

生活最貴城市 倫敦超港居首

香港文匯報訊 據房地產顧問第一太平戴維斯昨發表的《12大城市》報告，倫敦超越五年來穩守第一的香港，成為世上企業僱用員工工資最昂貴的城市。上述兩個城市再加上紐約和巴黎，成為全球四大最昂貴的城市，每個僱工每年合共花費10萬美元租用住宅和辦公室。有關指數以美元計價，由於美元弱勢，是令使用英鎊的倫敦最近登上榜首最大的原因。

住宅辦公室租金回到08年

以往一直高踞榜首的香港，由於住宅租價下滑和最重要貨幣疲弱提高香港的競爭力，房地產總價以美元計算2014年上半年度下跌5.6%，年率下跌11.2%。第一太平戴維斯生活/工作指數顯示，香港現時的生活和辦公室租金平均價格已回到2008年的水平，每年每位僱員116,000美元。

相反地，倫敦的房地產成本以美元計算，上半年度年率增長達10.6%，令倫敦全球僱員住宿成本最貴的城市，每年的租金成本達121,000美元，主要是由於近期英鎊兌換美元匯率上升所致。總括而言，倫敦住宅和商業樓宇成本自2008年起共增加39%美元。雖然倫敦的排行由第5名攀升到榜首，但在住宅和辦公室的支出方面仍遠不及香港於2011年的紀錄，當年的租金成本達128,000美元。

從近期冒起或新興的經濟體之中，香港是唯一能躋進五強的「新世界」城市。由於中國內地的興起與香港息息相關，所以於可見的未來即使香港實行樓市降溫措施，亦較小機會失去現今的地位。至今，香港仍是住宅物業價格最高的城市，比倫敦的高40%，但差距正在縮小。

日圓下滑增東京競爭力

由於東京的租金自2008年後便開始下調或停滯不前，以美元計算下調約23%，東京的排名已由第三位跌至第五位。然而最近首相安倍晉三採納的《安倍經濟》政策，能有效改善經濟情況和刺激租金增長。日圓下滑令東京更具競爭力，但租金增長仍為投資者，尤其是本地的投資者帶來鼓勵作用。每名僱員在東京的租金成本為76,000美元，對企業而言，明顯比於其他四個城市更為便宜。

另外，自2008年起成本較低廉里約熱內盧和悉尼在生活、工作成本方面亦有顯著的上升，兩個城市的升幅分別是85%和58%。里約熱內盧現時每人僅為32,000美元，導致競爭更為激烈。孟買保留其作為最廉價國際都會的地位，租金成本自2008年開始下調，至今下跌幅度達21%，每人每年的租金只需30,000美元。第一太平戴維斯全球研究董事 Yolande Barnes 表

示，今年差不多全部世界城市的房地產價格增長都較為遜色，部分更有輕微跌幅，預計偏淡走勢將因投資者利益和市場活動轉移到二線城市而持續。他認為，低水平的價格增長代表匯率波動會為以美元結算的排名帶來極大變化。對於看緊當地成本的跨國企業來說，這會比未來一年的樓市影響他們更加深遠。

12大城市生活與工作指數

城市	最新排名	每位僱員 每年成本(美元)	2008年排名
倫敦	1	\$120,568	5
香港	2	\$115,717	1
紐約	3	\$107,782	4
巴黎	4	\$105,550	2
東京	5	\$76,211	3
新加坡	6	\$74,890	6
莫斯科	7	\$70,499	7
悉尼	8	\$63,630	9
迪拜	9	\$52,149	8
上海	10	\$43,171	11
里約熱內盧	11	\$32,179	12
孟買	12	\$29,742	10

資料來源：第一太平戴維斯世界研究

寫字樓租回報 香港全球最差

香港文匯報訊 萊坊昨日首次發表《2015年全球城市報告》，預料2020年前全球頂尖城市的優質寫字樓租金會隨著城市人口之增長而創新高。該行指，2014年香港的寫字樓租金回報率為全球城市中最低，截至2014年底香港寫字樓空置率將會是全球最低。同時，香港維持全球摩天大樓最昂貴城市。另外，根據萊坊全球城市指數，預計2014-2019年香港優質寫字樓租金增長率將排名亞太地區的倒數第二，而東京與倫敦則於2019年取代香港位置錄得最低空置率。

