

商業地價三個月暴跌五成

新地2.96億首駐安達臣 呎價2684元低預期兩成

樓市持續回落，地皮價值亦江河日下。觀塘安達臣商業地由「黑馬」新地以2.96億元投得，樓面地價每呎2,684元，比市場預期下限低約兩成。與領展8月以7.66億元、每呎樓面地價約5,501元投得的毗鄰商業地比較，新地是次中標價不足3個月內光速急墜51%，跌幅驚人。新地中標之所以被市場認為「爆冷」，皆因公司之前在區內並未有發展項目，反而區內已有發展項目的長實及領展，今次則雙雙意外落馬。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆新地表示，地皮將興建中等檔次民生商場，預計總投資約10億元。 資料圖片

政府近月推出觀塘安達臣第二幅商業地招標，上周五截標並收到4份標書，分別來自長實、領展、新地及信置。地政總署昨公布，項目由新地以2.96億元投得。資料顯示，項目佔地約5.7萬方呎，最高可建樓面約110,288方呎，換言之，今次中標價每方呎樓面地價僅2,684元，較此前市場預期的下限呎價3,355元再低約兩成。

計劃建中等檔次民生商場

新地副董事總經理雷靈昨回應表示，很高興投得地皮，並指該區將來人口密度高，將興建中等檔次民生商場，預計總投資約10億元。項目為新地在安達臣首個發展項目，分開兩塊地皮發展，其中北面較細一幅地皮之樓面約5,000多方呎，另一幅南面地皮較大地皮面積約104,906方呎。翻查資料，領展8月時曾以7.66億元投得安達臣首幅商業地，可建樓面約13.92萬方呎，每呎樓面地價約5,501元。今次批出的

第二幅安達臣商業地，規模相對細一點，位置正好在領展的商業地旁邊，但其地價卻較8月時領展的買入價低了51%。更值得注意的是，領展及長實都被視為今次招標的「大熱門」，皆因領展在區內持有商業項目，長實則在2020年時投得一幅首置上車盤項目發展，最終雙方都未有中標。由於新地出價為4個入標財團中最高，意味無論長實及領展的出價只會是更低，對後市看法可謂相當保守。

回本期建築成本礙出價

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，8月領展投得地皮後，政府之後曾公布其餘4份標書的出價，單單第二標出價已跌至3,195元，較領展出價低42%，因此認為今次地皮成交價更能反映現時地價及商用物業的價值。他續指，商業地價較住宅地價跌幅較大，除因供應與庫存量，導致空置率遠

高於住宅以外，也因為投資商用物業的回本期及達至收益平衡時間較長有關，加上商用物業較少拆散出售，變相變現（現金流回籠）時間較長，風險較住宅發展高。美聯測量師行董事林子彬表示，是次項目地價較市場預期為低，主要由於市況調整影響，加上息口趨升，增加投資成本，故入標數目已較首輪略少。而且，是次項目分開兩塊地皮發展，建築成本有所增加，部分車位需作公眾停車位之用，亦令發展商出價更為審慎。

避免流標 政府願調底價

林子彬續說，項目周邊為發展中之公營房屋群，區內民生零售及商業有一定基本需求，料發展商將把項目用作長線投資。另外，雖然項目成交價低於市場預期，但同時反映政府亦配合市況環境，將地皮底價作出調整，此舉可避免項目流標打擊市場，並以穩定地皮供應為目標。

較疫前大跌四成 尖沙咀舖租仍全球次貴

2022年最昂貴零售區域(零售租金)

排名	區域	呎租(港元)	按年變化
1	紐約上第五道(第49至60街)	1,300	+7%
2	尖沙咀(主要街道商店)	933	-5%
3	米蘭蒙特拿破崙街	897	+7%
4	倫敦新邦德街	885	-7%
5	巴黎香榭麗舍大道	683	-4%

資料來源：戴德梁行

製表：記者黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）戴德梁行昨日發表的2022《全球主要零售大街》報告顯示，香港尖沙咀在全球最貴零售租金（每月呎租933港元，下同）排名第二，僅次於紐約的上第五大道（每呎1,300元）。該行指，亞太地區主要零售地段租金逐漸恢復，平均租金較疫情低位上升約7%，尖沙咀繼續位居亞太區最昂貴零售地段榜首。

