按月跌0.2個百分點至6.2%。

九龍東與灣仔空置率逆市揚

然而，其他主要分區的甲廈空置率全線上升，甚至達到雙位數水平，其中灣仔／銅鑼灣空置率升幅最大，按月增加0.6個百分點至10.3%；港島東空置率按月上升0.2個百分點至14.3%；九龍東甲廈空置率為各主要分區之冠，達19.7%，按月揚升0.2

個百分點。

仲量聯行香港商業部主管郭禮言表示，本港甲級寫字樓市場於9月份錄得24.58萬方呎的正淨吸納量。由於租賃活動集中於中環、尖沙咀的優質寫字樓，愈來愈多租賃需求流入西九龍的全新商廈項目，促使最優質寫字樓的空置率持續回落。

九龍東租金按月回落0.6%

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如補充，中環甲級寫字樓吸引企業進駐，租金持續升勢，今年9月份按月攀升1.6%，並推動整體寫字樓租金同期上揚0.7%，其他主要分區的寫字樓租金大致保持穩定，惟九龍東寫字樓租金按月回落0.6%。

展望後市，仲量聯行預期，今年全年中環甲廈租金將錄得10%至15%的升幅，而其他核心區市場租金預計最多升5%，惟港島東和九龍東分區市場租金預測分別下跌0%至5%及5%至10%。

潤地中環服務式住宅出租率八成

【大公報訊】本港租住需求強勁，帶動服務式住宅有價有量。華潤置地旗下中環養善里ONE CHANCERY，是在港的首個服務式住宅項目，租務情況理想，自7月推出至今，出租率近八成，呎租最高達110元。

華潤置地（海外）董事總經理施偉賢表示，該服務式住宅項目提供80個單位，實用面積252至1538方呎，

間隔由開放式至三房，主打一房戶共60伙，面積最大單位為頂層四房連平台特色戶。

他表示，該盤提供61伙連傢具出租，其餘19伙屬交樓標準，租出的單位大部分連傢俬，租約期由6至24個月，呎租由81至110元不等。租客多為金融精英，餘下單位租金仍有上升空間。



▲施偉賢（中）表示，ONE CHANCERY出租率近八成。受訪者供圖

紅磡堤海首批91伙 擬日內開價

【大公報訊】信置（00083）與招商局置地（00978）合資發展的紅磡堤海，擬日內開價，首批不少於91伙。信置執行董事田兆源表示，首張價單主打一房及兩房戶，售價參考毗鄰新盤，海景單位參考啟德區，開價後隨即開放示範單位。示範單位以1座18樓B5室為藍本，實用面積385方呎，兩房間隔。

信置牽頭的日出康城海堤灣系列，昨日再沽4伙，套現逾4571萬元。有投資客斥資逾3080萬元購入2伙全海景三房大宅，同屬783方呎，呎價19631及19709元。項目10月售出50伙，套現逾4.7億元；全盤累售1243伙，套現逾108億元。

萬芊本周料上載銷售安排

另外，元朗錦田萬芊有望本周上載首份銷售安排，招標發售66伙，包括全港最細的兩房洋房。中原地產於元朗開設旗艦店配合銷售。中原地產亞太區副主席陳永傑表示，本月一手成交暫錄約1680宗，料全月逾2000宗；今年一手成交已達1.6萬宗，估計全年可達2萬宗。

新世界（00017）牽頭的黃竹坑站頂熾晨Ⅱ，招標售出第2座36樓P2



▲田兆源（左）表示，堤海日內開價。旁為信置營業部高級經理黃碧華。受訪者供圖



▲中環區優質甲級寫字樓租賃持續回暖。

資料圖片

甲級寫字樓空置率

日期	整體市場	中環	灣仔及銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
2026年9月底	12.4%	7.2%	10.3%	14.3%	6.2%	19.7%
2026年8月底	12.5%	7.8%	9.7%	14.1%	6.4%	19.5%

廣發証券遷入IGC 近8萬呎月租400萬

【大公報訊】金融行業積極在超甲廈插旗，近期中環及西九龍核心區連錄多宗租賃成交，較曠日為廣發証券承租西九龍高鐵站IGC（環球匯）相連樓層單位，面積達7.88萬方呎。

西九龍新落成的地標甲廈IGC（International Gateway Centre，即環球匯），上月獲廣發証券承租，物業為22樓全層，屬一個相連樓層單位，涉及面積達78872方呎，市場人士估計呎租約50元，涉及月租料約400萬元。該集團於3年前租用灣仔駱克道81號全幢寫字樓，如今升級搬遷至超甲廈物業。業界人士分析，是次搬遷反映西九龍對證券公司的吸引力持續提升，主要受惠於鄰近高鐵香港西九龍站，為來自內地的高淨值客戶提供更便捷的交通

