港寫字樓租金貴絕全球

「辦公桌間」年開支21.4萬 拋離倫敦21%

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）早前中環中心以逾400億元天價易手，令市場嘩然。據戴德梁行最新研究顯示，香港取代倫敦，成為全球寫字樓租賃開支最高的城市，每個辦公桌間的年度開支高達21.4萬元（港元，下同），按年上升5.5%，大幅拋離第二位的倫敦達21%。報告指，本港寫字樓空置率低企，加上近年備受中資追捧，因而登上全球寫字樓租賃成本最昂貴的城市。

戴德梁行昨天公佈《全球寫字樓租賃開支報告》，以該行的租賃數據分析了全球58個國家/地區共215個寫字樓市場的情況，以每個辦公桌間為計算單位，為上述市場中新建或新裝修的辦公場所進行排名。結果顯示，香港的寫字樓租賃開支攀升至每年每個辦公桌間花費213,970元的水平，按年上升5.5%，主要由於待租空間緊絀，以及來自中資機構的殷切需求推使。

鎊匯跌 倫敦寫字樓租金降19%

有關數字大幅拋離倫敦西區的每年17.7萬元租賃開支，該行指出，基於英鎊匯價下跌，倫敦每年每個辦公桌間的開支較2016年下降了19%，排名因而跌至第二。今年共有三個亞太區市場躋身全球首10位，分別是香港，以及第三位的東京和第九位的悉尼。

該行又指，在香港租用可配置100名員工的辦公場所，同一筆開支若用於其他市場，所能租用的面積足夠於多倫多配置300名員工，於馬德里配置500名員工，或於孟買配置900名員工。

港供應緊絀 中資需求殷帶動

報告指出，香港取代倫敦，成為全球寫字樓租賃開支最高的城市，主要是受到待租空間緊絀及來自中資機構的需求所帶動。事實上，近年本港錄得多宗全幢商廈成交，均有中資身影，上月蔚為熱話的中環中心402億元天價成交，牽頭的公司就有傳具內地石油公司背景。上半年綠景（中國）則以90億元，購入觀塘8 Bay East全幢，成為九龍歷來最貴全幢商廈成交個案。這些高價成交正反映中資對本港甲級商廈樓面需求之殷切。

遷離核心區 共享辦公室應對

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝指出，面對全球最高的租賃開支水平，本港不少大型機構及跨國公司都紛紛採取策略，盡量善用空間以減少開支。除了遷離中環等核心區外，企業亦正逐漸投向以活動為本的靈活辦公桌間設計，以及採用共享工作空間的策略，既能節省租金，又可享受更靈活的租務安排。蕭氏預期，這些趨勢將會持續，並為本港整體寫字樓租賃需求帶來支持。

匯價變化 影響開支升跌最大

另外，報告又指，全球各地辦公桌間的年度開支在過去12個月平均上升了1.5%，這項升幅主要由年升4.2%的美洲市場所帶動，亞太區市場的升幅為3.4%，歐洲、中東及非洲市場開支則下降了1.3%。匯價變化亦是影響各地開支升跌及排名的一個重要因素，相對於當地房地產市場的走勢，企業在考慮租賃選址時可能更會看重匯價對租賃開支的影響。

全球十大辦公桌間租賃開支排名

排名	地區或城市	年度開支(港元)
1	香港	213,970
2	倫敦西區	176,787
3	東京	141,266
4	加州費爾菲爾德縣	135,829
5	三藩市	126,399
6	紐約	124,262
7	矽谷	117,031
8	日內瓦	104,707
9	悉尼	93,577
10	巴黎	91,697