呎租933元 亞太最貴

不過，尖沙咀商舖呎租933元，較疫情前跌41%，仍位居第二，比第三位的米蘭（897元）高4%。第一是紐約上第五大道1,300元，比疫情前升14%。該行指，受限於檢疫安排，香港與內地未能正常通關，傳統遊客區的尖沙咀和銅鑼灣租金較去年分別下調5%和7%，中環區則保持平穩。整

體而言，香港主要區域平均零售租金較疫情前錄得最高49%的下調幅度。

除香港外，亞太區的東京（614元）、悉尼（470元）、首爾（369元）及上海（322元）仍能躋身全球十大最昂貴零售地段之列。

戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威指出，留意到香港核心地區商舖組合出現變化，如銅鑼灣商戶組合已逐漸轉向迎合本地人的生活消費模式，空置情況已比年初得到改善。同樣，過往為名店街的尖沙咀廣東道，改由其他更大眾化的品牌填補。個別業主亦願意將舖面拆細，為租客提供更具彈性的選擇。

林氏補充，樂見政府逐步放寬社交距離措施和來港檢疫安排，展望明年香港與內地通關安排更明朗化，遊客訪港數字有望大幅上升，為零售消費及租金帶來上升動力。

許正宇稱暫無意樓市撤辣

香港文匯報訊（記者 岑健樂）立法會會議上有議員提出施政報告未有針對支援中產及夾心階層措施，建議提供更多紓困措施，包括樓市減辣。財經事務及庫務局局長許正宇昨回應時指出，綜合考慮多項因素，包括樓價變化的速度和幅度等，認為目前毋須調整。現時負責資產個案由第二季55宗增至第三季533宗，但相比2003年超過10萬宗，及2008年1萬多宗的高

峰，仍處於低位。銀行整體貸款組合的拖欠比率長時間接近零，認為相關風險仍然可控。

他強調，在綜合考慮多項因素（包括樓價變化速度和幅度、住宅成交量、未來供應量、經濟情況和展望以及市場氣氛）後，認為在目前環境下不用調整住宅物業的需求管理措施。政府會一如既往，繼續參考相關指標，適時採取合適的措施回應市場變化。

長實售港樓套逾260億勝預期

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）儘管面對第五波新冠肺炎疫情及息口上升，長江實業集團營業部首席經理郭子威接受香港文匯報記者訪問時表示，長實今年香港賣樓收入逾260億元，涉逾400伙，多於年初預期的250億元，主要來自半山波老道21 BORRETT ROAD等，其團隊負責銷售內地項目賣樓收入則約20億元。而集團明年在港將推售3個住宅新盤，包括黃竹坑站港島南岸第3期，以及與新地合作屯門飛揚2期等，共約2,460伙，其團隊於內地則會推售2個住宅項目合共約650伙。他又預期，明年上半年樓價向下趨勢持續，惟下半年或會回穩，全年樓價波幅約5%。



◆長實郭子威認同特首提出的「高端人才通行證計劃」，可以保持到香港競爭力，亦會令樓市得益。 記者涂穴 攝

長實明年賣樓大計

地區	樓盤	單位數目/樓面面積	戶型
香港	港島南岸第3A期	約600伙	兩房起
	港島南岸第3B期	約600伙	兩房起
	油塘項目	860伙	主打一至兩房
	屯門飛揚2期	400伙	-
	紅磡鶴園街商廈項目	逾50萬方呎	-
北京	譽天下	約400伙	分層
上海	湖畔天下	約250伙	分層及別墅



◆長實明年上半年擬推售黃竹坑站港島南岸第3期，將分兩期申請預售，涉及約1,200伙。 記者梁悅琴 攝

郭子威坦言，今年上半年本港樓市受疫情影響，新盤推售步伐大受影響，主因限聚令下，新盤參觀及賣樓時要跟足人數規定，大大影響銷售氣氛。與此同時，美國自3月以來開始加息，累加3.75厘，香港因資金充裕，累加僅0.375厘，雖未跟足美國加息幅度，但始終對樓市有一定壓力，加上香港經濟陷入負增長，港股近月大幅波動，反映對明年上半年的經濟看法，令近月樓市交投呈膠着狀態。

