

修例暴力風波持續 影響本港物業市場

金鐘甲廈全年跌價18%

由於去年下半年修例風波持續，影響本港商業活動，加上中美貿易摩擦影響香港經濟，去年本港商廈全年買賣成交大跌逾半，租售價倒跌收場。有統計報告指出，去年甲級及乙級商廈售價分別下跌6.1%及5.7%，而金鐘甲廈跌幅更高達18%，屬全港最多。分析認為，利淡因素將繼續影響市場，但受中概股回歸帶動，本港金融中心地位料可持續，並支持商廈市場，預計今年寫字樓市場走勢將呈先跌後穩。

■ 香港文匯報記者 顏倫樂

根據美聯工商舖報告，去年香港商廈市場表現先穩後跌，下半年受到市況轉差影響，商廈租售價急跌，成交量也大幅下滑。連同逾億元公司轉讓買賣個案在內，去年全年商廈只錄962宗買賣，較2018年的2,089宗買賣，按年大幅下挫53.9%，創1996年有記錄以來的新低，成交額僅466.9億港元，按年更大跌59.9%。

租售價「見紅」 港島衰過九龍

按區域劃分，去年多個商業核心區的租售價均「見紅」，受修例風波影響最大的港島區，表現明顯跑輸九龍。當中，以金鐘跌幅最誇張，區內指標甲級商廈的最新平均呎價31,944元，按年下跌17.7%，是各區表現最差，重回2017年底水平。至於上環甲廈現時平均呎價27,381元，也挫16.7%，是全港第二差地區。

反觀受惠高鐵通車效應的尖沙咀甲廈平均呎價去年僅跌3%，東九龍更逆市升3.7%，表現較港島區好，亦為唯一錄得逆市上升的地區。不過，港島區亦有個別地區跌幅較小，好像中環及灣仔，去年甲廈平均呎價跌幅僅為0.7%及0.9%，業內人士指，這兩區指標甲級商廈拆售盤源不多，而且較多由大業主持有，與上環金鐘等較多投資者的地區不同，由於業主實力較強，導致售價未見大幅下滑。

值得注意的是，金鐘及上環兩區甲廈去年租金表現，同樣跑輸整體甲廈的5.7%跌幅，全年分別累跌14.6%及12.8%，跌幅分別為全港跌幅前兩位，租金重回2017年中水平。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，上環及金鐘等港島核心區甲廈價格，自從2017年中環美利道地皮以高價售出後，便一直急升，跌幅也明顯較九龍大，因此去年出現市況調整時，港島核心區跌幅也較其他區域為高。

中概股續回歸對市場有支持

展望今年，他認為雖然市場仍然會受到本地「政治事件」及失業率上升等因素困擾，而內地肺炎事件及中東關係趨緊張，都會影響市場氣氛，但投資者不宜對今年商廈市場過分悲觀。他指，近日有消息指包括百度及網易等中概股計劃回歸香港上市，這對於香港繼續成為國際金融中心有重要幫助，並對寫字樓市場帶來支持。

他預料，今年甲廈租售價走勢將先跌後穩，售價全年跌約5%，租金料跌約5%至8%。



■ 美聯工商舖指出，港島核心區甲廈價格從2017年中環美利道地皮高價售出後，便一直急升，因此去年市況調整時，其跌幅也較其他區域為高。

各區指標甲廈平均建築呎價

地區	平均呎價	全年變化	平均呎租	全年變化
上環	27,381元	-16.7%	61.3元	-12.8%
中環	45,280元	-0.7%	83.6元	-1.4%
金鐘	31,944元	-17.7%	64.4元	-14.6%
灣仔	29,542元	-0.9%	68.2元	+1.7%
北角	14,088元	-	32.9元	-4.9%
尖沙咀	14,970元	-3.0%	37.9元	-5.1%
東九龍	13,519元	+3.7%	27.5元	-0.4%
葵涌	12,078元	-10.5%	31.4元	+2.5%

