

2012年11月

CORPORATE  
LOCATIONS

# 寫字樓

香港寫字樓市場研究

## 內頁

分區租賃指南

精選租盤推介 -  
大小俱備 適合不同預算

分區供求分析

本刊物資料只可視為一般指引。雖然在撰寫過程中，本公司已力求確保內容準確，惟本公司概不對有關內容的準確性作出任何聲明，或為之負上任何責任。

## 供應 整體空置率處於歷史新低

香港的整體樓宇平均空置率現時約為 4%，已跌至歷史新低。然而，在約佔空置空間三分之一中環，空置率卻達約 5.75%，數字為全港最高。舉例來說，長江中心便可提供 7 層每層 22,000 平方尺的空間。國際金融中心 2 期、花旗銀行廣場、中國建設銀行大廈、萬宜大廈均有大量空間，來年遮打大廈也將提供更多租用面積。

除了現時的低空置率，未來四年推出的新空間供應也將十分有限；已訂於 2014 年年底以前完成的港島新建辦公室空間只有 40 萬平方尺，可見需求也一直溫和。

中環的甲級寫字樓平均租金現已回落至約每平方尺 \$104 的水平，頂尖甲級商廈的實用尺租平均為 \$120 至 \$130。上環的寫字樓供應非常緊絀，平均尺租在 \$35 至 \$55 的水平企穩。

金鐘租金大致穩定，界乎每平方尺 \$40 至 \$65，但該區供應量亦漸趨有限。

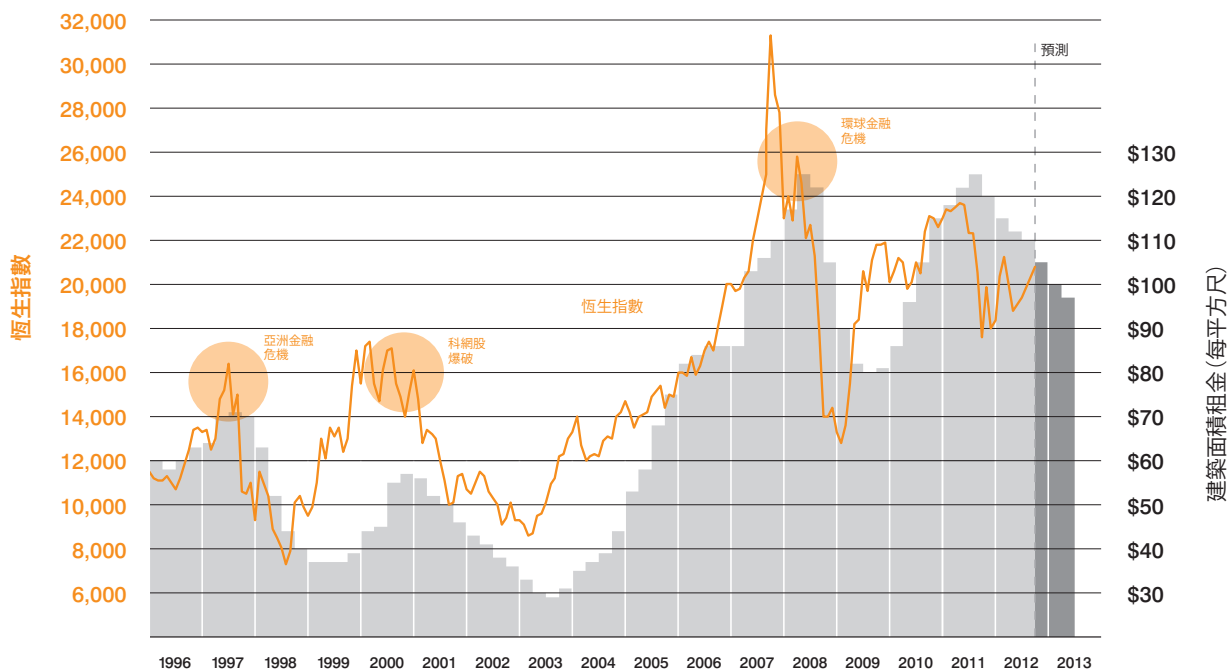
灣仔的較低層商廈租金界乎每平方尺 \$30 至 \$40，較高層則為每平方尺 \$50 至 \$60，供應參差。銅鑼灣可提供的租盤大小選擇眾多，包括非常矚目的希慎廣場（每平方尺約 \$70）和東區電訊大廈（每平方尺約 \$28），大部分樓宇的實用尺租平均為 \$35 - \$45 之間。

北角的租金最具競爭力，每平方尺僅為 \$20 至 \$30，鯉魚涌租金企穩在每平方尺 \$35 - \$45 之間。

### 貨存面積 - 平方尺

中環頂級商廈	7,380,000 平方尺	空置率 7%
中環高級商廈 (頂級商廈除外)	7,719,000 平方尺	空置率 5.75%
灣仔 / 銅鑼灣	7,932,000 平方尺	空置率 3.25%
港島東	7,292,000 平方尺	空置率 2.5%
總面積 - 港島		
30,323,000 sq ft / 4.5% 空置率		
尖沙咀	8,200,000 平方尺	空置率 2%
九龍東	8,900,000 平方尺	空置率 4.5%
九龍 - 其他	3,332,000 平方尺	空置率 1.5%
總面積 - 九龍		
20,442,000 平方尺 / 3% 空置率		
合計總面積		
50,766,000 平方尺 / 4% 空置率		

