港商廈租金超貴 嚇走基金公司

高力：市中心呎租超新加坡86% 高上海3倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠香港經濟回穩，香港甲級商廈租售價極速回升，高昂租金亦嚇怕有意來港設據點的外資金融機構。外資物業顧問行高力國際指出，以市中心區作比較，本港商廈租金較新加坡及上海分別高出85.8%及2.92倍，加上香港空氣質素差，及國際學校學位少，令他們寧願選擇新加坡或上海。而為免捱貴租，不少已落戶香港的跨國公司亦紛紛遷離市中心區。該行建議，政府可把總部西翼改裝，及加快灣仔區搬遷以提供核心區寫字樓供應。

中環國金中心剛獲一中資機構以約190元呎租租用數千呎樓面，創金融海嘯後新高。高力國際(香港)研究及諮詢董事盧永輝昨坦言，本港高昂的寫字樓租金嚇走一些新來亞洲設據點的外資金融服務公司，據該行的統計數據顯示，今年首季本港中環商廈平均年租金已達每平方呎145美元，比新加坡市中心的78美元及上海陸家嘴的37美元，分別高出85.8%及2.92倍；再加上香港空氣質素差，以及國際學校學位少等問題，令他們寧願選擇租金較相宜的新加坡或上海作為總部。

港成亞洲據點地位受考驗

盧永輝指出，作為亞洲區的國際金融中心，香港的優勢一直在於資訊透明度高、稅制簡單及稅率低、金融架構穩健，但空氣污染情況及本地國際學府學額緊張，成為決策者的顧慮，因新加坡及上海在這兩方面表現較突出，尤其是新加坡為甚，令香港成為不少跨國及本地機構進軍亞洲市場的首選據點的地位受到考驗。

政府宜快遷出灣仔增供應

他坦言，香港商廈空置率已明顯回落，其中中環甲級商廈空置率少於2%，東九龍的商廈空置率亦由2年前的30%大降至現時的6%至7%，由於供應量日趨緊張，他建議政府可把中環政府總部西翼改裝，及加快搬遷灣仔三幢政府大樓，以加快提供市區寫字樓地供應。

今年甲廈售租價料升25%

他指出，今年第一季香港核心商業區甲級寫字樓平均年租金約每平方呎145美元，在新加坡市中心同樣級數的單位呎租為每年78美元，上海陸家嘴僅37美元，況且香港甲級寫字樓於金融海嘯後的升幅明顯加快，預計今年甲級商廈租金及售價會再升25%，重返金融海嘯前水平。

■本港甲級商廈租售價急升，高昂租金嚇怕有意來港設據點的外資金融機構。

近期甲乙級商廈成交個案

類別	物業	面積	成交價	回報率
甲級	皇后大道中9號1511室	3,201呎	7,650萬	2.8厘
	美國銀行中心15樓	13,880呎	3.08億(包4個車位)	2.3厘
乙級	智群商業中心3樓及16樓	6,277呎	3,830萬	3.9厘

