

年底甲廈待租率勢創新高

戴德梁行：九龍東佔新造租務半壁江山

第三季甲廈新造租務比例

資料來源：戴德梁行

九龍東
51%

大中環
20%

灣仔/銅鑼灣
16%

港島東
7%

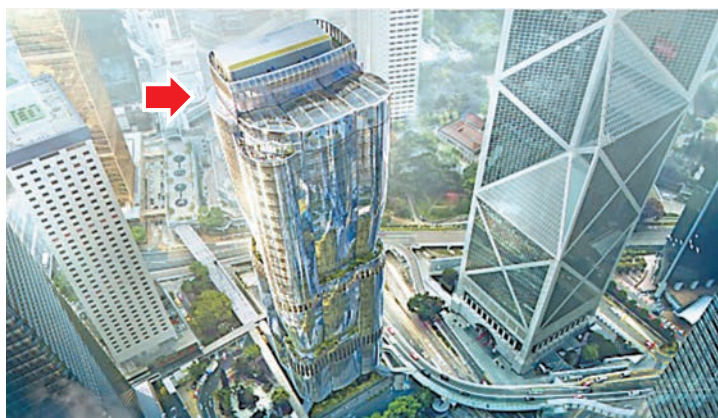
大尖沙咀
3%

按地區
分布

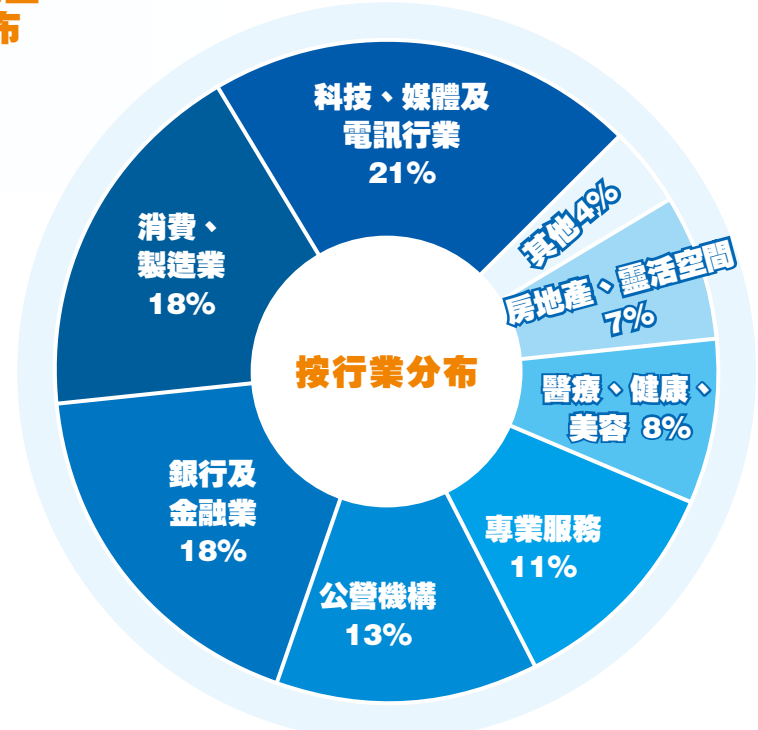
九龍西
2%

港島南
1%

總共租出面積：81.06萬平方呎



恒基地產旗下 The Henderson（左，箭嘴示）和長實旗下的長江中心2期（右，箭嘴示），均在2023年內落成，都是中環罕有新建成的甲級寫字樓。



樓市觀察

【香港商報訊】記者王丹丹報道：戴德梁行發表今年第三季香港房地產市場回顧及展望指，寫字樓市場續錄得負吸納量，整體待租率升至17.7%，促使寫字樓租金繼續調整。戴德梁行香港董事總經理及項目/企業服務部主管蕭亮輝進一步預測稱，隨着年底前新寫字樓不斷落成，年底甲廈待租率將達到19%，將是歷史新高，打破2004年以來的紀錄。

蕭亮輝表示，在環球經濟前景不明朗情況下，季內續見企業縮減樓面或退租個案，令香港甲級寫字樓市場吸納情況繼續走軟。今年第三季整體甲廈淨吸納量為負22.59萬平方呎，今年累計負64.68萬平方呎。整體待租率因而被推至17.7%水平。甲廈租金繼續調整，按季錄得1.7%跌幅，年初至今累跌5.5%，當中以港島東和九龍東等非核心區的跌幅較為顯著。