## 香港寫字樓租金過往走勢



### 概觀 / 預測

## 大部分租戶原區搬遷

隨著業主放租金額漸具競爭力，於 2012 年初時放緩的租務活動已重拾增長動力。一般認為很多公司仍以遷出中環來節省成本，看法並非完全正確。誠然有相當數目的企業以搬遷節流，但應留意大部分租戶都是原區搬遷，現象頗為有趣。近期有數家著名公司遷出中環，例如畢馬威遷往希慎廣場、怡安保險遷往時代廣場，還有數家大型銀行搬到九龍的環球貿易廣場。

### 預料中環以外地區租金靠隱

本評論的供應／需求部分列出哪類辦公大樓較受何種公司歡迎，身處中環的公司很多時都會原區搬遷。同樣情況亦出現於灣仔和其他地區，顯示租戶經常都會留在自己熟悉的區內。我們預料中環區的租金將進一步軟化，而最昂貴的商廈將可提供最多租盤。要遷往同區較經濟空間的選擇將變得越來

越少，因此我們預計中環區租金即使下調，遷出本區的公司仍將越來越多。由於市場將出現供不應求的情況，大部分其他地點的租金水平將保持平穩或輕微上升。



## 上環 / 中西區

### 供應 / 需求

本區位處中環毗鄰，而且為公司提供物超所值的空間，因此大受有此類需求的租戶歡迎，可供應面積已越來越有限。區內很多商廈都已全部租出。無限極廣場現時租用率達百分百，其中全層由李錦記承租，華為投資技術亦由金龍中心遷至此處，最後兩層 24,000 平方尺舖位則由海通國際證券租用。南豐大廈的租務亦見活躍，新租戶包括 Octa Capital 由永安中心遷入的律師行 Ng Lie Lai & Chu，還有原址位於中遠大廈的 SEEC。齊魯國際控股遷進李寶椿大廈，該大廈現時亦已全面租出。

舊辦公室設於力寶中心的常匯證券剛租下威亨大廈最後一個全層租盤。中環中心擁有選擇最為豐富的商用空間，但在此類地區當然所費不菲。該商廈供應優質租盤，租金仍較同等但位於中環的甲級商廈顯著便宜，尺租 \$54 - \$70。近期遷進該商廈的公司包括 Veolia Water (剛剛從大昌行商業中心遷回此處)、Hua Sheng Resources、Buttonwood Legal Capital、重慶渝富及廣域建業有限公司 (由西洋會所遷入)。由永安中心遷入的律師行 Ng Lie Lai & Chu，還有原址位於中遠大廈的 SEEC。齊魯國際控股遷進李寶椿大廈，該大廈現時亦已全面租出。

### 叫價(每平方尺)

皇后大道中122號	\$35	安泰金融中心	\$38-40
蘇杭街69號	\$20	佳德商業大廈	\$26
皇后大道中181號	\$36-44	李寶椿大廈	滿租
標華豐集團大廈	\$37-40	南豐大廈	\$40-46
中銀保險大廈	滿租	太平洋廣場	\$16-20
中保集團大廈	\$32	信德中心	\$55
中遠大廈	\$45-55	大新行	\$32
泰基商業大廈	\$25-27	中環中心	\$62-85
金龍中心	\$31-38	有餘貿易中心	\$34
粵海投資大廈	滿租	威亨大廈	待定
荷李活中心	\$20	永安中心	\$52
無限極廣場(Vicwood)	\$48 待定	德利商業大廈	\$26



\$33 - \$40 每平方尺\*

皇后大道中181號  
新紀元廣場  
單位由 4,000 - 15,451 平方尺 (G)



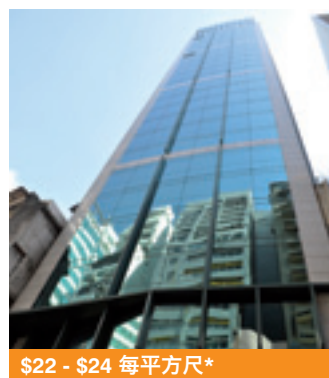
\$54 - \$70 每平方尺\*

中環中心  
皇后大道中99號  
單位由 1,620 - 26,183 平方尺 (G)



\$30 每平方尺\*

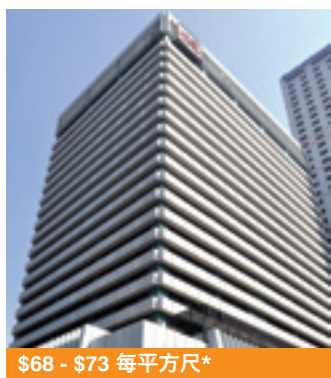
大新行  
德輔道中181號  
單位由 1,586 - 3,230 平方尺 (G)



\$22 - \$24 每平方尺\*

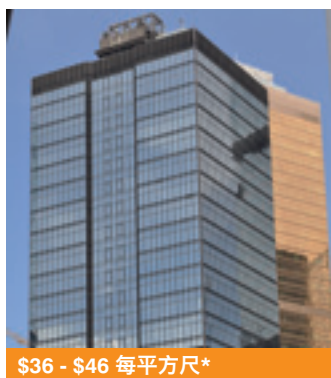
泰基商業大廈  
文咸東街40-44號  
單位由 2,063 - 3,500 平方尺 (G)