中資保險業牽動全球

報告又顯示，科技及資訊科技產業成為亞太區內寫字樓空間的主要吸納動力。中國保險業者現可投資最多30%資產到房地產市場，預料未來幾年他們在全球城市的市場將會更大的影響力。滬港通打通中國兩大金融中心的股票交易市場，促進亞洲市場之聯繫互通。另外，「萊坊全球城市指數」追蹤15個全球城市的優質寫字樓租金走勢，估計未來五年租金會平均增長19.9%。指數同時預測，這15個城市的優質寫字樓租金有望於大約2015年中，超越金融海嘯前的頂峰。在過去五年，截至2013年年終，15個全球城市中有八個錄得寫字樓租金負增長，其中五個為亞洲城市，包括香港。預料香港在2014-2019年年終租金增長率排名將下跌兩位，居第12位（在亞太地區排行倒數第二）。

純官坐言起行 柏傲山平價售

折實呎價2.35萬 低同區盤10%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)新世界發展前日公布全年業績時，集團主席鄭家純曾言發展商可以酌量減價以抵銷未來加息壓力，言猶在耳，該集團與協成行合作發展的北角天后廟道柏傲山昨晚隨即公布以低於市價推出首批72伙。該批單位實用面積597方呎至1,521方呎，售價1,554.6萬元至5,611.9萬元，平均呎價27,708元，提供最多約15%折扣，折實後呎價約2.35萬元，與區內二手平均呎價相若，以全新樓盤計低約10%。



■新世界發展楊文(右二)及黃浩賢(右一)一行介紹柏傲山。記者梁悅琴攝

新世界發展營業及市務總監楊文昨表示，北角新盤柏傲山首批單位包括2房及3房戶，價錢參考近期發售的港島區及同系於鄰近的新盤如春暉8號，呎價約2.5萬至3.1萬元，柏傲山售價處於上環中環大廈，有兩個清水房示範單位，將於明日正式開放，最快下周推售。

首批72伙最快下周售

目前區內屋苑的二手成交如柏景臺為2.3萬元一呎、海天峯為2.25萬元一呎、賽西湖大廈2.15萬元一呎，柏傲山首批叫價與二手相若。根據價單顯示，發展商只提供建築期付款方式可獲提早清還優惠，最大折扣6%，New World Club會員

北角柏傲山資料表

首批	72伙
實用面積	597方呎至1,521方呎
售價	1,554.6萬元至5,611.9萬元
呎價	23,701元至36,945元
優惠	- 簽約分別在120天、210天及330天內付清樓價可獲6%、3%及2%現金回贈 - New World Club會員獲3%折扣 - 90%從價印花稅或60%買家印花稅現金回贈 - 香港永久居民買家不用二按可獲回贈10萬元 - 4房戶買家可獲車位認購權，不買可減50萬元
製表	記者 梁悅琴

複式單位(1,186方呎至3,751方呎)，項目有會所及139個車位。是次新世界發展以低於市價發售實有跡可尋。該集團前日公布全年業績，鄭家純在回應市場憂慮美國加息對本港樓市衝擊問題時，指倘美國於未來兩季開始加息，本港樓價將承受一定壓力，但實際影響要視乎加息幅度而定；不過當下本港住屋需求仍大，若發展商酌量減價，抵銷加息壓力，相信仍可保持一定銷量。他又指，本港樓面建築成本連同地價每呎成本則高達7,000元至8,000元，樓價難有下調空間，並預計樓價短期內仍以橫行為主，有10%的調整幅度。

提供358單位 戶型多樣化

柏傲山共有5座大樓，提供358個單位，包括1房(面積596至716方呎)、2房(面積596至735方呎)、3房(913至1,188方呎)、4房(1,188至1,521方呎)、相連及