新租賃成交方面，本季度的新租面積較上季增長約40%，總面積錄得81.06萬平方呎，當中包括九龍東數宗備受市場矚目的巨型樓面成交，以及一些預租個案。按地區劃分，超過五成（51%）的租務成交位於九龍東，20%位於大中環地區，灣仔/銅鑼

灣地區承造16%的租務。

料本港寫字樓租金跌5%至7%

按行業的新租賃面積劃分，第三季度各行業比重相對平均，除了科技、媒體及電訊行業（21%）最為活躍外，消費品/製造業（18%）、銀行及金融業（18%）、公營機構（13%）和專業服務（11%）等行業的新租面積佔比均超過10%。科技、媒體及電訊行業的代表租客有香港寬頻、NEC（日本電氣）等公司，銀行及金融業則有天風國際證券、安信信貸等，醫院管理局則是公營機構領域大宗新租務的承租人。戴德梁行表示，該現象反映不同行業的企業在租金調整下，紛紛抓緊機會進行樓面整合和升

級搬遷活動。記者翻閱報告時發現，醫院管理局承租7.53萬平方呎，成為第三季最大甲廈租客，租用商廈為九龍灣匯匯。

另一方面，從中區的新租賃面積可見，來自內地企業的新租賃需求佔比自通關以來明顯增長，佔中區首三季度新租賃面積約36%，較2022年全年17%佔比增長不少。期望中資企業能繼續為香港寫字樓租賃市場注入新動力，支持寫字樓市場逐步復蘇。至於租金走勢，戴德梁行方面維持原先預測，即全年跌幅介乎5%至7%。

第三季住宅交投量按年挫兩成

另一方面，持續加息及股票市場反覆向下等不利因素繼續壓抑住宅成交，季內各類住宅市場樓價跌勢加快。息口持續高企且走勢未明，加上近期股票市場動蕩，在市場缺乏利好因素下，潛在買家普遍持觀望態度。第三季住宅物業成交宗數不足9200宗，按季和按年分別挫25%和21%。由於市場購買力受壓，季內續見發展商以貼市開價的方式推盤以吸引買家，搶佔部分二手市場購買力。1月至9月一、二手成交佔比未見明顯改變，反映第三季住宅

交投量屬「一、二手齊跌」。

戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明指出，住宅價格方面，根據政府數據（截至8月），整體住宅物業價格5至8月之間4個月樓價連跌4.2%，年初至今升幅收窄至1.3%，使年初受通關所帶動的升幅幾近被蒸發。若根據戴德梁行自家追蹤的私人住宅物業指數，截至9月尾，樓價年初至今累計已錄得約0.5%跌幅。

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，展望後市市場普遍認為息口仍未見頂，即使政府及後提出減辣措施，雖然可為樓市在下行周期帶來穩定性及恢復部分潛在買家的入市信心，樓價仍會持續波動一段時間。她預期本港樓市在息口回落前仍存在下行壓力，2023年全年樓價或跌0至5%，而住宅成交量或會比去年減慢0至5%，至4.3萬至4.5萬伙左右。

澳洲會計師公會倡降股票印花稅

【香港商報訊】記者李銘欣報道：政府將於本月25日公布新一份施政報告。澳洲會計師公會昨天向特區政府提交一系列建議，包括延長港交所交易時間，加快實施新的資本投資者入境計劃，以及減低從價印花稅等。

公會通過向不同領域的專家及眾多本港會員開展諮詢，包括一項來自208名會計和金融專業人士的調查，收集他們對施政報告的期望和意見，以制定這些建議。當被問及政府在本次施政報告中應優先配置資源在何領域，最多受訪者選擇鞏固香港作為國際金融中心的地位（84%），其次是建設香港成為國際創新科技中心（47%）和國際貿易中心（41%）。

建議降低第二套物業從價印花稅

澳洲會計師公會2023年中大中華區分會會長呂志宏表示，今年股市面臨巨大壓力，建議推行改革以提升市場流動性及吸引投資，包括降低股票交易印花稅，由現時的0.26%下調至與內地一致的僅對賣方徵收0.05%；將香港交易所的交易時間延長1.5小時，由目前的3.5小時增加至7小時，與其他國際交易所相近。

針對樓市疲弱情況，澳洲會計師公會稅務委員會副主席王文暉並不建議「撒辣」，但建議政府考慮允許符合條件的資本投資者入境計劃申請人，在首次置業時享受與本地居民一致的買家印花稅稅率。此外，還應考慮擴大該計劃



