

貴租難捱 領館逼遷

作為香港政治及經濟黃金地段的中區，向來是外國駐港領事館的集中地，可是隨着該區甲級商廈租金在過去數年不斷趨升，2010年至今累計升值約40%，加上金融海嘯、歐債危機下，許多歐美國家陷入財困，為控制開支唯有「慳得就慳」，多間駐港領事館如瑞典、加拿大等在租貴難捱下，也顧不得面子，需整體「移民」或將部分部門搬往二、三線的平租地區。據地產代理分析，有領事館喬遷後租金最多可慳三分之二，每年節省經費數以10萬元計。

本報記者 陸靜瑩 魏書

香港不單是國際商貿樞紐之一，也是進軍中國市場的前哨陣地，故不少歐美大國都到來設置領事館，推銷本國的經濟、文化和旅遊。直至2012年10月，駐港外國領事館共有122間，及5間官方認可代表機構。

芸芸駐港領事館中，派出職業外交官來港設辦事機構的，大都選擇落戶在中區和金鐘這些黃金地段，以其地處香港商業中心，且與特區政府各機構鄰近；當中與香港關係密切且有淵源的國家，如美國、英國更在中區有自置物業作為領事館之用，其餘歐美大國亦會租用優質商業大廈設立領事辦事處。

甲廈租金2年升40%

不過，在黃金地段租賃優質商廈

設立辦事處，要承擔費用不菲的租金，而近兩年甲廈甲租持續上升，平均租值上升了約40%，加上領事館除了辦簽證、移民等工作外，還要兼顧推廣本國文化、商貿、旅遊等工作，所需寫字樓面積極大，如加拿大駐港領事館便租用了中環交易廣場一期11至14樓，每年租金保守估計數以千萬計。

雪上加霜的是，受金融海嘯和歐債危機影響，不少歐美國家都陷入財困，即使領事館代表國家體面，為了「慳皮」，唯有放下身段撤離中環黃金地段，遷往二、三線地區的寫字樓。近月瑞典駐港領事館便由中環香港會所大廈，遷至灣仔東亞銀行港灣中心。另外羅馬尼亞的駐港領事館亦由金鐘力寶中心，遷移到北角電器道148號。

搬寫字樓料可省2/3租金

至於佔用交易廣場四層樓面的加拿大領事館，雖不作全身撤離，其發言人回覆本報查詢時證實，他們已租用鰂魚涌大昌行商業中心，並進行裝修，計劃在2014年把行政部和移民部

(包括魁北克移民辦事處)遷往鰂魚涌。

作為國家象徵的領事館也要「移民」，能省回大量租金無疑是其中一個主要原因。地產代理美聯物業商業董事翁鴻祥以瑞典領事館搬遷為例，原領事館使用的中環香港會所大廈，2011年11月低層呎租為95元，而其新址港灣中心中層單位5月呎租只是45元，如新、舊辦事處使用面積相約，便可省回高達2/3租金。

另外力寶中心今年低層單位呎租51元，北角電器道148號中層呎租為30元，則羅馬尼亞領事館「僑遷」亦可節省約40%租金。

中原地產工商舖寫字樓部區域營業董事黃瓊琮亦指出，雖然中環、金鐘甲廈呎租近日已較早前的「巔峰期」下調約15%，但租金較其他二、三線地區仍然昂貴，加上歐美經濟已不復往年之勇，外國駐港領事館也出現「以前手鬆，現在手緊」的情況，在「一家搬，其他怕嚇」的心態影響下，預料未來會有其他領事館效法瑞典和加拿大的做法，「退而求其次，搬往無咁靚的地區。」

港島指標性甲級寫字樓平均呎租 (港元)

時期	皇后大道中9號(中區平均價)	力寶中心1座及2座(金鐘平均價)
2010年上半年	43.20(74.87)	36.26(56.49)
2010年下半年	48.71(77.94)	38.14(54.28)
2011年上半年	58.50(108.96)	45.54(53.13)
2011年下半年	67.79(118.85)	54.18(72.10)
2012年上半年	68.69(104.50)	47.76(68.22)
2012年下半年(截至11月15日)	65.31(107.43)	51.77(58.71)

