▶拆售舖位獲投資者追捧，圖為荃灣地皇廣場拆售時的情況

▶今年羅素街成為全球舖租最貴地段

# 工商舖熾熱 量價均創新高

## 雙辣招副作用 成交註冊17129宗 涉資1647億

**工商舖市場未受政府為遏抑住宅樓價而使出的「雙辣招」所影響，低息環境下成為各路資金的避風港，大企業及基金紛紛購買大額工商舖物業，原先在住宅市場「搵食」的投資者則瘋搶細價商場舖位，趕上工商舖物業狂潮。數據顯示，截至本月15日，今年工商舖物業暫錄得17129宗成交註冊，涉資逾1647億元，業界估計兩個數字均可創下歷年新高。其中又以舖位所佔金額最多，達762億元。**

**本報記者 陸香明**

住宅市場受政府出招影響，工商舖物業今年備受投資者追捧。土地註冊處資料顯示，截至本月15日，今年工商舖物業共錄得17129宗成交註冊，較去年全年多超過兩成，兼創歷年新高；金額則錄1646.88億元，較2011年全年急增42%，暫爲歷年次高，業界估計最終數字甚至有機會挑戰歷史新高，即1997年的1695.94億元。

在三類物業中，舖位成交量佔5498宗，較工廈爲少，但其涉及金額最多，高達762.02億元，佔工商舖註冊金額的46%。事實上，即使個人遊消費增長略爲放緩，核心區舖位仍一舖難求，各零售商積極搶租舖位，今年本港舖租創下全球最貴紀錄。物業顧問高緯發表報告指，銅鑼灣羅素街舖位平均呎租高見1710元，首度超越美國紐約第五大道，成爲全球舖租最貴地段。另中環皇后大道中及尖沙咀廣東道亦高踞全球舖租第四及第五位。

### 租金破頂舖價企硬

今年大手、「癲價」舖位租務成交不斷，例如ZARA便以月租1100萬元承租中環皇后大道中64至70號地庫至4樓，爲本港歷來涉及舖租金額最大的舖位。另外今年銅鑼灣景隆街及怡和街，分別有舖位以實用面積呎租6000元租出，同樣破盡歷年紀錄。

租金破頂的情況下，舖價亦自然企硬不跌。今年港島及九龍區先後有呎價舖王誕生，銅鑼灣波斯富街83號地下K舖，今年以1.78億元成交，舖位實用面積192方呎，呎價達92.7萬元，成爲全港舖王。另外，尖沙咀海防道35至37號海利行地下C舖，實用面積約410方呎，亦以呎價高達88.5萬元易手，以呎價計貴絕九龍區，成交價3.63億元。

另外，內地商人劉軍年內落實以11.5億元，購入銅鑼灣波斯富街108至120號寶榮大樓泉章居舊舖址，屬今年最大額舖位成交之一。

除舖王接連誕生之外，形形色色的物業拆售亦爲今年舖市一大特點。入場門檻較高的有銀座式商廈，入場費逾千萬元起，較矚目的例子有上半年推出的荃灣英皇娛樂廣場，以及近期登場的尖沙咀厚福街H8、漆咸道南嘉芙中心等。

有投資者則吼準住宅客對細碼舖位的需求，推出俗稱「劏場」舖位拆售。當中最爲市場所熟悉的爲資深投資者尹柏權或其相關人士，今年先後推出過荃灣荃立方及同區的地皇廣場，另尹柏權近日亦已推售油麻地彌敦道imall，以及部署在短期內拆售尖沙咀DNA商場。