明年推3盤涉2460伙

然而，長實賣樓成績不俗，最矚目莫過於9月底以逾207億元向新加坡公司華瑞資本出售半山波老道的21 BORRETT ROAD餘下總數152伙住宅以及242個停車位和31個電單車停車位，加上與新地合作屯門飛揚1期已

售出一半單位(超過200伙)，以及名日、九肚山等貨尾，令今年長實香港賣樓收入升至逾260億元。郭子威認為，21 BORRETT ROAD的成交不應單純看成交呎價只有62,000元，而是能夠獲單一買家出價逾207億元購入，而集團出售此項目後隨即在香港買地，反映出買家及長實皆對香港有信心。

談及長實明年在香港的銷售計劃時，他指出，會因應預售樓花同意書批出進度，上半年擬推售3個住宅項目，涉約2,460伙。最矚目是黃竹坑站港島南岸第3期，會分兩期（3A及3B期）申請預售，分別約有600伙，戶型由兩房起。他相信項目將是明年其中一個樓王之王，除鑑於同站以往期數銷售反應都不俗外，一方面作為鐵路盤，兩站便可直達金鐘站，與金融區連接，以至於往返內地等。另一方面，項目針對用家兩房戶需求較

大，提供相關戶型起步。此外，另一計劃上半年推售為油塘住宅項目，提供約860伙，主打一房及兩房戶，大部分單位將享有海景。

至於長實與新地合作屯門飛揚2期，他指出，項目共有400伙，已獲批預售樓花同意書，會因應飛揚1期的銷售進度及市況，再與合作夥伴商討推售時間表。

紅磡高科技商廈待售

此外，長實明年上半年亦計劃推售1個商廈項目，郭子威表示，項目位於紅磡鶴園街，總樓面逾50萬方呎，以高科技及環保概念設計為主，3香港會配合項目提供高科技元素，目標是吸納青年創業家，或者希望想靠近工業區吸納人才的企業。對於本港寫字樓正面對供應多、空置率升的問題，他認為，寫

字樓供應多的地區集中於觀塘、九龍灣等地區，但紅磡區新高廈供應不多，相信會有一定需求。

明年樓價料波幅5%

展望明年香港樓市前景，郭子威預期，明年上半年本港樓市仍受制於疫情及息口上升困擾而較艱難，樓價向下趨勢料持續。然而，市場亦不要太悲觀，他估計明年中以後美國通脹或開始受控，息口有望見頂；同時疫情將逐步受控，香港與內地政府進一步優化入境檢疫措施，將對香港經濟有一定幫助，加上預期明年財政預算案會推出振興經濟措施，料明年下半年本港樓價會回穩，全年樓價波幅約5%，比今年樓價約10%波幅為細，中小型住宅需求依然強大，豪宅因供應少，一旦通關會有上升動力。

京滬明年有盤推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實明年於內地繼續有新盤推售，郭子威表示，其團隊於內地明年會推售兩個住宅項目，合共約650伙，分別是北京譽天下最後1期約400伙分層住宅，以及上海湖畔天下180伙分層戶及約70幢別墅，會因應市況或於今年底至明年推售。

內地今年賣樓收入20億

郭子威指出，內地樓市同樣受疫情困擾，上半年以上海及深圳最受疫情影響，下半年則集中廣州及北京等地，而封控下新盤難免影響銷情，其團隊於內地今年的賣樓收入約20億元，比往年為低，主要來自北京譽天下分層戶和上海高尚、領域特色戶、舖位及車位等。

中央政府在維持動態清零下，正逐步優化入境檢疫限制，如「5+3」入境檢疫措施，有利與香港以至世界重新加強接軌，加上內地亦推出不少支持樓市政策，如減按息等。他指出，今年內地樓市成交量跌30%，但樓價只跌5%，相信明年內地經濟料可保持3%增長率，內地樓市可望持平發展。