市況及明日銷售情況再決定未來部署，現時暫無計劃加推單位。

濶瑯加推3洋房招標

至於信置於大埔濶瑯，天賦海灣2間洋房成功以招標形式售出，其中8號洋房實用面積2,821方呎，以7,022萬元售出，平均呎價24,892元，單位為附設裝修的示範屋，連面積1,371方呎花園；3號洋房實用面積2,840方呎，以6,300萬元售出，平均呎價22,183元，連面積1,526方呎花園。發展商隨即於下周一加推3間洋房以招標形式出售，包括2號、5號及10號洋房，截標日期為10月8日。

何文田做名傳將開價

豐泰地產投資發展旗下位於何文田新盤樂雅道3號，首批15伙於昨日早上11時半展開銷售，消息指，售出2伙，分別為22樓B及23樓B室。消息又指，嘉里於何文田做名已獲入伙滿意紙，明日開始接受預約參觀，料日內開價。太古地產前晚加推的西半山瀚然次批26伙昨日上午載銷售安排，於下周二推售，選購2伙或以上優先抽籤揀樓。

聯和墟限量地今截標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)粉嶺聯和墟限量地今日截標，地皮發展具規模，可建最多20.99萬方呎，但其中7.4萬方呎的商業樓面中，須興建100個公眾停車位，意味可作商業發展的樓面將下降，再加上鄰近歷史建築物「聯和市場」，工程須防止對其造成損害，上述問題均左右發展商出價。綜合市場資訊，測量師對地皮估值由5.25億元至6.93億元，樓面地價約2,500元至3,300元。

提供單位最少250個

該幅粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界地皮，地皮面積約30,441方呎，設限量條件，日後提供單位數目不得少於250個。按照地皮總樓面扣除商業樓面後，住宅可用面積約為135,885方呎，即平均單位面積約544方呎。賣地章程顯示，部分鄰近「聯和市場」的土地亦將被劃作不可構設建築物地段，發展商需負責於該不可構設建築物地段上建設行人通道供公眾使用，相信影響將反映於發展商出價之上，加上地皮的現行土地規劃將於2018年6月到期，進一步限制發展商自由度。雖然地皮發展有限制，但位處近粉嶺站，預料仍對發展商具一定吸引力。



■由於招標條款防止對歷史建築物「聯和市場」造成損害，料左右發展商出價。資料圖片

豪宅租賃月跌逾兩成

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事張偉文昨日指出，每年暑假份屬豪宅租賃旺季，但豪宅租客量減少加上個別項目租盤短缺，加上市場焦點集中在一手項目買賣，拖累豪宅租賃成交在旺季中轉靜。綜合利嘉閣地產研究部資料所得，8月全港35項指標豪宅僅錄189宗租賃成交，較7月的240宗減少21%外，而且，單月租賃宗數更創下近5年的同月新低，可見情況特殊。其中港景峰、凱旋門、畢架山一號及帝景峰的租賃成交量按月下跌50%至80%不等，跑輸大市。貝沙灣上月僅錄28宗租賃個案，按月減半，無論在宗數上抑或減幅上的調整均見顯著。

利嘉閣料量價持續向下

張偉文續指，暑假租賃旺季完結後，豪宅租賃需求將顯著回落，而且租賃房津「縮水」情況未見改善，租客轉租二、三線豪宅甚至大型屋苑單位的趨勢進一步顯現，預期在租客減少及租客承接能力減弱下，未來數個月豪宅租賃成交量優勢將持續向下。

長實加價推北京別墅

香港文匯報訊 (記者 羅洪濤 北京報導)長實在北京順義中央別墅區開發的「譽天下」最後一期「瑞景花苑」自5月推出後至今已售逾120套。長江實業地產投資有限公司董事郭子威表示，借「金九銀十」樓市黃金期，「瑞景花苑」將推出全新系列「溫榆府 Rivier」的200套房源，期望今年在京銷售業績能夠突破200棟，最新價格也會較前一期上調3%左右。「溫榆府 Rivier」全系共約200棟，戶型設計依舊提供約面積390平方米至560平方米的「獨立大宅」及「連城大宅」，將於10月17日起在北京藍色港灣購物中心開啟路演。目前除「譽天下」外，長實近年在北京並沒有拿到新的地塊。