## 金鐘



\$68 - \$73 每平方尺\*

和記大廈  
夏慤道10號  
單位由1,430 - 20,293 平方尺 (G)



\$36 - \$46 每平方尺\*

海富中心 1 座  
夏慤18號  
單位由3,147 - 18,469 平方尺 (G)



\$44 - \$54 每平方尺\*

力寶中心 1 座及 2 座  
金鐘道89號  
單位由 1,509 - 17,173 sq ft (G)

### 叫價(每平方尺)

海富中心1及2座	\$40-55
美國銀行中心	\$56-70
中信大廈	\$75-78
遠東金融中心	\$57-68
東昌大廈	\$50
和記大廈	\$80-85
力寶中心1及2座	\$47-60
太古廣場1及2座	\$115
太古廣場3座	\$100
統一中心	\$35-44

### 供應 / 需求

金鐘大部分搬遷均涉及位於同區甚至是同廈遷址的公司，例如 Northern Trust 和 AMP Capital 兩家公司便都是由太古廣場1座遷往太古廣場2座。Neo Derm 剛剛也租用了該商廈兩個樓層。騰信控股/銘和控股由遠東金融中心遷往太古廣場3座。東京海上投資管理由太古廣場2座遷往力寶中心。中國民生銀行為配合業務擴展，於美國銀行中心再加租半層。

東昌大廈的新租戶包括中國交銀保險和思凱沃。和記大廈的新租戶包括 Sibbe 和原址位於歷山大廈的 Tong Yang Securities。中信大廈的最新一位租戶是 Banca Monte dei Paschi Di Siena SPA，該公司於今年較早時由國金一期遷入。區內主要的可供應面積集中於四幢大廈 (如上文所述)，其中太古廣場1座、東昌大廈和統一中心等物業已接近百分百租出。

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)

# 九龍 - 尖沙咀 / 旺角

## 供應 / 需求

九龍東與尖沙咀有大量舖位供應，上季租金增長中貢獻約4%，是租務交接的主要活躍地區。大部分需求來自保險公司、零售商及貿易公司。新秀麗由灣仔的國衛中心遷出，並租用了尖沙咀港威大廈一整個樓層。Bally亦於尖沙咀擴充業務、租用更優質商廈舖位。

區內供應開始變得有限，就連九龍最昂貴的商廈環球貿易廣場(ICC - 租金報價為每平方尺\$88)自年初起也租出了超過5萬平方尺單位，所有舖位幾乎全部租出。尖沙咀的租金水平介乎每平方尺 \$25 至 \$55，但平均尺格則約為每平方尺 \$35-\$40。

九龍東有大量新供應商用舖位以逐層計算出售予自用業主。屬於此類別的商廈包括萬兆豐中心、皇廷廣場及俊匯中心。然而，由於部分樓層已售予投資者，而他們現正物色租戶，因此該區尚有不少租盤。

傲騰廣場是一個特別成功的例子，因為租金具有相當競爭力，空置率事實上已由年初的六成回落至一成。由於該商廈現時只餘一個樓層尚未租出，所以剛進行了大幅加租。本區業主放租叫價為每平方尺 \$20 至 \$30，與港島東的租金水平差距已明顯收窄。

## 叫價(每平方尺)

### 尖沙咀

彌敦道26號	\$55
中港城	\$30
康宏廣場	\$36
帝國中心	滿租
海港城(舊翼)	\$38
環球貿易廣場	\$88
力寶太陽廣場	\$35-38
美麗華大廈	\$44
新東海中心	\$30
海洋中心	\$35-40
北京道一號	滿租
鐵路大廈	\$23
新港中心1及2座	\$31-35
港威大廈1座	\$40-44
港威大廈2座	\$48
港威大廈 - 永明金融大廈	\$48
港威大廈 - 保誠保險大廈	\$58
港威大廈II期第6座	\$43
尖沙咀中心	\$35-38

### 其他

尖沙咀中心	\$27
新都會廣場1及2座	\$28
如心廣場	\$19

### 旺角

亞皆老街113號	\$30
新世紀廣場1及2期	\$36
朗豪坊	\$36-40
始創中心	\$36

### 觀塘

億京中心	\$20
企業廣場1-3座	\$16-20
企業廣場二期	滿租
企業廣場三期	\$27
企業廣場五期	滿租
國際交易中心	\$29-31
Manhattan Place	\$32
一號九龍	滿租
傲騰廣場	\$30
宏天廣場	\$22

### 觀塘

絲寶國際大廈	滿租
鱈魚恤中心	滿租
皇廷廣場	\$18-24
觀點中心	\$19-22
城東誌2座/AXA	\$28-38
宏利金融中心	\$27-28
萬兆豐中心	\$16-18
創紀之城1期 - 第1座	\$26-30
創紀之城(渣打銀行中心)	滿租
創紀之城2期	\$27
創紀之城3期	\$26
創紀之城5期 - 東亞銀行中心	\$36
創紀之城6期	滿租
One Pacific Centre	\$32-35