資料來源：美聯工商舖

租戶搬離核心區 租金受壓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）受到修例風波及中美貿易戰雙重影響，去年下半年本港寫字樓空置率持續上升，直接影響租賃市場和買賣市場。據早前代理行提供資料，去年11月甲級寫字樓空置率達到5.9%，中環區甲廈空置率更升至4年高位的3.5%。當月寫字樓租金跌勢持續，平均租金按月下跌0.6%至每方呎73.9元。

港島東九龍東空置率跌

值得注意的是，當中環、灣仔/銅鑼灣及尖沙咀等核心寫字樓市場空置率上升時，其餘包括港島東、九龍東卻出現下跌，顯示有租戶遷往非核心區。其中一宗成交為華融（澳門），據報已承租太古廣場第1座20,300方呎樓面，而國信證券則已承租該度13,500方呎樓面。兩者均是從中環甲一級寫字樓遷出的租戶。

戴德梁行早前指，受外圍環境不明朗因素所影響，本港寫字樓租賃需求自去年下半年起已開始放緩，之後再受到「社會衝突」衝擊，中區影響最為明顯。由於中資企業租賃需求大減，同時不少跨國企業亦遷離中區，令去年該區的淨吸納量長期維持在負數。

仲量聯行大中華區和香港研究部主管黃志輝表示，由於內外環境因素繼續影響投資氣氛，去年底成交的數個寫字樓單位均以折讓價售出。不過鑑於香港樓市在受壓的情況下仍能維持穩健，故現時大部分潛在買家均持觀望態度。

萊坊早前指，去年首11個月，香港區整體租金下跌10.6%。儘管如此，很多企業正在接受並適應香港的現實，亦沒有出現企業撤離本港市場的跡象。該行相信，今年甲廈租金不太可能大幅下跌，預計整體香港區寫字樓的租金跌幅為6%至8%；九龍區跌幅較小，下跌2%至4%。

戴行：企業面對省成本壓力

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，不少跨國企業現正面對減省成本的壓力，加上在目前社會及經濟環境不穩之下，租戶對於今年進行較大規模的擴充搬遷亦有保留。若目前不明朗的情況持續，預料中區整體、中區超甲級寫字樓及九龍東的租金將有較大跌幅，達8%至13%。



■ 戴德梁行蕭亮輝指，在目前社會及經濟環境不穩之下，租戶對於今年進行較大規模的擴充搬遷有保留。

歲晚前趕上車 二手屋苑成交活躍



■ 沙田第一城過去兩日成交活躍。

香港文匯報訊（記者 殷考玲）臨近農曆新年，剛過去的周六日（11日至12日）二手成交轉旺，四大地產代理十大屋苑二手買賣成交均重上雙位數，升幅介乎57%至2.3倍。

中原成交近10周最旺

中原地產十大屋苑過去兩日錄得10宗成交，較上周末的3宗急升2.3倍，打破連續9周個位數成交量，創近10周新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，二手業主見臨近農曆新年，叫價作出少許讓步，買家同樣趕在過年前入市，刺激二手交投轉旺，而且港九新界成交分佈平均，可見復甦全面。此外，周末元朗新盤熱銷，其餘新盤貨尾亦有承接，帶動樓市交投氣氛轉活，料活躍情況短期內持續。中原地產沙田第一城分行區域營業董事黎宗文表示，沙田第一城本周末錄得2宗成交。

美聯買賣宗數三連升

另一代理美聯物業，十大屋苑錄得15宗買賣成交，連升三周，重上雙位數，並創出11

周新高。其中，沙田第一城周末共錄得5宗成交，交投相當活躍。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，受惠貿易戰首階段協議達成，股市造好，加上央行降準等利好因素帶動，預期不少資金仍會投放在樓市，小陽春將可望持續。

