

仲行：上月甲廈空置率回落至9.4%

香港爆發第五波新冠疫情前，整體甲級寫字樓租賃市場仍然活躍，仲量聯行最新發表的《香港地產市場觀察》報告指出，1月錄得647,100方呎的正吸納量。截至1月底，整體市場的空置率回落至9.4%。中環空置率則由8%跌至7.7%，九龍東空置率為12.4%，仍然為各主要分區市場中最高。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

受惠於租賃需求回升及新增供應的預租樓面得以落實，寫字樓租賃市場連續四個月錄得正吸納量。租戶仍然繼續物色優質寫字樓空間，1月較矚目的成交為物流服務供應商FedEx租用觀塘城東誌40,600方呎樓面（建築面積），以整合其在九龍東的辦公空間。

上月甲廈租金升0.2%

仲量聯行香港租賃業務主管鮑雅麗表示，租賃需求改善支持整體甲級寫字樓租金於去年12月按月上升0.2%後，於1月再攀升0.2%。主要分區市

場中，中環、尖沙咀和九龍東均錄得輕微租金升幅。縱使香港各界已因應感染人數增加，再次作出特別工作安排，對寫字樓的影響將較2020年疫情初期的影響輕微。該行相信寫字樓的租賃需求於疫情穩定後將會改善。

工廈租賃持續活躍

工廈市場方面，仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，1月工業租賃及投資市場持續活躍。商品貿易回升，令不少物流中心營運商物色額外樓面把握增長機會。其中一宗大額成



◆仲量聯行最新報告指，1月份中環甲級寫字樓的空置率由8%跌至7.7%。

資料圖片

交為阪急阪神國際貨運於青衣亞洲物流中心順豐大廈，額外承租58,982方呎的樓面，以配合擴張；香港航空物

流在目前租用的葵涌屈臣氏中心內額外承租全層樓面作擴張之用，涉及28,536方呎。

宏安油塘工業大廈4座申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）宏安近年透過舊樓收購，積極增加土地儲備，繼早前就鴨脷洲一列舊樓申請強制拍賣，近日再向土地審裁處就油塘四山街18至20號油塘工業大廈4座申請強拍，測量師對該廈現時估值約6.18億元。而今年至今土地審裁處收到的4宗強拍申請，全部由宏安提出，分別來自鴨脷洲舊樓及油塘工廈，4宗申請所涉及的估值約9.18億元。

項目估值約6.18億

油塘工業大廈第4座現時為樓高4層

的舊工廈，佔地約41,680方呎。文件顯示，宏安已經收購該廈約80.21%業權，而工廈於1979年落成，樓齡約43年。按現時強拍條例，工廈物業樓齡超過30年、地盤範圍已劃入非工業用途、申請人持有逾八成業權，已符合申請工廈強拍門檻。據了解，油塘工業大廈第4座位處「住宅（戊類）」用途地帶內，符合八成強拍門檻，配合油塘整體淘汰工業用途的大方向，日後可以發展住宅。

值得注意的是，宏安近年已於油塘有發展項目，包括為與旭輝集團合作發展

之曦臺，亦屬於「工轉住」項目，而油塘工業大廈第4座正好位於曦臺前方。附近其他近年發展之住宅項目，包括蔚藍東岸、海傲灣、PENINSULA EAST等等。宏安上月才斥資5.8億元收購油塘工業大廈第4座逾八成業權，本月即火速申請強拍，按發展商提供的估值報告指，該廈現況市值為6.1807億元，當中工廈部分佔5.8057億元，而停車場部分佔3,750萬元。

佳源擬11億售屯門兩物業

與此同時，佳源國際委託戴德梁行放

售物業位於屯門新合里1號全幢，以及新合里3號滙賢一號最頂4層樓層，意向價逾11億元。屯門新合里1號位處新合里和天后路交界，三面單邊，剛完成整棟物業活化裝修工程。物業低層可作商舖用途，高層作寫字樓。大廈共10層，批准建築面積約81,500方呎，外牆可安裝廣告，意向價約7.8億元，折合呎價約9,570元。

佳源同時放售的新合里3號滙賢一號最頂4層27至30樓全層商業樓層，每層15個單位共約9,500方呎，每個單位內置洗手間，單位面積由490至797方呎。據悉業主傾向全層出售，買家可全購4層，意向呎價約9,300元，即每層意向價約8,835萬元，4層意向價約3.5億元。

港島區拖累樓價跌近去年初水平

香港文匯報訊 第五波新冠疫情持續惡化，市民多數留家避疫，令睇樓量及成交量大減，樓價也隨之受影響。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受新冠變種病毒Omicron威脅，本港樓價走勢反覆回軟，樓價跌近去年初的水平，各區屋苑樓價亦各自跌近去年初的水平。

新界西樓價一年升6.7%

若與去年同期比較則樓價仍錄得一定的升幅，2022年1月整體CCL Mass報187.53點，較2021年1月累升4.8%。當中，屋苑樓價的升勢集中於新界西，新界西CCL Mass報173.91點，累升6.7%；九龍區CCL Mass報183.43點，累升5.3%和4.3%；港島區CCL Mass報188.05點，累升2.8%。港島區升幅明顯落後大市，拖累整體樓價升勢。

新界西方面，映灣園、嘉湖山莊、愉景新城和尚悅的呎價均錄得升幅，2022年1月呎價分別為13,003元、11,352元、15,493元和13,956元，較2021年1月累升8.6%、6.8%、5.6%和4.8%。九龍區方面，2022年1月東港城、麗港城和淘大花園的呎價分別錄16,403元、15,296元和16,863元，較2021年1月累升6.9%、4.8%和2.4%。相反，美孚新邨錄13,938方呎，累跌3.3%。

新界東方面，2022年1月名城、牽晴間和花都廣場的呎價分別錄17,692元、13,662元和13,358元，較2021年1月累升5%、2.6%和0.3%。相反，沙田第一城呎價錄16,794元，累跌1.5%。港島區方面，2022年1月康怡花園、杏花邨和泓都的呎價分別錄17,226元、16,873元和22,927元，較2021年1月累升2.3%、1.5%和0.4%。相反，海怡半島錄17,238元，累跌2.8%。

匯豪峰停車場

鰂魚涌太古城道39號

出售 \$9,500 萬

三層樓

租金回報高

樓底高

車位闊

24小時服務

歡迎查詢：

梁小姐

Teresa Leung ARICS / MSC

M：9046 8806 / T：3521 1552



忠誠拍賣行

物業編號：220208

牌照號碼：C-012527