### 紅磡

海濱廣場1座	\$30-32
海濱廣場2座	\$29
國際都會都會大廈	\$35-38

## 尖沙咀



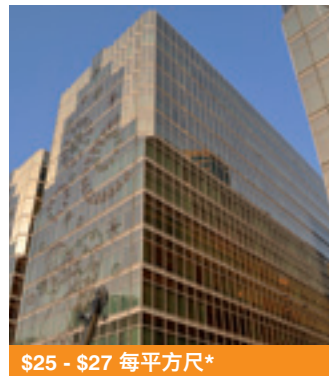
\$38 - \$50 每平方尺\*\*

**港威大廈1及2座**  
廣東道25號  
單位由 2,000 - 18,719 平方尺(G)



\$28 - \$35 每平方尺\*

**海洋中心**  
廣東道25號  
單位由 1,110 - 4,670 平方尺 (G)



\$25 - \$27 每平方尺\*

**中港城**  
廣東道33號  
單位由 1,405 - 5,867 平方尺 (G)



\$28 - \$33 每平方尺\*

**力寶太陽廣場**  
廣東道28號  
單位由 1,095 - 18,900 平方尺 (G)

## 旺角



\$32 - \$35 每平方尺\*

**和記大廈**  
亞皆老街8號  
單位由 5,274 - 17,398 平方尺(G)



\$28 - \$35 每平方尺\*

**新世紀廣場**  
太子道西93號  
單位由 from 1,237 - 8,522 平方尺 (G)



\$30 每平方尺\*

**始創中心**  
彌敦道10號  
單位由 1,000 - 26,419 平方尺 (G)



\$24 每平方尺\*

**亞皆老街113號**  
亞皆老街  
單位由 1,000 - 7,769 平方尺(G)

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)



# 中環

叫價(每平方尺)

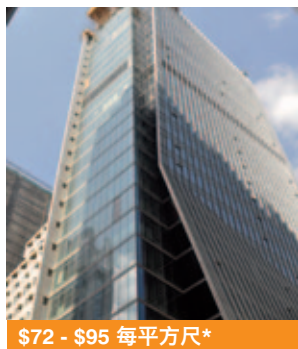
都爹利街1號	\$60	海陸通大廈	\$92-110
皇后大道中8號	\$80	六基大廈	\$33
雲咸街9號	\$46-58	一號廣場	滿租
皇后大道中9號	\$75	萬宜大廈	\$72-85
100 Queen's Rd Central	\$68	盈置大廈	\$82
國農業銀行大廈 (50 CRC)	待定	新顯利大廈	\$80
友邦金融中心	\$140	新世界大廈1座	\$73-80
歷山大廈	滿租	交易廣場1座	\$145
怡安華人行	\$75	交易廣場2座	\$155
美國銀行中心	\$110-120	交易廣場3座	待定
樂成行	\$65	國際金融中心1座	\$150-160
中國建設銀行大廈	\$140	國際金融中心2期	\$160-185
遮打大廈	\$175	東方有色大廈	\$42
中建大廈	\$78	安慶大廈	\$40
中匯大廈	\$95	太平行	\$46
長江集團中心	\$150	太子大廈	\$120
莊士大廈	\$48-52	印刷行	\$60
花旗銀行大廈/中國工商銀行大廈	\$90-105	豐盛創建大廈	\$55-70
西洋會所	\$55-57	順豪商業大廈	滿租
帝納大廈	\$52-57	聖佐治大廈	\$98
公爵大廈	滿租	聖約翰大廈	\$55
娛樂行	\$75-85	中央廣場	\$48-59
歐陸貿易中心	\$52	香港會所大廈	滿租
馮氏大廈	滿租	環貿中心	\$31
告羅士打大廈	滿租	環球大廈	\$60
衡怡大廈	\$60-75	會德豐大廈	\$70-78
協成行中心	滿租	永安集團大廈	\$45
香港鑽石會大廈	滿租	雲咸商業中心	\$30
怡和大廈	待定	紐約行	\$140-155
建業榮基中心	\$40		

## 中環 / 高級類別



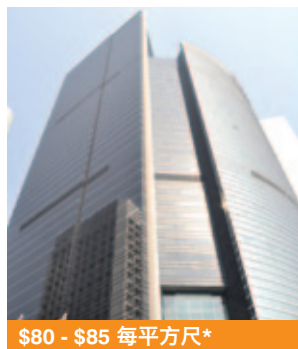
\$65 - \$82 每平方尺\*

**萬宜大廈**  
德輔大廈60 - 68號  
單位由 2,200 - 15,954 平方尺 (L)



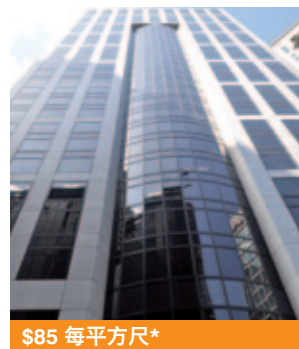
\$72 - \$95 每平方尺\*

**海陸通大廈**  
皇后大道中31號  
單位由 2,000 - 10,000 平方尺 (L)



\$80 - \$85 每平方尺\*

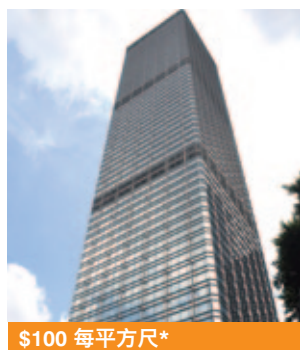
**萬國寶通廣場**  
花園道3號  
單位由 1,415 - 48,000 平方尺 (L)



