

全幢商廈交易倍增

北水佔65%



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美國加息陰霾下,本港樓市一片愁雲慘霧,但寫字樓價格卻逆市上升。據差估署數據,10月份寫字樓售價指數為464.3點,按月升0.4%,按年更升8%,指數已連升近1年。本報統計,今年全幢商廈的成交至少錄得22宗,成交量

額高達284億元,較去年上升1.68倍,其中內資佔比例高達65%,業界人士指,人民幣貶值,加上中央支持內地企業「走出去」,吸引中資來港買資產,並相信今年只是開始,來年宗數將會持續上升;而明年寫字樓市道普遍看升,售價升幅約5%。

人幣貶值內資湧港掃貨 今年寫字樓價格逆市升

內地資金來港購買資產5原因

1. 人民幣貶值預期,加上資產回報下降,令內地資金外流。
2. 中央鼓勵內地企業「走出去」。
3. 香港為最接近內地的國際城市,成為內地資金「落腳的首站」。
4. 本港寫字樓空置率為10年最少,需求強勁。
5. 本港地理及人才優勢,吸引內地公司持續來港設置總部,拓展國際業務。

製表:記者 顏倫樂

大行預測明年寫字樓表現

代理行	售價	租金
世邦魏理仕	+5至10%	+5至10%
萊坊	+5%	+5%
仲量聯行	0至+5%	0至+5%
第一太平戴維斯	不變	+5%

製表:記者 顏倫樂

本

報統計顯示,本港今年全幢寫字樓成交(不包括酒店)錄得22宗,成交金額高達284億元,較去年全年105.91億元增加1.68倍,金額直逼2012年的最高紀錄,勢創3年新高。當中最矚目的成交,莫過於上月恒大地產以125億元「天價」購入美國萬通大廈,及中國人壽海外以58.5億元,購入紅磡商廈樓花 One HarbourGate 西座。

首站揀買港資產 勢成趨勢

第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售部主管袁志光表示,內資來港買資產,原因是香港與內地關係密切,內地企業「走出去」,第一站自然會選擇香港,相信今年只是開端,之後會成為趨勢。

袁志光說,內企以往只是「塘水滾塘魚」,但反觀外國企業,如蘋果電腦,就算美國經濟復甦緩慢,但企業盈利依然強勁,原因就是「走出去」,相信中央政府亦看到這一點,因此近年更大力支持內企到其他地區買入資產。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文亦指出,內地上市公司的市值在全球已經數一數二,但資產集中在內地,情況並不健康。值得注意的是,不少內企在香港都有上市,無論融資、買賣規則等都較為熟悉,要向外發展,香港自然成為投資首選。數年前,內資在香港仍然在摸索階段,但現時已可視為「成熟期」。

林浩文說,自從2013

年5月起,中國有關監管機構放寬保險公司向境外地方投資的限制,更容許企業調高投資基建和房地產項目比例至兩成,推動內企投資外地。再者,近年內地經濟發展放緩,人民幣貶值,若內企集中所有資產在內地,一旦內地經

濟遭到任何衝擊,將拖垮其發展步伐。

進軍港市場 內企須高溢價

據人民銀行公佈,11月尾外匯儲備3.44萬億美元,較10月尾大幅下降872.23億美元,與2014年6月末3.99萬億美元的歷史高點相比,在近一年半中,中國的外匯儲備餘額累計下降5,549億美元。

市場分析指出,中國外儲大減,與中國經濟放緩、人民幣貶值有關,進入內地的海外資金及內地資金流出境外,尋找新的投資機會。伴隨資金外流,人民幣匯價亦每況愈下,今年來,人民幣在岸價已經貶值3.89%,專家預計,未來一段時間外匯儲備可能繼續減少,人民幣匯率繼續小幅貶值。

雖說內企積極在港尋找投資機會,但香港商業核心區供應匱乏,多由大業主持有,內企要進入香港市場,一定要用更高溢價才能買入,例如恒大以125億元「天價」購入美國萬通大廈,就有24.45%的溢價。

林浩文指,內企主要傾向購入整幢物業,買入地皮的個案較少,因為本港發展商經驗豐富,於各區亦有不同商業項目可以產生協同效應,相比之下,內企要加入這個圈子仍須花費很多時間。

他相信,明年內資來港的數量會更多,但因為市場上貨源不多,估計明年數十億元的大買賣亦僅5宗左右。

明年租金售價料升5%

除此之外,內企來港買資產,尚有兩項因素要看,一是營商環境,二是政治環境,去年全幢買賣的宗數減少,某程度上與本港政治環境改變有關,第四季市場觀望氣氛濃厚,許多商業活動都放慢步伐。

展望明年,他預測整體租售價都會有所下跌,主要因該區業權零散,業主議價能力較弱,而供應量亦較多。



袁志光



林浩文

近年全幢商廈成交額記錄



製表:記者 顏倫樂

今年巨額商用物業成交

項目	成交金額(億元)	樓面面積(萬方呎)	呎價(萬元)	買方	賣方	月份
灣仔美國萬通大廈	125	34.54	3.62	恒大	華人置業	11
尖沙咀香港洲際酒店	72.8	67.5	1.49	Supreme Key Limited	洲際酒店集團	7

製表:記者 蘇洪鏘

中資造就「天價」成交

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)雖然受「辣招」管制,非住宅物業交投涉及額外費用,不過今年全幢商廈物業交投卻未因此停滯,中資財團亦不惜重稅在港連環「插旗」,更締造多項新高紀錄。