郭子威：北京尋新機會

對於未來長實在京業務的發展，郭子威表示，「譽天下」目前還剩餘房源400棟，同時該項目的公寓也待銷售，集團在北京的項目至少還要銷售三、四年才能結束，這期間也一直在北京尋找新的機會。

星灣御收票超額3.3倍



■恒基地產林達民與美聯物業高層主持迎海·星灣御專門店開幕。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)市場對新盤需求殷切下，恒基地產營業一部總經理林達民昨表示，截至昨晚馬鞍山迎海·星灣御已累收約950張票，以首批220伙計，超額登記3.32倍，今日起於內地路演。另

外，新地於將軍澳天晉III A新一批151個單位昨晚截票，累收逾1,500票，超額登記約9倍。

下周六或公布加推

林達民昨表示，迎海·星灣御於今日起在內地進行路演，今日起至28日，以及由10月3日至5日首站於深圳益田假日廣場進行路演。他又稱，前日首度開放示範單位，單日錄得7,000人次參觀，集團會待下周六首批單位銷售完畢，視乎情況再考慮加推。

林達民表示，配合迎海·星灣御的推廣，短期內有7間地產代理專門店開幕，包括昨日在銀湖天峰商場開設的2間「迎海地產代理旗艦店」。

其他新盤，新地代理助理總經理陳漢麟昨表示，將軍澳天晉III A將於明日推售151個分層標準單位，以價單計，市值約15億元，截至昨晚已累收逾1,500票，超額登記約9倍。該盤於今日會先推售4個頂層特色單位，2幢獨立屋於下周一截標，他稱，集團會按

新鐵路概念 屯門樓連破頂

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)除車位創出新高外(見B6工商物業版)，新界多個屋苑繼續出現破頂成交，尤其是屯門細價樓受惠新鐵路概念而更為搶手，尤其碼頭區屋苑屢錄破頂成交。

海翠花園近3年升52%

中原地產陳漢文表示，屯門海翠花園4座低層G室，實用面積668方呎，3房間隔，以破頂價500萬元成交，折合平均實用呎價7,485元。原業主持貨近3年，賬面獲利172萬元，單位升值52%。另外，邁亞美海灣亦錄得同類單位新高價成交，成交單位涉及1座高層E室，實用面積438方呎，以378萬元易手，折合平均實用呎價8,630元。買家為同區租客，原業

主則於2007年1月以169萬元購入單位，持貨7年多，賬面獲利209萬元，單位升值1.2倍。

美聯物業陸家民亦補充指，屯門好勝大廈高層H室，實用面積約311方呎，兩房間隔，望開揚山景，以約243萬元成交，實用呎價約7,814元，屬屋苑新高價。買家為一名同區上車客，見上址裝修企理，故拍板購入作自住之用。原業主於2012年4月以約133萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約110萬元。

荃灣翠豐臺呎價萬二

至於新界其他地區，美聯物業梁仲雄表示，荃灣翠豐臺1座高層A室連天台，單位實用呎價437方呎，剛以530萬元成

交，實用呎價約12,128元，創屋苑呎價新高。原業主2010年以296萬元買入單位，4年後轉售帳面賺234萬元，物業升值約79.05%。

利東邨連環創出新高

另一方面，土地註冊處資料顯示，鴨洲洲公屋利東邨東平樓高層3411室，剛以自由市場價339.2萬元成交，單位實用面積381方呎，屬銀主盤交易，實呎價約8,903元，其造價及呎價均創利東邨最高。此外，鯉魚涌康山花園再破紀錄，市場消息指，該屋苑2座中層F室，實用面積約592方呎，以520萬元第二市場價成交，創屋苑綠表造價新高，實呎價為8,784元。



■屯門海翠花園4座低層G室3房單位以破頂價500萬元成交。資料圖片