政府新一份施政報告將於本月25日公布，澳洲會計師公會昨天向特區政府提交一系列建議。

記者 李銘欣攝

下的獲許投資資產的範圍包括不動產投資，最低投資門檻為至少2000萬港元。而移民在港首次置業時應享有與本地居民一致的買家印花稅稅率。

「我們建議下調買賣第二個住宅物業所徵收的15%從價印花稅，可於短期內刺激樓市交投，甚至令樓價回升。若之後樓市呈長期疲弱狀況，政府應考慮逐步取消從價印花稅。」王文暉說。

此外，許多會員提出希望政府優先配置資源以將香港打造成國際創新科技中心。加強香港的數字基礎設施建設是其中重要的一環，其中包括網絡安全和數據保護基礎設施。

澳洲會計師公會中大中華區理事冼君行博士表示：「數據是連結真實世界和虛擬世界的橋樑，推動着人工智能和Web3領域的發展。我們建議政府開放更多有價值的數據用於商業，以便將開放應用程式界面（API）的應用擴展至銀行業之外的其他領域。」

9月資助房按揭登記較上月跌43%

【香港商報訊】根據中原按揭研究部及土地註冊處資料顯示，今年9月份共錄770宗資助房屋按揭登記（主要為居屋及其他資助性房屋），較8月份減少43.3%，創過去8個月新低，主要是因為啓翺苑和青富苑等一批新資助房屋完成上會程序；對比上年9月份則增加7.4%。至於市佔率方面，9月份中銀香港資助房屋按揭市佔率排名蟬聯冠軍，市佔率達39.9%。

中銀資助房按揭市佔率達39.9%

中原按揭研究部資料顯示，9月份資助房屋按揭登記中，十大銀行市佔率佔100%。本月資助房屋按揭登記市佔率排名一至四位銀行維持不變。中銀香港於9月份錄得307宗資助房屋按揭登記，蟬聯冠軍，市佔率按月增加1.3個百分點至39.9%；恒生銀行於9月份錄得251宗資助房屋按揭登記，排名第二，按月市佔率增加1.3個百分點至32.6%；滙豐銀行期內有162宗資助房屋按揭登記，市佔率減少3.8個百分點至21%，排名第三位；渣打銀行期內錄得13宗資助房屋按揭登記，市佔率按月增加0.4個百分點至1.7%，

排名第四位。

值得注意的是，星展銀行、富邦銀行、大眾銀行及上海商業銀行以市佔率0.1%（1宗登記）排名分別升五位（星展銀行及富邦銀行），以及升九位（大眾銀行及上海商業銀行）至第九位。市佔率方面，星展銀行及富邦銀行按月維持0.1%不變，大眾銀行及上海商業銀行按月增加0.1個百分點至0.1%，躋身成為新十大。

中原按揭研究部資料顯示，今年首9個月承辦15551宗資助房屋按揭登記，較去年同期增加65.1%，首9個月資助房屋按揭登記量創自2005年有紀錄以來同期新高。其中中銀香港佔6072宗登記，按年增56.7%，市佔率達39%，排名奪冠；恒生銀行期內有4843宗登記，按年增96%，市佔率31.1%，列第二；滙豐銀行期內有3875宗房屋按揭登記，排第三，按年增111.3%，市佔率24.9%；東亞銀行有155宗房屋按揭登記，按年跌8.3%，市佔率1%，排名升一名排第四；渣打銀行於2023年首9個月錄得123宗登記，按年減少71.6%，市佔率0.8%，排名跌一名排第五。

私樓租金指數創逾3年半新高

【香港商報訊】記者蘇尚報道：中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年9月份中原城市租金指數CRI最新報117.19點，按月升0.69%，指數創逾3年半新高，重上2020年2月時水平。今年首9個月計，CRI累升7.92%。展望第四季租金可以於116點水平高位企穩，該行估計全年整體租金約有7%升幅。

按單位面積劃分，中原城市大型屋苑租金指數CRI Mass報122.3點，按月升0.96%，指數重上2021年10月時水平。CRI（中小型單位）報119.26點，按月升0.88%，升穿2021年10月

119.05點高位，指數創43個月（逾3年半）新高，重上2020年2月時水平。CRI Mass及CRI（中小型單位）齊升3個月，分別累升4%及4.21%。CRI（大型單位）報103.88點，按月跌0.92%。

按區域劃分，四區租金三升一跌。港島CRI Mass報109.88點，按月微跌0.04%。九龍CRI Mass報111.01點，按月升1.86%。新界東CRI Mass報142.44點，按月升0.2%。新界西CRI Mass報142.83點，按月升1.30%，連升4個月共3.08%。