資料來源：中原及美聯物業



▲加拿大領事館計劃在2014年把行政部和移民部遷往鰂魚涌大昌行商業中心 本報記者林少權攝



▲中區甲級商廈租金兩年升約40%，不少駐港領事館難捱租貴，將部分部門搬往三、三線的平租地區

全球十大舖租最貴購物區



▲位於廣東道的著名食肆「糖朝」今年底便會搬往漢口道 本報記者林少權攝

旺區舖租狂飆逼走老店

外圍經濟雖然不景氣，但香港租金升幅卻背道而馳，不但甲廈租值上升，旺區舖位升得更狂，銅鑼灣舖租更躋身全球之冠(見附表)。不少經營多年的名店、老店因捱不起貴租而遷出，屹立廣東道多年的有名食肆「糖朝」，也因業主將舖位高價轉租給國際名店，被迫撤走。

「糖朝」租用廣東道100號地舖經營近20年，目前月租已達80萬元，但卻敵不過國際名牌Apple Store，對方今年8月以超乎想像的1,100萬元，租下「糖朝」的舖位及大廈一和二樓，準備用來開旗艦店，「糖朝」唯有另覓舖位，據說年底租約期滿便會搬往同區漢口道28號繼續經營，而新舖租金亦比目前貴逾20%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，

今年非住宅物業(包括工廈、舖位、寫字樓及純車位等)交投相當暢旺，走勢與住宅市場呈背馳，而非住宅物業註冊量與住宅(包括一手私樓及二手住宅)註冊量的比例更大幅縮減至1:3.1的紀錄新低(即平均每錄得1宗非住宅物業的同時，市場錄得3.1宗住宅買賣個案)。此比例愈接近的話，即意味着非住宅物業市場宗數對比住宅市場的比重愈來愈大，影響之下，租值也愈來愈高。

劉嘉輝補充，據資料顯示，住宅與非住宅註冊量的比例普遍於1:5至1:8之間徘徊，但自從2010年11月額外印花稅推出後，住宅市場備受影響，而部分資金則轉投至未受該政策限制的非住宅物業，導致該兩類市場交投的差幅亦明顯收窄，令去年比例跌破1:4的關口，是自1996年以來的首次。

台駐港辦年租千萬捱批

台灣駐港機構香港事務局辦事處落戶金鐘力寶中心，台灣傳媒近日披露，其年度租金高達一千多萬港元；而首長宿舍位於半山，接近3000呎，月租近10萬元，遭台灣立委狠批是「花錢擺闊」，要求另覓租金合理地點。台灣「行政院」大陸委員會解釋，早前得華僑業主支持，多年來以低於市場價格租用辦公室，但去年中業主交棒於下一代，租金不得已漲價，但仍低於市價。

台灣駐港的香港事務局位於力寶中心的租金，據其提交給立委的文件披露，一年需新台幣4722萬元，即約港幣1255萬港元，根據台灣「立法院」預算中心報告，香港事務局明年租金預算飆升37.8%。報告又點名指出事務局首長宿舍面積2965呎，每月租金約港幣9.3萬元，一年高達111.6萬元，被質疑不符合撙節原則，應予檢討。

有立委質疑，港台之間已經免簽，港局在業務減少的情況下，是否仍需要月花巨資在香港精華地段租大面積辦公室。而新任局長朱曦上任後，首長宿舍越辦越大

，由原本2203呎搬至2965呎半山單位。立委認為，若港局無法阻止租金上漲，應撤離黃金地段，另覓租金合理地點。

對此，陸委會回應稱，香港寸金尺土，甲級辦公大樓供給有限，開置率低於8%，租金易漲難跌。港局有幸獲得華僑房東支持，多年來均以低於市場價格租用辦公室，但去年8月因房東交棒給下一代，重新簽約租金才不得不漲。陸委會強調，港局辦公室附近租金行情約每平方呎72港元，而港局以每呎54元承租，仍屬合理價位，符合節約原則。陸委會又說，因應港台免簽措施，已在去年3月裁撤駐香港國際機場辦事處，減少辦公處所承租費用。

