

### 施政報告前瞻

根據餉物業估價署《2025香港物業報告》顯示，去年底香港整體商廈空置率進一步上升至16.3%，空置樓面達2,331.16萬平方呎，相當於11.6幢國際金融中心2期。早前曾出席施政報告地區諮詢會的香港專業地產顧問商會榮譽會長蔡志忠向香港文匯報記者表示，過去幾年工商物業樓價已大跌40%至60%，加上供過於求，現時每年的吸納量肯定不足以全面支持商廈市道。儘管特區政府早前已暫停推售商業用地，又在洪水橋/厦村新發展區不再規定「商業」用地興建作為辦公室或零售樓面的面積，透過搶企業增加對商廈的需求，最近又放寬商廈可以改作學生宿舍的措施會利好乙、丙級商廈。

#### 改裝要達標 成本不菲

然而，為確保學生宿舍的宜居性，發展局要求須符合適用於住宅建築物的天然照明與通風標準，包括窗戶玻璃總面積不少於房間樓面面積十分之一，可開啟面積則不少於房間樓面面積的十六分之一，另窗戶須面對闊度不少於4.5米的街道或無遮蓋亦無阻擋的空間，以及宿舍房間任何部分距離訂明窗戶不得多於9米，又要有可打開的窗，若是玻璃幕牆便需要改裝。換言之，一幢乙或丙級商廈改裝作學生宿舍的成本分鐘要數千萬，甚至逾億元，成本不菲。

#### 冀一站式服務加快審批

他認為，學生已是成年人，並非幼兒或長者，相關改裝標準要求相等於老人院，況且部分乙、丙級商廈已有一定樓齡，或者已有玻璃幕牆，改裝成本更加高，建議特區政府可以考慮優化部分措施，增加誘因，期望政府提供相關的一站式服務真的能夠加快審批，提高效率，以免出現向屋宇署申請數個月仍未批出的情況，令相關項目原本半年已可改裝完成，最終要拖足一年才可以。



●蔡志忠指現時的吸納量不足以全面支持商廈市道。

蔡志忠又認為，過去幾年工商物業樓價已大跌40%至60%，銀行面對可能出現的相關壞賬，除了「call loan」之外，還需要作出更積極的行動，首先可考慮收購不良資產作為自用或短期投資，銀主身份回收無須動用任何資金，保住物業不被賤價出售，將來再善價而沽。如果一間銀行能夠收購一至兩幢物業，他相信銀主盤很快就可大減；其次銀主和負債者須磋商協調，盡快處理出售不良資產，銀行不應拒做工商舖按揭，相反更應放寬相關按揭貸款，將不良資產轉售予有實力的新買家，即使借貸成數達50%至60%，也肯定比保留在原業主手中更為安全。

#### 建議非官方機構購置商廈

蔡志忠指出，銀行作為受政府保護的金融機構，年年賺大錢，儘管經濟不佳引致壞賬急升，仍然沒有出現虧損，從近期銀行股票普遍大升幾成可見一斑。面對客戶出現還款困難，物業隨時變成銀主盤，唯有銀主伸出援手，對消除銀主盤最為有效，幫人也幫自己，盡量免得走法律程序收樓，既勞民傷財又推低價格。

蔡志忠進一步指出，特區政府除了透過搶企業及人才增加對商廈的需求外，亦可以進一步鼓勵更多非官方機構積極入市購置商廈自用，如近年已有港交所、證監會相繼入市購置商廈作總部。

## 商廈改裝成宿舍 成本高酒店一倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港特區政府於今年6月公布推出「學生宿舍先導計劃」，旨在鼓勵酒店和商廈改裝為學生宿舍，以增加學生宿位供應，特別是本地學生的住宿需求。此計劃通過放寬規劃和建築審批程序，簡化改裝流程，讓市場更有效率地提供學生宿舍。