舖位「劏場」入場費部分低至300萬元以下，故往往在登場後一兩星期全數沽清，反映在政府接連出招的情況下，不少住宅客轉投商舖市場。

### 普遍看好明年舖位租售

今年協助過投資者拆售商場的美聯旺舖董事盧展豪形容，拆場講求「機緣巧合」，指有關物業必須位置理想，以及有足夠樓面，故明年商場拆售潮會否持續難以估計。

另外，雖然今年舖位有不少短時間大賺的摸貨個案，但舖位物業整體炒風未及工廈，本年迄今摸貨比率約爲10.3%。

業界預期，明年國際品牌仍會搶租核心區一線舖位，普遍看好明年本港舖位租金及買賣價表現。綜合各代理行預測，明年核心區舖租升幅至少5%，其中戴德梁行最樂觀，預測單是上半年租金便可上升10至15%，第一太平戴維斯及美聯旺舖等都預測明年租金可望升最多一成。

買賣價格方面，業界預料價格亦有望升逾一成，第一太平戴維斯料明年核心地舖售價將升一成，高力國際及美聯旺舖則預測升幅分別爲11%及15%。

▲干諾道中50號年內以48.8億元成交，為今年涉資最大商廈買賣

### 今年十大工商舖物業成交

| 排名 | 物業 | 類型 | 成交價（元） |
|---|---|---|---|
| 1 | 中環干諾道中50號中國農業銀行大廈 | 商廈 | 48.80億 |
| 2 | 北角電氣道169號康宏匯 | 商廈 | 34.00億 |
| 3 | 九龍灣宏照道18號東匯18 | 商廈 | 25.10億 |
| 4 | 鰂魚涌英皇道734至738號樂基中心 | 商廈 | 23.98億 |
| 5 | 佐敦彌敦道348號諾富特酒店 | 酒店 | 23.68億 |
| 6 | 尖沙咀漆咸道南61至65號百樂酒店商場及地舖 | 商場 | 19.80億 |
| 7 | 九龍灣宏照道33號國際交易中心 | 商廈 | 15.76億 |
| 8 | 觀塘茶果嶺道88號麗港城商場 | 商場 | 15.00億 |
| 9 | 葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場多層樓面 | 工廈 | 15.00億 |
| 10 | 銅鑼灣開平道1至3號Cubus | 商廈 | 15.00億 |

### 本港舖王資料

| 舖位 | 實用面積 | 成交價 | 呎價 | 成交日期 |
|---|---|---|---|---|
| 銅鑼灣波斯富街83號地下K舖 | 192方呎 | 1.78億元 | 927,083元 | 2012年5月 |
| 尖沙咀海防道35至37號地下C舖 | 410方呎 | 3.63億元 | 885,366元 | 2012年8月 |
| 銅鑼灣波斯富街76號地舖 | 450方呎 | 3.80億元 | 844,444元 | 2011年1月 |
| 尖沙咀廣東道6及8號 | 1212方呎 | 8.43億元 | 695,545元 | 2009年12月 |
| 銅鑼灣恩平道44至48號恩平中心1及2號舖 | 517方呎 | 3.00億元 | 580,271元 | 2010年7月 |

▲今年東九龍商廈呎價飆升，最高紀錄較去年升35%

## 十大成交商廈佔六席

商廈市場今年投資氣氛一般，成交量僅與去年大致保持平穩，表現爲工商舖三類物業中最差。不過期內本地及外地資金積極物色全幢或大樓面商廈，令今年十大工商舖成交中，商廈佔達6席。再者，新供應短缺令寫字樓成交價格繼續上揚，中環皇后大道中9號一層樓面以呎價28160元易手，貴絕全港。

### 成交額415億較去年高5%

不少本地投資者轉炒舖位，令過去一年商廈市場表現略爲失色。數據顯示，截至12月15日，今年寫字樓市場共錄得2926宗成交註冊，較去年全年數字略低2%，估計全年數字僅與去年相若。不過今年大手商廈成交特別多，本港2012年十大工商舖買賣中商廈便佔多達6席，令今年商廈註冊金額迄今錄415.391億元，已較去年全年總數高出5%。在芸芸大額成交中，最矚目的成交要數農行（01288）斥資48.8億元，向樂聲電子（00213）等購入中環干諾道中50號全幢商廈，其後將之命名爲中國農業銀行大廈。該宗成交爲本港涉資最大的商廈買賣，而成交呎價亦達27810元，創當時商廈呎價新高。