至於港局首長宿舍「越搬越大」，陸委會表示，原宿舍租約到期且租金上漲，為求節約才決定搬家，目前宿舍位於樓齡40多年的舊樓，呎租較原址便宜，同時較該區其他外國領事館便宜近20%。朱曦坦誠，宿舍租金確實不便宜，主要原因是地段位於中環半山，附近都是外國領事館。但首長官邸需接待當地官員、各國使節，事關國家形象，故選在精華地段有其必要。

小國無錢開設領館 多委港人義任領事

歐美國家經濟雖有滑落迹象，但仍有能力派員到各國設立領事館，不過一些第三世界國家或小國，如斐濟、格林納達、馬里等，因本身財政並不富裕，難以在港設立領事館，需找該國在港僑民，甚至索性找港人做名譽領事。已擔任斐濟群島駐港名譽領事20年的東區區議員李汝大表示，名譽領事「冇人工」，更「用自己地方做埋領事辦事處」，不過坦言因滿足感促使他繼續做。

李汝大：滿足感勝一切

本港有數十位名譽領事，不少為富商名流，如李澤鉅為巴巴多斯名譽領事、鄧永鏘為古巴名譽領事等，而前立法局議員、現任東區區議員李汝大亦是其中之一。[1992年9月18日，香港政府在憲報承認我為斐濟駐港名譽領事。]李汝大對20年前獲委任為斐濟駐港名譽領事，至今記憶猶新。他指第三世界國家不能在全球都派職業領事和設領事館，「大國在港設領事館(職業領事)，不會只派一位領事，需其他人配合，每月月的領事館租金、加住屋等使費，沒有過百萬難以維持，小國難以辦到。」

而在80年代末，因一次機緣巧合，李汝大展開名譽領事的道路。他說，1989年第一次到斐濟，遇到



▲李汝大表示，名譽領事無支薪但滿足感促使他繼續做下去 本報記者林少權攝

當地貿易投資局局長Mr.Sharma，Sharma跟他說曾到港辦兩次投資推介會，但未見成果。李汝大遂自薦義務替他辦會議。至1990年2月底，Sharma聯同工商貿易部長、外交部常任秘書長到港參與主持投資、貿易商機講座；李憶起當日傾盆大雨，但卻意料不及的反應好，只可容納250人的場地，吸引600人到場，包括澳門居民。由於對方認為李汝大具號召力，可代表斐濟，故

在1992年中旬委任他為斐濟駐港名譽領事。

現時李汝大將其任在旺角開設的旅行社辦公室，兼用作斐濟駐港領事館，在接待處可見斐濟國旗。而名譽領事的工作，除推廣當地旅遊、或斐濟領導人來港，進行接機事宜等外，更要應付突發事。他指數月前，突然收到警方電話，指一名在港工作的斐濟女士在寓所身亡，故他需聯絡其家人告知此不幸事。另外，他指二十年來，出現過數宗斐濟旅客在港「大頭蝦」遺失證件，他需幫忙協助補辦證件。

至於斐濟的領導人若來港工作，或欣賞國際七人欖球賽時，李汝大會安排相關接待工作。「斐濟甚公道，一般來港開支都由本國支付，若宴請他們，我大多都會找到商業贊助。」故擔任名譽領事雖然沒有收入，但李汝大都不致要花錢「倒貼」；不過有不少小國駐港的名譽領使，不但負擔起名譽領事館的一切開支，就連該國大員訪港的食住行也要承擔，每年總花費大有可能數以百萬計。

李汝大坦言，名譽領事沒有太多特別待遇，極其量是出入境時，不用與市民一起排隊，走貴賓通道進出。不過，在禮賓處網頁中可見，出席重要場合時，名譽領事的排名比常任秘書長、首長級第六級或以上官員高。