資料來源：戴德梁行《全球寫字樓租賃開支報告》，計算方式以辦公桌間爲單位
製表：記者　蘇洪鏘

■香港取代倫敦，成為全球寫字樓租賃開支最高的城市。

營商成本高 削弱港競爭力

微觀點

本港百物騰貴，主要由「磚頭」租值飛升牽動。寫字樓、零售舖位租金高企，令營商成本遞增，難免令商户將成本轉嫁至社會。日前國際貨幣基金組織（IMF）指出，本港樓價被高估幅度越來越高，是本港當前最大風險，一旦樓市調整失序，可能觸發樓價、償債能力與消費減少之間的惡性循環，導致經濟增長減慢，銀行資產負債表將受到衝擊。

息口趨升 供樓負擔跟隨增加

事實上，在市場供求失衡下，儘管港府已推出了一系列壓抑樓市的措施，差估署最新的10月住宅樓價再創新高，連續19個月上升，而今年首10個月整體樓價上升11.4%。此外，本港相當部分的新造按揭貸款採用香港銀行同業拆息（Hibor）爲基準的「H按」，目前用作計算H按供款的1個月本港銀行同業拆息昨高見1.04厘，爲9年來新高，本月13日美聯儲又將議息，市場普遍預料美國將加息0.25厘。H按雖有封頂機制，但目前已經全線升至封頂上限，只要明年最優惠利率（P）上調，H按的封頂上限將同步上移，供款就跟着增加。

樓市風險升 港府應及早防範

退一步講，萬一樓價在高位回調，近年由於頗多置業人士都採用高成數按揭借到盡上車，相信不少人也會很快淪爲負資產一族，負財富效應將對個人消費造成重大打擊。

近年物業租值正緊隨樓價飛升，小店紛紛結業，大公司亦越搬越遠，越來越高的營商成本，正在打擊香港的創業及投資環境。無論是昨日戴德梁行的報告，還是IMF所提及的風險評估，都在在反映港府不應放任高樓價、高租金下去，尤其香港作爲金融中心，過高的租金成本正削弱香港競爭力，減少投資者來港意慾。

■記者　蘇洪鏘

臻藝獲公司客2.1億掃25伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、岑健樂) 縱然與供樓掛鈎的港元一個月銀行同業拆息升破1厘，但樓價持續上升，投資者入市意慾強橫。新世界以招標形式推售西營盤臻藝40伙昨截標，據悉獲一組投資者以公司名義斥2.1億掃入25伙，作長線收租用，成交呎價由23,329至26,531元，由於是以公司形式購入，需繳付30%印花稅，即要付6,300萬元辣稅。

需付6300萬辣稅 作長線收租

新世界於本周一公佈推出40伙招標後，市場反應熱烈，並於昨日截標。根據成交記錄冊，項目昨日已售出25個單位（包括開放式單位、一房戶及兩房戶），共套現逾2.1億元。據了解，買家為一組投資客，認為項目具文化藝術價值，並對物業升值潛力有信心。

昨日一次過售予同一組投資者的25伙，實用面積由213至462方呎，成交價由548.5萬至1,168.4萬元，呎價由23,329至26,531元。中原李巍表示，現時港島西區樓盤呎租介乎70至94元，其中臻璈低層單位呎租已錄76元，回報達3厘以上，南里一號呎租更錄94元，估計毗連地鐵站的臻藝，日後入伙時呎租可望突破100元。

嘉匯高層4房呎價近2.35萬

嘉華於啟德嘉匯昨以2,264.9萬售出第9座高層A室，實用面積964方呎，4房套房，連25平方呎露台及16方呎工作平台，呎價23,494元。新地於南昌站匯璽II次批130伙昨日截票，消息指，累收約1,242票，超額登記8.6倍。該批單位於今日發售。

另外，因高價推售銷情冷清而要增加優惠促銷的大圍薈蕎，發展商宏安地產行政總裁黃耀雄昨表示，新增優惠於今天起生效，包括向15伙開放式及一房單位買家贈送價值15萬及25萬元傢具禮券，或直減樓價，亦會為換樓客與樓市投資者代繳指定單位10%從價額外印花稅，上限為樓價10%。宏安地產物業發展部總經理程德韻補充，會為開放式戶買家提供最多達樓價80%的一按。