值得一提的是，2012年非核心區全幢商廈成交表現不俗。北角電氣道169號全幢商廈康宏匯及鰂魚涌樂基中心，分別以34億及23.98億元易手。近年成爲市場焦點的東九龍區，則有信置系兩度大手沽貨。信置及尖沙咀置業持有的九龍灣宏照道18號東匯18全幢，以及宏照道33號國際交易中心7層樓面，共套現40.77億元。

### 中區商廈分層呎價破2.8萬

除大額成交表現不俗，今年分層寫字樓呎價亦繼續向上。中環仍然爲本港商廈呎價最貴的地區，中環皇后大道中九號27樓全層在11月以約3.863億元成交，以面積13718方呎計算，呎價高達28160元，爲本港寫字樓呎價首度升穿2.8萬元水平，該層樓面亦登上全港呎價最貴商廈的寶座。

另邊廂，東九龍商廈造價升勢凌厲，今年呎價紀錄較去年高出達35%。翻查資料，2011年東九龍商廈最高呎價紀錄爲8300元。不過，今年新地（00016）出售觀塘敬業街49號頂層33樓，呎價達10402元；至今年10月，九龍灣億京中心有單位亦連車位以呎價1.12萬元易手，呎價再度破頂，較舊紀錄高出35%。

## 工廈摸貨比率逾兩成

工廈物業雖然「見報率」遠不及舖位及商廈，但由於細價物業數量甚多，在政府出招後獲住宅投資者追捧。有新工貿項目在政府出招後，個多月間沽出多達150個單位；另工廈摸貨比率亦在出招後急升至超過兩成水平，五宗成交中有一宗爲摸貨，足見工廈炒風非常熾熱。

政府在住宅市場推出買家印花稅及延長額外印花稅後，不少原先投資住宅物業的投資客一窩蜂轉炒車位，部分亦轉向細價工廈物業，發展商億京兩個工貿樓新盤可謂見證着資金轉向。其中荃灣海盛路3號Billion Square，在政府出招前仍有約160伙貨尾，但截至12月18日只餘下4伙，短短個多月間已沽出逾150伙，套現金額料逾10億元。同系另一個新盤葵涌青山公路403至413號，更在出招後個多月全盤沽清。

據了解，兩個工貿新盤在政府出招前銷情一般，該批貨尾在市場上放售已近一年，但政府出招後即成爲搶手貨，即使發展商接連加價，銷情亦較不少住宅新盤更佳。有業內人士指出，細價工廈物業合住宅投資者胃納，上述兩個工廈新盤中，住宅客比例便達至少三成。

與此同時，東九龍及葵荃區工廈呎價紀錄亦先後在年內改寫。第一集團旗下觀塘天星中心33至35樓頂層複式單位，獲漫畫家馬榮成斥7350.57萬元購入，呎價達7950元，成爲全港呎價最貴的工廈成交；荃灣One Midtown則有高層單位以呎價5918元易手，創區內新高。

另方面，截至12月15日，今年工廈物業註冊量達8705宗，破盡歷年紀錄，較去年全年急增28%，涉及金額更較去年全年多出56%，同爲近年之最。數據亦顯示，工廈炒風非常熾熱，今年至今摸貨比率高見13.2%，爲工、商、舖三類物業之冠。若按每個月份細分，數字更爲驚人，由11月1日至12月15日，土地註冊處共錄1886宗工廈成交註冊，當中摸貨佔達426宗，摸貨比率高達22.6%，即五宗成交便有一宗摸貨，炒風非常熾熱。

代理界普遍看好明年工廈造價走勢，美聯工商料明年工廈租售價格將分別升15%及兩成；高力國際則估計工業物業租金會升4%，買賣價則升6%。

▼工廈摸貨比率在政府出招後急升至超過兩成，圖為觀塘偉業街工廈