本身有購入酒店改裝作學生宿舍營運的中原投資首席執行官葉明慧向香港文匯報記者表示，自相關計劃公布後，已有不少乙、丙級商廈業主找該公司合作，並查詢改裝細節及申請要求等，由於相關商廈物業本身的布局不太實用，改裝成本比改裝酒店一般高出60%至1倍，相對而言，酒店改裝作學生宿舍比寫字樓更加合適。

#### 部分商廈外牆是幕牆 難建窗戶

由於改裝要求有緊急時可打開的窗，因此若果相關酒店或商廈的外牆為幕牆，便要把幕牆部分改裝成可打開的窗，她指出，此舉肯定令改裝成本增加，所以現時該公司主要做酒店改裝學生宿舍項目為主。

面對外圍環境不明朗、地緣政治緊張局勢加劇和工作模式的轉變，香港寫字樓供應持續增加，影響近年售價和租金。業界趁著新一份施政報告即將在9月發表，向政府提出意見，期望利用政策恢復市場對寫字樓物業前景的信心。國際學生來港留學需求龐大，加上特區政府積極推動「留學香港」品牌，特區政府早前推出先導計劃放寬酒店及商廈改作學生宿舍，對解決商廈空置率高

企是一個突破，但必須符合適用於住宅建築物的天然照明與通風標準，又要有可打開的窗。相關要求過嚴，改裝成本較高，建議政府優化措施，減輕業主改裝成本。同時又建議銀行可考慮收購不良資產作為自用或短期投資，亦可以進一步鼓勵更多非官方機構積極入市購置商廈自用。

●香港文匯報記者 梁悅琴



## 寫字樓供應量增加 租金售價待破局

# 商廈改裝學生宿舍成出路 業界冀優化措施減成本

### 近年政府應對商業市道低迷措施

- 減少商業土地供應：自2023/2024財政年度起未有推出商業用地，未來亦會審時度勢在市場推出土地。
- 增加對樓面需求：積極落實產業政策，搶人才搶企業，為經濟擴量提質。
- 為北部都會區發展增加彈性及吸納市場需求意見：4項措施分別為：
  - 在洪水橋/厦村新發展區不再規定「商業」用地興建作為辦公室或零售樓面的面積；
  - 在新發展區個別用地容納更多不同用途，如「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
  - 就一些具規模、投資金額較大的發展項目，與市場業界保持緊密溝通，預先聽取市場持份者對項目的發展方向以及招標條款意見；
  - 就法定圖則上已訂明其准許的土地用途，城市規劃委員會根據最新情況作綜合考慮規畫許可和修訂圖則的申請。
- 在規劃、地政及建築圖則審批方面拆鬆綁，鼓勵市場以自資和私營方式將酒店及商廈改裝為學生宿舍。

## 中環金鐘仍是企業租客首選

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）寫字樓空置率高低是租金升降的關鍵，因今年上半年本港甲級寫字樓空置率達17%，今、明兩年新供應分別達350萬及200萬平方呎，高力香港執行董事兼港島商業部主管林子明指出，現時每年甲廈平均吸納量只有40萬平方呎，預期至今年年底甲廈空置率升至19%，上半年租金已跌4.7%，全年料跌10%。

#### 供過於求 甲廈今年租金料跌一成

他指出，現時不少租戶希望業主有彈性免租期、租金折扣、帶裝修出租及減管理費等，近期業主亦開放了提供裝修的態度，方便能夠以合理租金租出物業。

高力香港董事總經理及亞洲區估價及諮詢服務董事總經理劉振江指出，參考去年底多間上市公司包括置地公司、太古地產（1972）、新鴻基地產（0016）、九龍倉置業（1997），以及希慎興業（0014）發布關於其香港寫字樓物業組合的租用情況，空置率介乎7至11%，以置地公司最低。

差餉物業估價署於去年底就香港整體甲級寫字樓調查顯示空置率為17.4%，總體面積約為9,450萬平方呎。這兩項數據反映位於非商業核心區以及分散業權的甲級寫字樓空置率顯著高於整體；從市場所見，有單業權商廈空置率亦在30%水平，收租經營環境困難。在2018年，上述多間上市公司的寫字樓組合空置率極低，約為1%至3%，令租金高企以及租客選擇樓面機會有限；而當年香港整體甲級寫字樓空置率為8%。