\$85 每平方尺\*

**中匯大廈**  
皇后大道中28號  
單位由 2,562 - 15,000 平方尺 (L)

## 中環 / 頂級類別



\$100 每平方尺\*

**長江集團中心**  
皇后大道中2號  
單位由 3,553 - 86,961 平方尺 (L)



\$125+ 每平方尺\*

**國際金融中心2 期**  
金融街8號  
單位由 3,714 - 45,962 平方尺 (L)



\$120 - \$140 每平方尺\*

**中國建設銀行大廈**  
干諾道中3號  
單位由 6,905 - 14,838 平方尺 (L)



\$120 - \$130 每平方尺\*

**友邦金融中心**  
干諾道中1號  
單位由 7,000 - 20,000 平方尺 (L)

## 中環 / 經濟類別



\$37 每平方尺\*\*

**安慶大廈**  
安慶臺1-9號  
單位由 1,000 - 4,580 平方尺 (G)



\$32 每平方尺\*

**122 QRC Tower**  
皇后大道中  
單位由 2,400 - 4,800 平方尺 (G)



\$27 - \$30 每平方尺\*

**威信大廈**  
雲咸街19號  
單位由 1,460 - 3,714 平方尺 (G)



\$40+ 每平方尺\*

**和記大廈**  
夏慤道10號  
單位由 3,586 - 5,939 平方尺 (G)

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)

## 供應 / 需求

由於業主開始提供較具競爭力的租賃方案，加上經濟環境未見明朗，企業整體上均有意透過搬遷節流，中環的租務市場轉趨活躍。最明顯的例子是怡安華人行，該商廈剛有兩家公司從告羅士打大廈遷入，分別為租用頂樓兩層的 RGE 和租用另外兩層的華富財經。原址位於香港會所大廈的金融服務公司 Somerley 亦租用了一個樓層。

其他例子還包括 Arrow Ship Management 及 Vodafone Global Enterprise，兩家公司都從怡和大廈舊址遷出，並分別遷入印刷行和聖佐治大廈。

**金融服務業至今仍然是中區市場最活躍的用戶，唯租用面積未算寬敞**

100 QRC 是其中一座最受歡迎的商廈，新租戶包括瑞峰投資顧問（從帝后商業中心升級進駐）、Clough Capital、PDT Partners 及新成立的 Mesiro Financial、Simon Reid Kay Associates 及 Asiya Investments。Babson Capital 遷進了聖佐治大廈，和 Vodafone Global Enterprise 一樣，兩者都是從怡和大廈遷出。New China Capital 遷入聖約翰大廈。灝天資本租用了環球大廈整

個樓層。Financial Partners 遷離中環中心，轉而租用建業榮基中心。

> 干諾道中 50 號（被中國農業銀行收購後現名中國農業銀行大廈）已吸引數家資產管理公司青睞，最新進駐的包括 Millennium Capital MS Capital 和 Tech Full Electric。Athos Capital 於本年較早時間遷進皇后大道中8號。

## 中環 / 中價類別



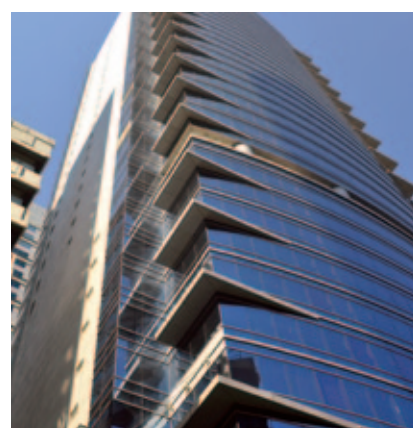
\$52 - \$65 每平方尺\*

**豐盛創建大廈**  
皇后大道中39號  
單位由 2,500 - 10,966 平方尺(G)



\$65 - \$75 每平方尺\*

**衡怡大廈**  
皇后大道中5號  
單位由1,200 - 5,500 平方尺 (L)



\$42 - \$49 每平方尺\*

**中央廣場**  
雲咸街60號  
單位由 1,000 - 3,344 平方尺(G)



豐盛創建大

中環的新計劃，例如陸海通大廈和豐盛創建大廈的租務表現似乎大相逕庭。陸海通大廈的樓面接近全部出租，該商廈的新租戶包括 SLS Capital Taconic Capital Advisers Alix Partners 及 Harry Winston。

另一方面，豐盛創建大廈仍有相當數量的樓層供應，有趣的是該商廈較低層樓面為首先租出的樓層。儘管如此，該商廈的租務活動仍見活躍，需求健康，新租戶包括 Doric Capital（舊址為衡怡大廈）、Zheng He、

泰國政府旅遊局（由怡和大廈遷入）、Tora Trading（從中環中心遷進）、CPA Global及 Bell Potter。

中環其他地點的新商戶包括遷進衡怡大廈的 Cowen & Company Palm Capital Partners 及 Lime Tree Capital Advisers（舊址位於中環中心）。

在「高端」市場中，萬科物業／南聯地產租用了中銀大廈的一層，長江中心的新租戶包

括 Tybourne Capital Management、瑋明集團、北京拍賣行榮寶齋，貝恩資本亦於同一商廈內擴展業務。Infiniti環球總部於花旗銀行大廈租用了整個樓層，樓面面積達17,000 平方尺。

