

核心甲廈租金跑輸售價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港甲級商廈需求強勁，帶動造價不斷破頂，今年最矚目成交莫過於長實以402億元，沽出旗下中環中心75%業權，創出全港最大額物業買賣成交紀錄。根據差估署數據顯示，截至今年9月，本港甲廈售價指數暫累升12%，相反甲廈租金指數只累升6%，反映租金升幅跑輸樓價，變相減低新買家租金回報。

自中環美利道及啟德兩幅商業地王相繼誕生後，中區甲級商廈呎價進一步飆升，如太和控股早前就以7.38億元沽出中環中心頂層物業，呎價達約5.58萬元，成全港呎價最貴商廈成交。但若以市值呎租約90元計，租金回報僅約1.9厘。

據差餉物業估價署資料顯示，9月份甲廈租金指數錄254.9點，按月上升0.8%，全年暫累升6%。至於同期甲廈售價指數則再創歷史新高，報456.6點，全年累升12%，反映租金升勢未能追貼售價。

力寶租金回報2.3厘

以租賃頻繁的金鐘力寶中心為例，翻看資料，去年該廈最高成交呎價為約2.47萬元，以當時市值呎租60元計算，租金回報達約2.9厘。其後，該廈於今年5月以創新高呎價3.37萬元沽出高層全層，呎價較去年大升36%，但以現時高層單位市值呎租65元計，租金回報僅約2.3厘，下跌約0.6厘。

至於同區的遠東金融中心亦問鼎「樓王」，近日該廈33樓全層，傳出獲以約5.4億元洽至尾聲，按物業面積約10,800方呎，折合呎價達5萬元，倘成交落實，勢成為全港呎價第二貴寫字樓。惟租金回報

若以現時面積單位呎租93元計，回報率約有2.2厘。反之，去年最高的成交呎價約3.82萬元，以當時呎租83元計算，租金回報則有2.6厘。

內地企業搶租甲廈

美聯商業營業董事劉志成表示，過往商廈租金上升速度都會落後於呎價5%至10%，而今年在多個利好消息的帶動下，甲廈創新高成交及大額成交不斷湧現，當中以核心區商廈升幅最快，導致市場來不及消化消息，租金未能即時反映市況，令呎價升幅大幅拋離租金升幅。

另外，近年愈來愈多內地企業來港設立據點，中區甲廈成為他們入市目標，惟區內商廈空置率長期保持低水平，這些企業只好先以高於市價的租金搶租單位。因此，未來中區租金若想有新突破，必定要吸納更多「新血」企業進駐該區。

至於租金回報下跌，劉志成指出，市場對核心區甲廈需求大，但盤源少，變相搶高中區甲廈呎價，故不少業主都選擇惜售，寧願靜待時機，所以對甲廈業主而言，租金只是短期回報，相信回報率減少並不會減低投資者購買商廈的意慾。



■力寶中心現時高層市值呎租65元計，租金回報僅約2.3厘，下跌約0.6厘。
資料圖片

全港寫字樓成交呎價排名

物業	面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)	成交日期(年/月)
中環中環中心79樓全層	13,213	7.38	55,854	2017/9
中環皇后大道中9號14樓01、02室	3,664	1.46	39,800	2017/3
金鐘遠東金融中心2303室	1,308	0.497	38,000	2016/12

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

宏達工中高層叫價2567萬

香港文匯報訊 近年葵荃區發展飛快，葵涌區內有舊式工廈逐漸翻新及新穎工商廈相繼落成，加上市場對區內工廈需求有增無減，因此吸引不少投資者及買家的進駐，賣家亦看準時機放盤。

萊斯物業客戶經理藍江表示，接獲客戶委託放租位於葵涌大連排道21-23號宏達工業中心高層單位，面積約7,335方呎，業主意向價約2,567.3萬元放售，平均呎價約3,500元，市場租金約95,355元，回報厘數約4厘。

