

港摩天大樓蟬聯最貴租

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 萊坊昨日發表2018年《全球城市報告》指出，香港摩天大樓的寫字樓租金每年每方英尺304美元，排名全球第一，並大幅拋離第二位的美國紐約曼哈頓88%，比去年76%的差距更大。該行預計，未來3年至5年香港仍會保持全球首位。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，香港優質寫字樓價格全球最高，1億美元在香港僅可以買到17,727方英尺寫字樓，但在東京可以購入31,282方英尺，於北京更可買入74,441平方英尺，為香港逾3倍。他直言，高昂的營商成本令香港競爭力下降，亦令打工仔的工資無法大幅上升，共享經濟成果。

中環存量少 收租回報遜

他續指，中環CBD寫字樓存量為全球主要城市中最少，僅相當於美國曼哈頓優質寫字樓存量的10%。由於香港核心區優質寫字樓的供應緊張，香港優質寫字樓租金回報率僅2%，為全球最低，而上海為4.3%，北京為4.5%。

問到最近銅鑼灣怡東酒店招標計劃告吹，發展商不排除將酒店改建寫字樓時，他指，供應匱乏，加上商廈回報率亦較酒店快，發展商計劃重建可以理解，未來有機會有更多類似情況。

若按租金增幅排名，由2016年第四季至今年第2季的6個月期間，香港寫字樓租金增幅排名全球第9位，錄得1.1%增長，同期增幅最多的城市為多倫多(升11.9%)、北京(升7.6%)。

中資受限勢擬全幢交易

該行預計中環甲級寫字樓的租金在下半年將續升2%至4%，但九龍東CBD因未來寫字樓供應增多和空置

率高，令租金持續面臨下行壓力。相信其租金在今年下半年將下跌3至4%。

另外，由於內地企業對外投資受到不少資金流出的限制，加上在過去5年有不少中資機構已在香港買入寫字樓，以及願意將香港優質寫字樓出售的業主有限，相信在未來2至3年不會有大量整幢寫字樓買賣。

新地代理總經理陳漢麟表示，晉海首批403伙今天截票，即晚抽籤，明日推售。新地副董事總經理雷霆表示，晉海下輪銷售位昨大幅加價約25%，當中第20座第1

將包括只有40伙的平台特色戶，戶型涵蓋1至4房，預計同系北角海璇將於10月推售。

另一邊廂，有中小型銀行透過經絡及中原按揭為香港興業及南豐合作的九肚山尚珩推出低息按揭計劃，經絡按揭市場總監劉圓圓表示，按息全期低至H+1.3%，上限P-3%，年期最長30年，現金回贈最高1.6%。香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，尚珩有機會下月開售，傾向以招標形式推盤，會先推較受客戶歡迎的分層單位，意向價會參考同區及半山區豪宅新盤。

晉海首批明日推售

消息指，晉海首批403伙至昨晚累收逾14,000票，超額登記33.7倍。新地代理總經理陳漢麟表示，晉海首批403伙今天截票，即晚抽籤，明日推售。新地副董事總經理雷霆表示，晉海下輪銷售位昨大幅加價約25%，當中第20座第1

將包括只有40伙的平台特色戶，戶型涵蓋1至4房，預計同系北角海璇將於10月推售。

另一邊廂，有中小型銀行透過經絡及中原按揭為香港興業及南豐合作的九肚山尚珩推出低息按揭計劃，經絡按揭市場總監劉圓圓表示，按息全期低至H+1.3%，上限P-3%，年期最長30年，現金回贈最高1.6%。香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，尚珩有機會下月開售，傾向以招標形式推盤，會先推較受客戶歡迎的分層單位，意向價會參考同區及半山區豪宅新盤。

天璽大幅加價25%

此外，新地於九龍站天璽數伙高層單位昨大幅加價約25%，當中第20座第1

將包括只有40伙的平台特色戶，戶型涵蓋1至4房，預計同系北角海