連接。

銀河340萬租長江中心兩層

此外，中資券商中國銀河國際亦積極擴充，最近落實承租中環長江中心2期23樓及25樓全層，面積合共約3.4萬方呎，市場估計呎租約100元，涉及月租約340萬元。

中資銀行浙商銀行亦升級至超甲廈，早前承租中環國際金融中心1期26樓及27樓全層，涉及面積約3.9萬方呎，市場估計呎租約130元，該銀行目前租用中環交易廣場3期1層半樓面，合共約1.6萬方呎，今次新租賃樓面規模增加1.4倍。

甲級寫字樓租賃走俏，有業主伺機善價放盤，美聯工商營業董事莊梓榮表

示，金鐘遠東金融中心高層寫字樓單位，建築面積2449方呎，意向價4500萬元，呎價18375元，物業以交吉形式出售。



▲廣發証券承租西九龍環球匯相連樓層單位，面積近8萬方呎。資料圖片

愉景灣新盤累售3伙 專才入市

【大公報訊】「粵艇南下」計劃日前實施，首批5艘廣東遊艇停泊愉景灣遊艇會。香港興業國際（00480）看準遊艇經濟商機，全力催谷愉景灣低密度住宅滿，意，下月初將聯乘遊艇供應商及相關業界舉辦遊艇展，並有意引入遊艇相關置業優惠。

香港興業國際銷售及市場推廣助理



▲陳永盟表示，香港興業下月在愉景灣遊艇會舉辦遊艇展，並全力宣傳滿，意。受訪者供圖

總經理陳永盟表示，滿，意早前加入置業優惠，如540天成交期及買家子女獲區內國際學校優先面試權，讓高才來港「先安居，再樂業，後付款」。

集團早前斥8000萬元翻新中環及愉景灣碼頭設施，並於中環碼頭建滿，意展覽廳，每周約20至30拾客預覽，七至八成參觀者會看現樓。項目至今售出3伙，造價理想，買家不乏回流人士及專才。陳永盟表示，「粵艇南下」首航，5艘廣東遊艇落戶愉景灣遊艇會，集團遂借東風舉辦遊艇展，若反應理想，會考慮引入遊艇相關置業優惠。

集團將於10月31日及11月1日首辦DB Fun Day，提供約20項免費體驗、禮品換領及大抽獎，獎品總值逾50萬元。

香港興業於愉景灣發展49年，擁有650萬方米土地儲備，已發展100萬方呎，提供8500個住宅單位。滿，意分3期發展，歸入意灣小社區，該區共1400伙。第3期屬低座發展，提供40

個4房大單位，已落成，年底前料取得轉讓同意書，視乎市場反應再部署推售。

稍後發展6F期及10B期

陳永盟表示，滿，意之後將發展6F期及10B期，已向城規會提交申請，初步定案包含分層及洋房。愉景灣意峰及大埔林海山城累售20伙及187伙，各餘1伙及75伙待售。

另外，香港興業2021年以3.67億元購入上環荷李活道地盤，建成HOLLYWOOD RESIDENCE，提供160個學生宿位，月租9000元，出租率理想。陳永盟對所有潛力地塊均感興趣，認為私人學生宿舍有助平衡租金升勢。

展望後市，陳永盟表示，今年樓市升勢過急，近況放緩屬健康發展，看不到樓價突然調頭回落徵兆，估計全年升幅少於15%。中小型住宅對息口較敏感，料量升價橫行；豪宅供應少，料價量齊升。

新世界CEO沽皇都 兩年獲利512萬

【大公報訊】新世界（00017）旗下北角皇都預計年底入伙，最近錄得一宗「撈貨」成交。高層A1室實用面積1522方呎，連車位本月初以6000萬元易手，呎價約3.94萬元。原業主為新世界行政總裁黃少媚，去年1月以5488萬元購入，持貨不足兩年，賬面獲利512萬元，升約10%。

樓價低位反彈，短炒獲利不絕。消息透露，西半山UPPER CENTRAL低層B室，實用面積168方呎，開放式間

隔，以465萬元易手，呎價27679元。原業主今年1月底以444.2萬元一手購入，9個月賬賺20.8萬元，升4.7%。

西沙Sierra Sea熱銷帶動二手升值，連車位亦大賺。世紀21奇豐高級分行經理蔡蓓表示，屋苑LG層車位以189萬元成交，原業主今年7月以148萬元買入，持貨4個月，賬面勁賺41萬元，升27.7%。中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，第1B期2座中層B室兩房戶，實用面積461方呎，減至708

萬元獲承接，呎價15358元。原業主2025年6月以541萬元購入，16個月炒賣167萬元，升31%。

私樓租金持續上升，黃竹坑站Blue Coast有兩房特色戶以3.3萬元租出，實用呎租74.5元，創系列新高。消息透露，3C期Blue Coast II第3座低層連平台戶，實用面積443方呎，連173方呎平台，業主叫租3.45萬元，減至3.3萬元成交，以去年10月一手購入價1107.5萬元計，租金回報近3.6厘。