#### 27%租戶有意縮減寫字樓面積

高力香港早前發表於今年4至6月訪問400位寫字樓租戶調查亦顯示，55%租戶計劃維持現有寫字樓面積，27%有意縮減，18%則考慮擴張。有意縮減辦公室空間的租戶當中，81%表示主要原因是成本優化，60%指業務需求減少。擴張原因方面，68%由於香港業務增長，51%因現有空間不足。

調查指，92%受訪者表示，租金仍是租戶選擇辦公空間的首要因素，大型企業在租辦公室時，亦會重視環境、社會和管治（ESG）因素。保險、科技、媒體及電訊業（TMT）傾向擴張；採購及貿易、航運物流業則傾向縮減辦公室規模。

調查指，中環/金鐘及九龍東的租戶對所在區域表現出高度忠誠，但上環及港島東的租戶則傾向搬遷，部分企業希望遷入核心區以提升企業形象，或選擇新興地段以追求更高性價比。

## 四大措施提振商廈市道

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）高力香港董事總經理及亞洲區估價及諮詢服務董事總經理劉振江指出，特區政府現時應對商業地產市場挑戰的措施可看成為四大類：1.減少商業土地供應：自2023/2024財政年度起未有推出商業用地，未來亦會審時度勢在市場推出土地。2.增加對樓面需求：積極落實產業政策，搶人才搶企業，為經濟擴量提質。3.為北部都會區發展增加彈性及吸納市場需求意見：4項措施分別為（i）在洪水橋/厦村新發展區不再規定「商業」用地興建作為辦公室或零售樓面的面積；（ii）在新發展區個別用地容納更多不同用途，如「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；（iii）就一些具規模、投資金額較大的發展項目，與市場業界保持緊密溝通，預先聽取市場持份者對項目的發展方向以及招標條款意見；及（iv）就法定圖則上已訂明其准許的土地用途，城市規劃委員會根據最新情況作綜合考慮規畫許可和修訂圖則的申請。

#### 停推新商業地 准改變用途

市場需要頗長時間消化現有及在建寫字樓樓面供應。暫停推出商業土地，以及在未來審時度勢後方推出土地是合適做法，而增加對寫字樓樓面需求的工作是重中之重。政府近期推出改裝商廈及酒店作為學生宿舍是第4項提振商廈市場的良好政策，一方面增加宿舍單位滿足學生需求，另一方面受影響寫字樓用家作出搬遷，有助增加甲級寫字樓的使用率。此政策宜盡快擴大適用範圍，包括重建項目以及供大學教職員入住。

市場更關注到政府在北部都會區有極龐大的商業及創科用途樓面潛在供應，而這等供應可把現時商業區內的寫字樓樓面需求轉移到新發展區。洪水橋/厦村新發展區原規劃約有200萬方米商業樓面，新田科技城的創科用途樓面規劃更高達700萬方米。倘若洪水橋/厦村新發展區部分商業用地能改作為大學城用地，這將有效創造新樓面需求，亦有助搶企業搶人才的工作。

### 私人寫字樓(整體)近年供應

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
落成量	69	70	351	159	147	309#	116#
使用量	-286	-40	19	41	-59		
空置量	1,434	1,541	1,860	1,960	2,166		
空置率*	11.5%	12.3%	14.4%	14.9%	16.3%		

\*年底空置量佔總存量的百分率 #預測數字

資料來源：差估署

### 三大金融監管機構購入總部物業資料

金融機構	所購商廈	涉及樓面	成交價	呎價	購入年份
香港交易所	中環交易廣場第一座9層（即第42樓至50樓全層）及部分平台物業	147,025平方呎（實用）	63億元	約4.28萬元	2025年
香港證監會	鰂魚涌港島東中心12層	296,000平方呎	54億元	約1.82萬元	2023年
香港金管局	中環國金中心二期14層	約34萬平方呎	37億元	約1.09萬元	2001年

整理：記者 梁悅琴