

通關在望 街舖租金售價看升15%

工商物業市道次季回暖 全年交投料達5800宗



2023年工商舖租售預測			
分項	工廈	商廈	舖位
售價	升5%–10%	甲級商廈：升5%內 乙級商廈：升5%內	核心區：升10%–15% 民生區：升5%–10%
租金	升5%–10%	甲級商廈：升5% 乙級商廈：升5%	核心區：升10%–15% 民生區：升5%–10%
成交量	3150宗（升25%）	1100宗（升40%）	1550宗（升30%）

各主要購物區街舖空置率預測		
區域	2022年 第3季空置率	2023年 第1季預測空置率
銅鑼灣	14.4%	13.5%至14.5%
尖沙咀	17.2%	16.5%至17.5%
中環	11.8%	11%至12%
旺角	7.4%	6.5%至7.5%
四核心區整體	11.2%	10.5%至11.5%

◀本港舖市最壞時刻已過，核心區吉舖將逐步被消化。
資料圖片

受疫情折騰3年，香港今年復常在望，隨着內地與香港通關，業界料沉寂數年的零售業否極泰來，舖市最壞時刻已過，核心區吉舖將逐步被消化，租售價格可望反彈10%至15%，因農曆年仍屬傳統淡季，整體工商舖市道於第2季逐步回暖，全年交投量看升30%，錄約5800宗。

大公報記者 林惠芳

駿聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪表示，2022年爆發第5波疫情及俄烏衝突，美國聯儲局更7度加息至4.25厘，本港銀行及企業資金成本增加，工商舖投資氣氛淡靜，連同逾億元公司轉讓成交在內，全年工商舖成交量及金額分別錄4490宗及837.2億港元，按年均跌約36%。

空置率料回落至10.5%

他認為，本港放寬防疫措施，內地與香港亦逐步解除兩地出入境限制，料香港復常在望，雖然零售業未必可以百分百回勇，但仍有望見底反彈，回復至60%至70%水平已很滿意。

對於美國聯儲局預告今年繼續加息，他稱，加幅或會放慢，投資者憧憬息口見頂，或加快入市「買磚頭」，若國際地緣政治未有出現明顯的惡化，預計本港工商舖投資氣氛將恢復穩定，全年成交量達5800宗，按年增加約30%，當中寫字樓和商舖升幅會更顯著。

美聯旺舖董事梁國文指出，去年本港經濟連續3個季度陷入收

縮，舖市氣氛受挫，全年買賣錄1182宗，涉及總額233.4億元，按年分別跌34.9%及40.8%。而截至去年第3季，四大核心區（中環、銅鑼灣、尖沙咀和旺角）街舖空置率升至11.2%，其中尖沙咀空置率最高，達17.2%。

特區政府最近宣布取消多項防疫措施，並計劃逐步有序通關，預計來港旅客進一步增加，飲食業和沉寂數年的零售業有望率先受惠，吉舖將逐步被消化，今年四大核心區街舖空置率料回落至10.5%至11.5%。隨着各行各業商戶重新租舖，預料核心區商舖租售價按年回升10%至15%。民生舖方面，通關後以新界舖位看高一線，料整體民生區舖位租售價按年升5%至10%。

對於疫下網購盛行，梁國文預料，通關後網購將持續活躍，商舖業主將傾向選擇一些對網購活動依賴度較低的租客，例如餐飲商戶、奢侈品品牌以及可提供試身服務的時裝商戶，從而減少更換租客的頻率。

據該行統計，在四大核心區，

有四分之一的街舖都由餐飲商戶承租，可見飲食業商戶屬本港舖市的主要租客，行業對實體街舖有較高的依賴度。

中環甲廈售價料漲半成

寫字樓方面，美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，去年商廈成交量錄797宗，按年跌41.2%，成交額按年跌約43.5%，僅錄218.8億元。指標甲廈及乙廈售價按年分別挫4.1%及4%，中環甲廈售價更按年跌8.9%。

翁鴻祥預期，今年有近400萬

方呎商廈落成，上半年需時消化，但通關因素帶動，內地及海外企業再次來港，投資者對擁有地理優勢的寫字樓，如中環及金鐘等地區仍看高一線，加上甲廈售價處於低位，料吸引投資者偷步入市，下半年售價有望回升5%。

此外，美聯工商董事陳偉志表示，去年工廈成交錄2511宗，按年跌34.4%。展望2023年，受惠兩地疫情防控措施放寬，本港工廈可同時滿足辦公室及貨物倉儲的租賃需求，相信租售價有望錄得5%至10%的增幅。



◀駿聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪（左三）表示，今年工商舖交投料反彈三成。

「利·晴灣23」推售23伙 497萬入場

【大公報訊】有利集團與市建局合作的大角咀杉樹街利·晴灣23，在入伙近一年後，發展商昨日公布8樓以下共23個單位的售價，個別減價約10%；同時安排於本月15日以抽籤方式公開發售。

該批23個單位在3至8樓之間，實用面積由283至584方呎不等，戶型為1至3房設計，售價由497.3萬至987.9萬元，呎價約15950至17926元不等，平均呎價約1.7萬多元，較該盤於2021年5月推售時首批50伙的平均折實呎價18858元，低約9%。