Pine River Capital 從交易廣場1座遷進國際金融中心 2 期。歷山大廈租務交投亦見活躍，Houlihan Lokey 和 Wilson Sonsini Goldrich & Rosali 均從交易廣場 2 座遷入。舊址位於告羅士打大廈的 Weil Gotshal & Manges，以及 Cordells Solicitors 亦租用了同一商廈舖位。

DLA Piper 擴充業務，租用了紐約行一整樓層。First Advisory Group 從交易廣場遷往怡和大廈。友邦金融中心租出了舖位予安盈投資及首創置業（原址為國際金融中心 2期）。

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積（註解）：G - 建築面積（7成實用率），L - 可租用面積（8成 - 8成半實用率），N - 實用面積（10成實用率）



## 灣仔 / 經濟類別



\$32 - \$38 每平方尺\*

皇后大道東248號  
皇后大道東  
單位 1,750 - 11,148 平方尺 (G)



\$35 每平方尺\*

大同大廈  
菲林明道8號  
單位 1,344 - 6,862 平方尺 (G)



\$32 每平方尺\*

捷利中心  
分域街18號  
單位由1,094 - 13,825 平方尺 (G)



\$27 - \$30 每平方尺\*

永亨金融中心  
告士打道60號  
單位由 1,500 - 8,000 平方尺 (G)

## 叫價(每平方尺)

軒尼詩道28號	\$65-\$70	夏慤大廈	\$42-45
告士打道80號	\$34-37	合和中心	\$45-55
告士打道88號	\$35	捷利中心	\$36-38
皇后大道東248號	\$36-41	六國中心	滿租
聯合鹿島大廈	\$40	美國萬通大廈	\$43
匯漢大廈	\$25-30	祥豐大廈	\$35
安盛中心	\$28-30	海外信託銀行大廈	滿租
東亞銀行港灣中心	\$30-38	上海實業大廈	\$27-28
集成中心	\$26	瑞安中心	\$45-55
中環廣場	\$56-63	兆安中心	\$27
中港大廈	\$25	新鴻基中心	\$58
中國網絡中心	\$30-32	三湘大廈	\$28
中國海外大廈	\$35-38	大同大廈	\$37-40
華潤大廈	\$60-72	大有大廈	\$33-44
華懋世紀廣場	滿租	金鐘匯中心	\$35
會展廣場辦公大樓	\$57-68	The Hennessy	\$34-36
大新金融中心	\$63-65	鷹君中心	\$30
富通大廈	\$33-35	W Square	\$38
鷹君中心	\$65-80	鷹君中心	\$32-35
海港中心	\$50-68	鷹君中心	滿租

## 灣仔 / 高級類別



\$58 - \$62 每平方尺\*

軒尼詩道28號  
軒尼詩道  
單位由 2,600 - 9,870 平方尺 (L)



\$48 - \$58 每平方尺\*

中環廣場  
港灣道18號  
單位由 1,224 - 5,700 平方尺 (L)



\$50 - \$65 每平方尺\*

華潤大廈  
港灣道26號  
單位由 1,332 - 10,322 平方尺 (L)



\$41 - \$50 每平方尺\*

瑞安中心  
港灣道6 - 8號  
單位由 1,350 - 12,500 平方尺 (G)

## 供應 / 需求

灣仔區本年度其中一項最矚目的租務成交要數整幢皇后大道東8號，該樓宇由意大利最大規模的保險集團 BSI Generali 承租，該公司原址為時代廣場。本年度灣仔租務交投大致頻繁，但意外地多數公司並非如預期中由中環遷入，而是以原區搬遷為主。例外的包括 Comgest Far East，該公司是首家租用軒尼詩道28號整層舖位的租戶（公司原址為遮打大廈）；另一例子是中國泰凌醫藥，該公司剛剛購入東亞銀行港灣中心一整樓層（將於明年初從衡怡大廈遷出）。

不少搬遷租戶均為灣仔現任租戶，這些租戶都是需要租用更大舖位或價格較低空間的公司。Aeroflot Russian Airlines 擴充業務，由瑞安中心搬至捷利中心。Premiere Conferencing 租用了中國網絡中心一整樓層。Ingersol Rand 於本年較早時遷離中國海外大廈，搬入華比富通大廈的一整樓層。銀聯通寶由永亨金融中心搬出，租用皇后大道東248號整層。AIG United Guarantee 亦由時代廣場遷址至皇后大道東248號，該商廈另一新租戶為Goodmark Asia。Cheng & Cheng 擴展業務，加租聯合鹿島大廈一整樓層。

Arquitectonica 由東亞銀行港灣中心（該商廈已售出多層予自用業主）遷出，進駐大同大廈一個高層舖位。Henley Business School 亦從原址合和大廈遷到同一座商廈，加入同一樓宇的還有由中遠大廈遷出的 Taylor Rafferty。Sunrise Brokers 將由中環中心遷往匯漢大廈，而Williams Lea亦從中環中心搬到夏慤大廈。進駐夏慤大廈的新租戶還包括泰爾茂和 Mitsubishi Logistics。Wolters Kluwer 已於 W Square 租用一整樓層。Pico Zeman Asset Management 擴充業務，租用華潤大廈舖位。該商廈另一新租戶為中國新華電視控股。