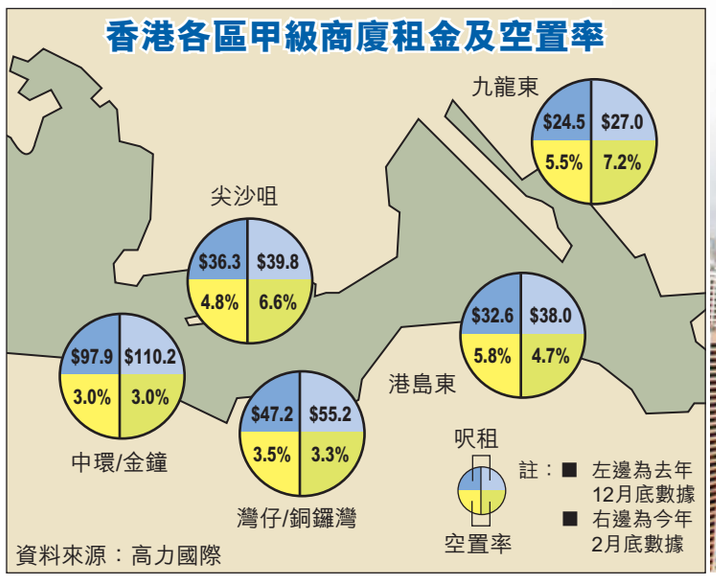
資料來源：高力國際

港星滙核心區甲級商廈租金比較

地區	平均年租金/每平方呎
香港中環	145美元
新加坡市中心	78美元
上海陸家嘴	37美元

註：數據截至今年第一季

資料來源：高力國際



中小投資者追捧 炒風燒至乙廈

財經解碼

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港核心商業區甲級租金高企不下，租戶開始走出傳統核心區物色單位，已於香港的跨國公司及保險公司亦因香港商廈租金持續上升，近期有不少保險公司亦計劃租轉買，洽購層數至少一層。同時，由於政府規定住宅於2年內轉售要徵收額外印花稅，亦令不少中小型投資者轉炒乙級商廈，上述兩項因素亦令乙廈租金開始向上。

回報吸引 近屢見全幢成交

高力國際香港商業部行政董事劉柏汶指出，不少租戶由港島傳統商業區遷往港島東及西九龍新落成的國際貿易廣場。消息指出，一間法國銀行剛以平均呎租70元向新地租用九龍環球貿易廣場70樓以上共5.5萬呎樓面；一間服裝公司剛買入九龍東一座商廈共2.5萬呎樓面。

另一方面，由於住宅於2年內轉售要徵收額外印花稅，令不少中小型投資者轉炒乙級商廈，令今年首季乙級商廈的售價亦上升10%。高力國際投資服務部行政董事胡孝直表示，目前本港不少乙級寫字樓租金回報仍有增長空間，因此吸引用家及投資者入市，今年以來屢見全幢物業成交。

今年乙廈租售價料可升20%

由去年開始，乙級商廈的整體租金回報雖見收窄，但表現仍較甲級商廈為佳。去年乙級寫字樓投資回報近4厘，近期甲級商廈美國銀行中心15樓以3.08億元成交，回報約2.3厘；中環一號廣場15樓的成交價接近4,000萬元，回報約3.5%。盧永輝預期，今年乙級商廈的租售價亦會上升20%。

渣打終加H按息 超低息時代或結束

香港文匯報訊 (記者 廖毅然、余美玉) 自恒生(0011)宣布淡出拆息按揭(H按)市場，中銀(2388)及匯豐即帶頭加按息，其他銀行亦陸續跟隨，而一直按兵不動的渣打昨日終於出手，將原本的H加0.8至1厘，調升至加1.2厘，加幅最高達0.4厘，有業內人士坦言，本港超低息時代已劃上句號。不過，由於H按息率較最優惠利率(P)息率低，故由金管局2月份新批按揭貸款數字可見，H按仍屬主流，佔貸款比例達92%。

H按佔比92% 短期仍為主導

各銀行自3月11日起陸續上調按息，渣打已屬市場上最後調整按息的主要銀行，目前市場以工銀亞洲提供的H按息率最低，為H加0.8厘，鎖息上限為P減2.9厘，匯豐、創興、東亞及星展則處較高水平，為H加0.9至1.3厘不等。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓稱，在預期資金成本趨升的情況下，銀行為維持利潤，故將利率推向「正常化」水平，屬大勢所趨，她指歷史性的超低息時代已結束，按息正式步入上升周期。基於拆息按揭利率回升，加上市場會出現更多如定息按揭計劃等多元化產品，相信H按計劃受歡迎程度亦有所放緩。

事實上，金管局昨日公布2月份住宅按揭統計調查結果顯示，於2月的新批按揭貸款中，約7%以P按作為定價參考，當中大部分定於2厘至低於2.25厘的水平。以H按作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例為92%，仍屬市場主流，但由於市場預期H按利率趨升，故比重已略低於1月份的92.2%。

鎖息上限接近P按 有保險

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳指出，港銀相繼調整H按息率的效果，估計要在3至4月份的數字才顯現。然而，由於H按實際息率普遍仍較P按息率低約1厘，加上H按的鎖息上限接近P按息率，已有很好的保險作用，故預計短期內H按仍會主導按揭市場。