香港置業行政總裁李志成預期，農曆新年因素會續刺激未來一、兩周的睇樓量及成交量，而過年後樓市氣氛將進一步好轉。

香港置業於周末合共錄得12宗二手成交，按周增2倍，以沙田第一城錄得5宗最為活躍，西九四小龍則錄得3宗成交。

廖偉強料節後小陽春

此外，利嘉閣地產總裁廖偉強也稱，一手銷情暢旺，及中美貿易戰暫緩的趨好刺激買家入市意慾，帶動二手市場交投氣氛。

利嘉閣於周末錄得11宗二手買賣個案，較上周末增加57%，沙田第一城錄得兩宗成交個案。廖偉強續指，部分買家選擇在小陽春爆發前入市，令周末交投增加，預期農曆新年後市場有機會爆發小陽春。

過去兩日十大屋苑成交

地產代理	宗數	按周變化
美聯	15	+8宗(1.1倍)
港置	12	+8宗(2倍)
利嘉閣	11	+4宗(57%)
中原	10	+7宗(2.3倍)

製表：香港文匯報記者 殷考玲

去年車位買賣10年新低

香港文匯報訊 樓市熾熱時，車位也熱炒，不過隨着去年經濟放緩、市況逆轉，車位的成交也大幅減少。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，去年純車位註冊量錄5,944宗，比起2018年9,565宗按年跌約37.9%，為自2009年後首度不足6,000宗，創10年新低。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指，若將2019年5,944宗純車位註冊量按金

額劃分，100萬元或以下個案按年跌幅最大，錄1,093宗，較18年下跌約50.8%，跌幅為各類銀碼最大。

逾300萬元個案逆市升88%

與此同時，宗數佔最多的逾100萬至200萬元個案錄2,332宗，按年亦大減約48.7%；至於逾200萬至300萬元亦跌約40.5%，錄1,266宗；即

使逾300萬元個案按年逆市上升約88.1%至1,253宗，但仍未能阻整體純車位註冊量創十年新低。

同時，2019年純車位註冊金額共錄約138.7億元，按年跌逾24%，並創3年新低。純車位註冊金額按年跌幅較宗數少，主要與去年逾300萬元純車位註冊量顯著上升有關。與此同時，過去多年樓價反覆向上，車位價格亦見攀升，因此即使宗數創十年低，但金額僅為3年低。

Wetland Seasons Park 二期春節後推出



■ 新地雷霍(左)及胡致遠介紹Wetland Seasons Park最新銷售安排。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地旗下天水圍Wetland Seasons Park日前進行次輪銷售，價單發售的331個單位，已售出327伙，連同首輪售出單位，兩輪累計賣出690伙，佔已推售的分層單位逾98%，套現約45億元。新地副董事總經理雷霆表示，項目第2期涉及699伙，戶型與第1期相若，主打二房以下單位，正在申請預售文件，計劃農曆新年後推售。

兩周沽690伙套45億

雷霆續說，Wetland Seasons Park至今套現約45億元，加上快將標售的10幢洋房，預計最終可套現約50億元。新地代理總經理胡致遠表示，項目日前次輪銷售，共6組買家購入2間單位，最大手成交為一組家庭

客，購入2伙單位，涉及資逾1,930萬元，客源中約20%來自天水圍，約55%的客源來自荃灣、青衣、屯門及元朗，其餘來自九龍及港島區。

其他新盤，恒地旗下西半山The Richmond上周五公佈首張價單30伙，折實平均呎價29,998元，昨日開放展銷廳，截至晚上8點共錄得逾1,300人次參觀，發展商指，項目最快明天收票，料農曆新年前開售。

皇第複式逾1.76億沽

此外，資本策略牽頭發展的渣甸山皇第在昨日推出首個複式單位招標，面積2,846方呎，以逾1.76億元售出，呎價約6.2萬元。其連同Wetland Seasons Park售出的327伙單位，過去兩天一手市場共成交371宗。