China Hover Dragon Group 遷進了新鴻基中心，而 Northcroft 則於海外信託銀行大廈租用了一整樓層。國衛中心的新租戶包括 Blake's Ltd、Oak Maritime 及香港紅十字會。在中環廣場設立新辦公室的公司有好幾家，包括亞洲鋼鐵資源、Kazakhmys、Wilson、CMG Shipping、中廣核礦業及中國汽車集團。SMBC Friends Securities 亦由中環中心搬進中環廣場。興榮曦國際貿易及匯能集團均於馬來西亞大廈租用整層單位。

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)

## 供應 / 需求

銅鑼灣區向來需求健康，本年度亦不例外。區內兩項於 2012 年表現突出的租務成交，包括從中環怡安華人行遷至時代廣場的怡安保險，以及原址於歷山大廈的畢馬威會計師事務所，租用全新落成的希慎廣場5個樓層。希慎廣場的另一新租戶為中國酒精飲品公司五糧液集團公司在香港以銀基集團之名運作），該公司售出了其原址為新銀集團中心的樓層。

會計師事務所 Crowe Haworth 由利園宏利保險大廈遷出，租用禮頓中心整個樓層。嘉信金融服務亦從永安中心遷往同一商廈。最近遷進利園的公司還有鞋履零售商 Tod's（原址於太古廣場3座）及舊址於太古廣場 2 座的 Methanix Asia Pacific。

Suez Environment 由中環廣場遷出，租用新寧大廈一層半舖位，同一商廈的另一新租戶是The Net-A-Porter Group。H3C Technologies 由力寶禮頓大廈遷至嘉蘭中心。愛群商業大廈兩層分別由數據儲存公司 Cido 及興業建築師樓承租。

鵬利中心吸引了數家新租戶，包括中川國際礦業、Porticus及原址位於新鴻基中心的晉斯控股。本田汽車在時代廣場租用了 6,000 平方尺單位。Baccarat Pacific 則從時代廣場遷往禮頓道 111 號。今年較早時間，Taylor Nelson Sofres 由新鴻基中心遷出，進駐皇室大廈整層單位。



\$58 - \$64 每平方尺\*

**利園宏利保險大廈**  
希慎道33號  
單位由 3,441 - 16,544 平方尺 (L)



\$50 - \$60 每平方尺\*

**時代廣場**  
勿地臣街1號  
單位由 1,410 - 19,510 平方尺 (G)



\$40 每平方尺\*

**新寧大廈**  
希慎道10號  
單位由 2,060 - 7,953 平方尺 (L)



\$27 每平方尺\*

**東區機樓大廈**  
禮頓道38號  
單位由 5,683 - 11,366 平方尺 (G)



\$65 - \$70 每平方尺\*

**希慎廣場**  
500 軒尼詩道  
單位由 7,500 - 16,433 平方尺 (L)

## 叫價(每平方尺)

希慎道18號	\$46-48	希慎廣場	\$75-80
怡和街68號	\$37	利園宏利保險大廈	\$65-70
禮頓道111號	\$45	禮頓中心	\$35-37
ACE Twr/ 皇室大廈	\$38-42	力寶禮頓中心	\$40
信諾環球保險中心	滿租	希慎道1號	\$38-42
中國太平大廈	滿租	信和廣場	\$45-50
嘉蘭中心	\$45-53	新寧大廈	\$45
銅鑼灣廣場1及2期	\$35-40	時代廣場1座	\$54-65
華懋禮頓廣場	滿租	時代廣場2座	\$56
東區機樓大廈	\$30	鵬利中心	\$45
恆隆中心	\$45	世界貿易中心	\$53-59

聯絡我們的  
高級租務團隊

**CORPORATE  
LOCATIONS**

**Eddie Chan** 牌照號碼. S-363656

電話 +852 3752 3031 echan@corporatelocations.com.hk

**Neil Campion** 牌照號碼. E-165597

電話 +852 3752 3029 nc@corporatelocations.com.hk

**Christina Lo** 牌照號碼. S-014843

電話 +852 3752 3027 clo@corporatelocations.com.hk

**Douglas Dunkerley** 牌照號碼. E-291588

電話 +852 3752 3028 dd@corporatelocations.com.hk

[www.corporatelocations.com.hk](http://www.corporatelocations.com.hk)

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)



# 北角 / 鰂魚涌 - 港島東

## 供應 / 需求

北角和鰂魚涌再次證明其為希望節流的公司的熱門選擇之一，遷往該區的公司涵蓋各行各業。在北角，Cook Asia 由東泰大廈遷址至友邦廣場，而 Takeda Pharmaceuticals 亦從東亞銀行港灣中心搬到該商廈。電氣道169號的新租戶包括東哲有限公司、和協海峽金融和由中環環球大廈遷入的中國平安證券。上海隧道股份（香港）已遷往泓富產業千禧廣場，而 Dentsu Media 則由英皇道 625 號搬進樂基中心。

鰂魚涌方面，大昌行商業中心是區內其中一座交投最頻繁的商廈。繼本年較早時間租出了四層予加拿大高級專員公署後，其他遷入的租戶包括 Saatchi & Saatchi（從東泰大廈遷入）、ERM（原址為濠豐大廈）、Tata Consulting（原辦公室位於信和廣場）和新成位的 Hyva Holdings。嘉里中心現時接近全面租出，租盤只餘一個樓層。原本在港運大廈的 Giorgio Armani 在該商廈租用了兩個樓層，而 Swatch 亦從電氣道169號遷進該商廈的一個樓層。