2月份新申請貸款減少10.2%

此外，金管局的數字還顯示，2月份新申請貸款減少10.2%至17,478宗。未償還按揭貸款總額增加1.3%至7,558億元。2月的按揭貸款拖欠比率及經重組貸款比率分別為0.01%及0.04%，均沒有變動。至於新取用按揭貸款宗數僅8,049宗，比1月份少17.3%，金額亦持續下降，2月為183億元，按月減少15.9%。王美鳳指出，表現滯後是因為仍反映去年12月份市況。

本港銀行最新H按息率比較

銀行	H按息率	鎖息上限
中銀	H+0.9至1.2%	P-2.7%
匯豐	H+0.9至1.3%	P-2.65%
渣打	H+0.8至1.2%	P-2.75至2.9%
工銀亞洲	H+0.8%	P-2.9%
交銀香港	H+0.9%	P-3%
創興	H+0.9至1.3%	P-2.9%
建銀亞洲	H+0.9至1.25%	P-2.85%
信銀國際	H+1.2%	P-2.75%
大新	H+0.9%	P-2.9%
富邦	H+0.9至1.1%	P-2.95至2.9%
東亞	H+0.9至1.3%	P-2.8%
花旗	H+0.9%至1.2%	P-2.95%
永亨	H+1.2%	P-2.95%
永隆	H+1%	P-2.75%
星展	H+0.9至1.3%	P-2.8%

尚匯今接待40內地客參觀

香港文匯報訊（記者 周穎）恒基地產旗下灣仔尚匯銷售進入倒數階段，昨日開始示範單位予公眾參觀，估計在本周末可接待30至40個內地客戶參觀，短期內將公布首批單位價單。市場消息指出，已經接70至80個準買家登記。

已接80準買家登記

恒基營業部總經理林達民昨日於記者會時表示，灣仔尚匯銷售工作已經準備就緒，於昨日上午舉行地產代理誓師大會，下午開放位於九龍尖沙咀美麗華商場內的示範單位予公眾參觀，估計在本周末可接待30至40個內地客戶參觀。公布價單前，發展商會安排有興趣買家先登記，短期內將公布首批單位價單。

首批價單短期公布

林達民並指出，項目的付款方法將同首批單位價單一併公佈，主要參考同系中上環的尚賢居的付款方法。主要是即供買家提供即供2%折扣優惠；並推出20%至25%之第二按揭，二按息率為首二年優惠利率(P)減1厘，P為5厘，第三年有關息率則等同優惠利率。選二按付款方法，需要跟訂價計算；而建築期付款，由於建築期約兩年，因此仍在計算按揭成本中。

■林達民稱，項目的付款方法將同首批單位價單一併公布。

太古城創新高成交 呎價12559元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）二手樓價近月持續攀升。市場消息，港島區太古城錄得一個單位成交，呎價達到12,559元，創下該屋苑歷史新高。另外，中原城市領先指數錄得農曆年後連升7周共8.05%，最新報98.15點，創97後新高；不過由於數字有滯後，故並未反映日本天災的影響，再加上本地銀行宣布加H按息，有業內人士故計，短期內指數將在100點水平爭持。

樓價指數創97後新高 日震影響未反映

中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，日本天災及加H按息等，對樓市的影響會於下周公布的中原城市領先指數反映出來，預料將在約100點水平爭持。事實上，中原城市領先指數最新報98.15點，按周上升1.69%，已相當接近100點，目前只要再升1.85點或1.89%便到達100點，當指數正逼近一百點關口，料將遇到上升阻力，拖慢升勢。

近日受到外圍因素影響，樓市已見回調勢頭，但依然有買家選擇高位入市。消息透露，港島區藍籌屋苑太古城昨再錄得創新高成交，單位為海景花園金楓閣中高層G室，面積1,137呎，以1,422萬元成交，每呎造價達12,559元，創屋苑分層呎價新高，土地註冊處顯示，原業主84年4月以80.9萬元入市，現帳面獲利達1,341.1萬元，單位27年內升幅逾15倍。

日天災及加息影響 業主態度回軟

太古城對上的高呎價紀錄於今年1月成交，當時成交呎價為12,433元。雖然太古城再錄創新高成交，但區內代理表示，業主心態受到外圍天災及加息等影響，已見回軟跡象，相信新高價只屬個別情況，他續指，現時太古城多達6成業主擔心後市，主動提供約2至5%不等的議幅，而本月交投亦明顯放緩，至今只錄32宗成交。