該盤為市區重建項目，共提供142個單位。據了解，有利當日投得此項目的發展權時，市建局要求取回該批單位，以讓受該局收購影響的舊樓業

主，作「樓換樓」之用，然而最終無此需求下，市建局終委託有利代為銷售該批單位。至於有利擁有的117個單位，於2021年5月公開發售時，售出108個單位。

價單顯示，其中實用面積283方呎的8樓C室1房單位，呎價為17926元，較於2021年發售、對上1層的9樓E室，折實呎價19936元，低逾10%。另8樓D室及E室的呎價各為17285元及17799元，各較對上1層的9樓F室及G室的折實呎價，低約1.4%及2.5%。

根據銷售安排，發展商將於本月12日截止認購登記，13日進行抽籤，15日揀樓，每名買家只可以個人名義購買1個單位。

申請酒牌續期公告 VEGGIE KINGDOM

現特通告：葉思志其地址為九龍尖沙咀廣東道116-120號海威商業中心7樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀廣東道116-120號海威商業中心7樓VEGGIE KINGDOM的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月5日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
VEGGIE KINGDOM

Notice is hereby given that YIP SZE CHI of 7/F, VIP COMMERCIAL CENTRE, 116-120 CANTON ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of VEGGIE KINGDOM situated at 7/F, VIP COMMERCIAL CENTRE, 116-120 CANTON ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Lei Ho Street Municipal Services Building, 333 Kai Ho Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 5-1-2023

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE A HAPPY PANCAKE CWB SHOP

Notice is hereby given that TAM CHI KIT MARLON of Shop Nos. 203-205, 2/F, Lee Garden Three, 1 Sunning Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of A HAPPY PANCAKE CWB SHOP situated at Shop Nos. 203-205, 2/F, Lee Garden Three, 1 Sunning Road, Causeway Bay, H.K. to CHEN Xinming of Shop Nos. 203-205, 2/F, Lee Garden Three, 1 Sunning Road, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 5 January, 2023

申請酒牌轉讓公告 A HAPPY PANCAKE CWB SHOP

現特通告：譚志傑其地址為香港銅鑼灣新寧道1號利園二期2樓203-205號舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣新寧道1號利園二期2樓203-205號舖A HAPPY PANCAKE CWB SHOP的酒牌轉讓給陳新銘其地址為香港銅鑼灣新寧道1號利園二期2樓203-205號舖。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月5日

申請新酒牌公告 神聖酒場

現特通告：李德榮其地址為九龍佐敦長樂街24號地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦長樂街24號地下神聖酒場的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月5日

申請新酒牌公告 和昌潮味館

現特通告：黃美恩其地址為九龍深水埗基隆街105號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗基隆街105號地下和昌潮味館的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年1月5日

恒地粉嶺盤加推108伙 較首批提價3%

【大公報訊】內地與本港雖然通關在即，但一眾發展商暫仍按兵不動，仍以推售貨尾盤為主。其中恒地（00012）近期銷情稍有好轉的粉嶺One Innovale第3期，昨日加價加推108個單位，較首批單位加價逾3%。發展商同時安排113個單位於周日（8號）以先到先得及招標方式發售。

恒地昨日公布One Innovale第3期的4號價單，涉及108個單位，實用面積由231至683方呎，定價由368.8萬至1013.9萬元，呎價14632至16697元，折實售價約342.98萬至942.92萬元，折實呎價約13608至15528元，平均折實呎價14560元，較首批的14088元，高約3.35%。

該盤此前3批單位均位於E座，今批則首度推出D座單位。今批單位中，最平折實價為D座1樓22室開放式單位，實用面積231方呎，最低折實呎價為E座1樓18室，實用面積443方呎，呎價為13608元。

去年10月首輪開賣 僅沽出58%

One Innovale第3期共有565個單位，於去

年10月份首度開盤，當時首輪以登記抽籤及招標方式共推售118個單位，惜當時市場氣氛暗淡，其首日共售出69個單位，比例僅58%。其後恒地曾兩度加推單位，首3份價單共涉227個單位，連同期間的招標單位在內，共超過230個單位，惟即使在過去一個多月，該盤銷售略有加快，但至今只累售近190個單位。

不過，該盤銷情雖然慢熱，但發展商卻仍然加價加推。今批單位中，E座2樓1室，實用面積683方呎，定價1007.8萬元，較首批價單中的15樓同室單位還要高1萬元，如對比首批單位中的6樓同室單位，更高逾2.1%。

One Innovale第3期推售價單

批次	單位數目	平均折實呎價
首批	113伙	14088元
次批	57伙	14208元
第3批	57伙	14438元
第4批	108伙	14560元

大公報記者整理

迎通關 美聯派千萬獎金鼓勵前線



▲美聯物業住宅部早前頒發一手大刁即PAY現金獎，鼓勵促成大刁精英。

圖片故事

本港四大代理之一的美聯物業表示，為迎接通關，搶佔「大陽春市」，率先預留1000萬元獎金贈予促成大刁或一手餘貨精英，齊為2023年樓市開好局。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，不少資金已搶開流向樓市，優質物業不乏投資客垂青，通關效應將刺激內地資金湧港，以往一批猶豫的買家亦加快入市。有見及此，美聯物業為迎通關及大陽春市，首季將繼續加碼，派發「一手大刁即PAY現金獎」及「餘貨獎金」，鼓勵前線精英把握商機。