## 叫價(每平方尺)

### 炮台山 / 北角

英皇道101號	\$20-25	萬國寶通中心	\$32-34
電氣道148號	\$28-32	港運大廈	\$26
電氣道169號	\$31-33	嘉華國際中心	\$25
友邦廣場	\$45	國都廣場	\$23
華匯中心	\$24	華懋交易廣場2期	\$20

### 鰂魚涌

英皇道625號	\$38	多盛大廈	\$45
英皇道633號	\$29	嘉里中心	\$37-\$43
英皇道1063號	\$38	林肯大廈	滿租
康橋大廈	\$47	港島東中心	\$60-70
太古城中心1期	滿租	電訊盈科中心	\$47
太古城中心2期	\$45	電訊盈科中心	\$45
太古城中心3期	\$45	泓富產業千禧廣場	\$32
太古城中心4期	\$45	常盛大廈	滿租
康和大廈	滿租	樂基中心	\$28
大昌行商業中心	\$38-41	和域大廈	\$28
德宏大廈	\$45		

此外，Loro Piana 擴充業務後，由太古廣場2座遷往多盛大廈。Bulgari 搬出了娛樂行，在濠豐大廈租用了一整樓層，而 Euro RSCG 也由太古廣場2座遷進和域大廈。同樣進駐和域大廈的還有原址位於英皇道 1063 號的星傳媒體。



\$50 - \$60 psf \*

### 港島東中心

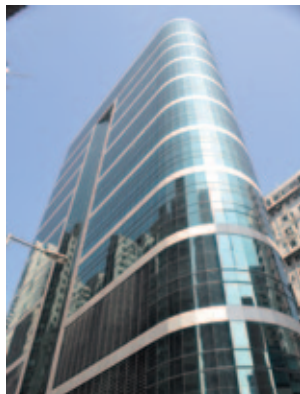
鰂魚涌華蘭路18號  
單位由 3,543 - 42,000 平方尺 (L)



\$34 - \$40 每平方尺\*

### 嘉里中心

鰂魚涌英皇道683號  
單位由 5,489 - 16,690 平方尺 (L)



\$20 每平方尺\*

### 華匯中心

北角馬寶道28號  
單位由 10,963 - 21,926 平方尺 (G)



\$40 每平方尺\*

### 太古城中心1期

鰂魚涌英皇道1111號  
單位由 2,407 - 14,037 平方尺 (L)



\$27 每平方尺\*

### 萬國寶通中心

北角威非非路18號  
單位由 2,169 - 6,600 平方尺 (G)

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)

## 新發展項目一覽 / 九龍 2013 - 2014

2013	發展階段	地址	面積 (平方尺)	發展商
海濱道135號	第1季	觀塘	190,000	宏基資本
鴻圖道35號	第1季	觀塘	108,000	第一集團控股
九龍貿易中心 - 第2期	第2季	葵涌	366,000	新鴻基地產
海濱道181號	第2季	觀塘	262,500	新鴻基地產
敬業街49號	第2季	觀塘	80,000	新鴻基地產
長裕街 號	待定	長沙灣	176,000	億京發展
<b>2014</b>				
駿業街52-56號	第4季待定	觀塘	306,000	億京發展
宏光道6號	第4季待定	九龍灣	225,000	億京發展
成業街 10號	第4季待定	觀塘	210,000	億京發展

### 九龍灣



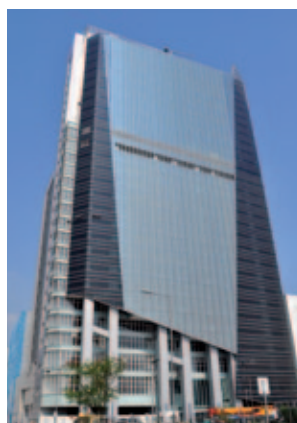
\$25 每平方尺\*

**國際交易中心**  
宏照道33號  
單位由 from 1,000 - 14,091 平方尺 (G)



\$17 每平方尺\*

**企業廣場1-3 座**  
常悅道9號  
單位由 2,650 - 5,216 平方尺 (G)



\$27 每平方尺\*

**傲騰廣場**  
臨澤街8號  
單位由 6,000 - 23,800 平方尺 (G)



\$18 每平方尺\*

**宏天廣場**  
宏光道39號  
單位由 1,000 - 7,481 平方尺 (G)

### 觀塘



\$28 - \$30 psf\*

**One Pacific Centre**  
觀塘道414號  
單位由 9,000 + 平方尺 (G)



\$24 psf\*

**宏利金融中心**  
偉業街222-231號  
單位由 1,778 - 6,247 平方尺 (G)



\$21 psf\*

**觀點中心**  
觀塘道410號  
單位由 6,779 - 17,742 平方尺 (G)



\$18 - \$20 psf\*

**皇廷廣場**  
敬業街55號  
單位由 1,000 - 12,682 平方尺 (G)

\*上述租金為目前經過議價的平均估算租金，而並非業主提供的價格。

面積 (註解) : G - 建築面積 (7成實用率), L - 可租用面積 (8成 - 8成半實用率), N - 實用面積 (10成實用率)