日出康城車位193萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）將軍澳日出康城車位再創新高價，中原伍錦基表示，2A期領都L1層單號車位，剛以193萬元成交。上手業主於2017年3月以152萬元買入，今年8月以190萬元放售，期間曾調升叫價至195萬元，最終以193萬元成交。持貨僅8個月，賬面已獲利41萬元，車位升幅27%。

私宅續錄高價成交，中原王勤學指，元朗YOHO Midtown早前錄得一宗1房單位高價成交，涉及5座高層A室，實用面積362方呎，以580萬元沽出，折合呎價16,022元，樓價創屋苑一房單位新高，呎價則創全屋苑新高。原業主於2014年7月以405萬元買入單位，持貨3年升值43%。

森林城市二度摘取「颯颯獎」 獲聯合國高級官員認可

美國東部時間10月31日，2017可持續城市與人居環境獎（SCAHS，以下簡稱「颯颯獎」）頒獎盛典在紐約隆重揭幕。碧桂園集團的森林城市憑藉其建築工業化基地摘取「全球綠色建築產業化示範園區」獎項。這已經是森林城市連續兩年獲「颯颯獎」認可。

森林城市於聯合國總部再獲殊榮

全球人居環境論壇（GFHS）是具有聯合國理事會特別諮商地位的非贏利國際組織，其宗旨為「致力於人人共享的可持續城市與人居環境」。該組織創立的「颯颯獎」是全球「可持續發展」的城市建造風向標。森林城市、中國武義縣、印度尼西亞泗水市等獲獎項目來自全球23個不同國家和地區。資料顯示，森林城市在第十一屆全球人居環境論壇（GFHS-XI）中榮獲「颯颯獎」之人居環境規劃設計獎。

碧桂園集團海外事業部副總經理王繼羸博士表示，森林城市充分利用其技術資源，打造總佔地面積約1.7平方公里的建築工業化產業園，推行綠色建造工業，竭力提升建築精度和品質。

森林城市理念受聯合國官員點讚

森林城市將傳統的建築工業化帶入了新的高度，受到了聯合國環境規劃署紐約辦公室政府間事務高級項目官員馬拉·安吉里卡·穆里略·珂雷亞，「颯颯



獎」評委會專家、聯合國環境規劃署可持續生活、城市和工業處前負責人阿拉布·霍巴拉博士以及全球人居環境論壇秘書長呂海峰等多位專家的肯定與讚賞。

據了解，森林城市建築工業產業園總佔地面積約417

英畝，位於森林城市西北方向，毗鄰PTP港，距離森林城市島大約10公里，地理位置優越。

園區將發展成為亞洲甚至全球範圍內首屈一指的，集建築設計、PC預製生產、物流運輸、配件加工、裝配施工、科技研發等全產業鏈於一體的綜合型、現代化建築產品生產基地。現階段，一期現代化PC預製工廠已建成，已實現單體廠房產能亞洲第一。2017年森林城市建築工業化產業園將進入二期建設階段，啓動兩個與一期工廠體量相當的專業工廠的建設工作。竣工後，森林城市建築工業化產業園將是世界最大產能的建築工業化基地。

目前工業園區進入二期建設階段。此外，森林城市還將配套建設若干輔助工廠和強大的水運系統，預計在2019年投入運營。在未來三至五年，森林城市將全面實現建築工業化。

森林城市多次獲得世界大獎

森林城市曾多次獲得國際大獎。在2016年，森林城市曾被授予美國最著名的設計大獎之一的「波士頓建築景觀設計優秀獎」。其代表性建築森林城市海之貝



■森林城市憑建築工業化基地摘取「全球綠色建築產業化示範園區」獎項

■聯合國環境規劃署可持續生活、城市和工業處前負責人阿拉布·霍巴拉博士（右）向森林城市頒發「全球綠色建築產業化示範園區」獎

會所被美國綠色建築委員會（USGBC）授予「綠色建築LEED-CS金級預認證證書」。同年，森林城市又被弗若斯特沙利文公司（Frost&Sullivan）授予「2016年亞太地區產品創新研發領袖獎」。



■森林城市建築工業化基地實景



■2017可持續城市與人居環境獎頒獎嘉賓與獲獎者集體合影