恒大125億吞灣仔萬通

內房商恒大在上個月以125億元「天價」向華置購入灣仔美國萬通大廈,震動市場,有關作價較項目截至9月底時100.44億元的資產淨值出現24.45%的溢價,堪稱「天價」。按該樓樓面約34.54萬方呎計算,呎價高達3.62萬元,創歷來甲級商廈成交金額及呎價的新高。

國壽海外58.5億買樓花

同時,中國人壽海外亦以58.5億元購入紅磡商廈樓花 One HarbourGate 西座,成為九龍區歷來最大宗的全幢商廈成交。項目涉及總樓面面積約

67.5萬方呎,每呎樓面造價14,885元。國壽海外計劃於物業落成後進駐,並以此為其香港營運總部,物業預期明年底落成。

「本地置」搶購商用物業的力度亦不遑多讓,尖沙咀地標之一的香港洲際酒店,今年中以約73億元成交,創下歷來全港酒店成交金額新高。買方為基匯資本或相關人士,以該酒店共計503個房間計算,是次轉手價平均每間房造價達1,451萬元。相較1997年麗新以68億元購入中環富麗華酒店的舊紀錄,是次成交較此再高出7%。

中資傳51億奪何東花園

事實上,中資在港所覬覦的不限於商用物業,今年初山頂何東花園以51億元「天價」成交,市傳買家便是具中資背景。項目地盤面積約12.4萬方呎,以重建地積比率約0.5倍計算,樓面呎價逾8萬元。

急進恐「摸頂」 風險減變加



內地近年大力提倡「走出去」。業內人士指,內地經濟放緩,投資回報遠不如前,不少內地投資者近年逐步提高海外投資的比例,以分散風險。但必須留意的是,中資在外購買資產往往是起用高價成交,於外圍經濟不明朗情況下,業界質疑這多宗成交會否「摸頂」收場,分散風險變成增加風險。

今年中資在港買入資產的個案特別多,幾乎每一單成交都屬高價易手。年內最大額的兩宗成交,包括恒大125億元買入灣仔美國萬通大廈、國壽海外58.5億元買入紅磡商廈,更成為香港歷來全幢商廈成交價冠軍。其中恒大購美國萬通大廈的作價,更加較項目9月底時100.44億元的資產淨值溢價24.45%,遭到大行質疑。

大行質疑鎖死巨資回報低

美銀美林直指消息負面,難以理解為何恒大要鎖死大量資本做此資產周轉率偏低的交易,認為不值得以高價收購香港寫字樓。摩通亦指,今次收購呎價較市場均價高92%,租金回報低且加租空間有限,交易將增加恒大的負債,認為恒大應

該有更好方法善用資金。事實上,今年內地資金外流速度加快,尤在年中發生股災及8月人民幣貶值後,情況更加嚴重,上月中國外匯儲備降至2013年初以來最低。另一方面,內地資金購買海外債券和股票於今年第二季大升11%。難怪有分析擔心,中資太快「走出去」,或成「藥石亂投」,投資風險反而上升。

一名香港外資投資經理估算,自「811」新匯改、人民幣出現貶值後,借RQDII渠道流出的資金已有上千億元,甚至不少中資大型銀行、券商、信託合作等亦通過RQDII到境外投資。有見及此,消息指人民銀行日前已暫停機構申請新的RQDII相關業務,以對經濟形勢和金融市場造成大嚴重影響。

雖然許多內地資金最初可能會投資於更具流動性的資產,但愈來愈多資金流向國際房地產市場。高力國際近期指出,2015年上半年內地投資者已在美國地產投入50億美元,高於2014年40億美元的投資總額。熱衷購入「磚頭」的內地資金,更被指推高包括倫敦、悉尼、溫哥華等地的房價,其規模之大可見一斑。

記者 顏倫樂

商廈空置率2.9% 十年新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)縱然內地經濟放緩,不過中資企業和保險公司對全幢寫字樓物業的自用需求仍然殷切,仲量聯行日前公佈調查指出,本港整體市場的空置率從2014年底的4.1%下降至11月底的2.9%,為10年以來新低。

中資中環頻搶租

該行數據顯示,除尖沙咀外,其他主要分區寫字樓市場的空置率均按月回落,中環商廈的空置率更跌至1.2%,重返2008年全球金融危機前的水平。至於九龍東的空置率仍是各商業區最高,11月底空置率維持在5.5%,但空置率主要集中在觀塘的拆售寫字樓項目。

仲量聯行解釋,滬港通試點計劃刺激中資金融服務公司在香港,尤其在中環設立分公司和擴張的需求。租賃市場以中資公司表現最活躍,佔今年中環出租面積約35%及新租賃交易數量的40%。

中環甲廈呎租首破百元

空置率下降,令業主更具議價能力,各商業區寫字樓租金均錄得增長,2015年首11個月整體租金上漲



中資頻頻在中環設立分公司和擴張。

8.6%。期內,中環的寫字樓租金上漲12.4%,為2011年第四季歐元區危機以來,首次超過每呎月租100元水平,甲級寫字樓至11月底平均呎租為101.5元。

事實上,今年商廈成交表現標青,大幅拋離工廈及街舖交投,今年1月至11月共錄得55宗高於1億港元的寫字樓買賣成交,總成交額為352億元,分別較2014全年增加25%和67.6%。

仲量聯行商業部主管龐定勤預計,在核心商業區的寫字樓供應緊縮下,中環寫字樓租金明年將上升5%至10%,整體甲級寫字樓租金升幅將為0%至5%。中環寫字樓供應短缺及續租租金上調下,將驅使部分公司再次考慮遷往港島東等其他商業區。