■西營盤臻藝40伙昨截標，獲公司客大手掃入25伙。

樓價指數創新高 4周升2.9%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘） 官方樓價指數連升19個月，業界編制的樓價指數亦刷新高。中原城市領先指數CCL按周升0.62%報163.34點，4周內累升2.92%；大型屋苑指數CCL Mass報165.83點，按周升0.69%，亦見破頂。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周四區指數三升一跌，於4周內出現3次，顯示樓價上升的趨勢明確。相信四區指數會輪流先後出現新高，二手樓價持續穩步向上。

四區指數3升1跌

分區表現方面，九龍CCL Mass報161.50點，創歷史新高，按周升0.58%。九龍指數4周內2次創新高。港島CCL Mass報172.96點，按周跌0.60%，港島指數繼續逼近175.12點歷史高位。新界西CCL Mass報150.09點，為歷史次高，按周升2.46%。新界東CCL Mass報171.71點，按周升0.63%。

以戶型分類，CCL(中小型單位)報163.86點，按周升0.64%，再創新高。CCL(大型單位)報160.65點，按周升0.49%。

綠表公屋呎價首穿9000

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘） 白居二落實恒常化前夕，綠表公屋呎價升穿9,000元。深水埗樓齡逾30年的公屋李鄭屋邨在綠表市場易手，成交呎價高達9,013元，刷新全港公屋紀錄，較舊紀錄超前13%。以物業補價率達71%計算，倘補地價後單位市值逾1,100萬元、呎價已逾3萬元。

李鄭屋邨高層刷新紀錄

中原雷澤麟表示，李鄭屋邨孝慈樓高層9室，實用面積375方呎，上月以338萬元（未補價）易手，折合呎價達9,013元，創全港未補價公屋呎價新高。對上一宗紀錄乃今年9月時，鴨脷洲利東邨錄得的8,005元（未補價），成為全港唯一呎價8,000元水平的公屋成交個案，相隔兩個月便被今次李鄭屋邨拋離13%，一舉衝上9,000元水平。

倘補地價呎價更超3萬

據房委會資料顯示，該單位補價折扣率達71%，計及補價後單位市值逾1,165萬元，折合呎價3.1萬元。中原地產雷澤麟續指，上址新買家為同區分支家庭，見家庭成員有所增加，決定增持單位，最終成功於原區覓得新居。原業主於2013年7月以54.6萬元（未補價）買入單位，近日決定移民海外才放售單位，持貨4年，賬面獲利283.4萬元，單位升值近5.2倍。

全港未補價公屋呎價排名

屋苑單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
深水埗李鄭屋邨孝慈樓高層9室	375	338	9,013
鴨脷洲利東邨東昇樓高層17室	381	305	8,005
香港仔華貴邨華廉樓高層9室	407	320	7,862
黃大仙鳳德邨雪鳳樓低層11室	376	290	7,713
黃大仙竹園北邨橡園樓高層9室	485	372	7,670

資料來源：房委會、土地註冊處、市場消息
製表：記者　蘇洪鏘

天匯最後半複式呎價10.2萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 超級豪宅新盤繼續受追捧。恒地於西半山干德道天匯41樓A室半複式大宅昨日截標，亦是該盤最後一伙，市場消息透露，已以4億元連2個車位售出，呎價高達102,119元，成為本港最貴分層住宅呎價第六位。該盤全數66伙亦告沽清，套現約98億元。

本港最貴分層第6位

該半複式大宅連裝修出售，實用面積3,917方呎，間隔五房五套，裝修費達2,000萬元。據一手銷售資訊網資料，該半複式單位曾於2016年1月以逾2.96億元售出，今年8月終止買賣，發展商其後加價5.4%重推，單位早前亦曾上載價單，價單售價逾3.39億元，價單呎價86,799元。然而，恒地最後決定以招標形式發售，今次成交價較去年售價大幅上升35%。

嘉賢居呎價2.05萬售出

此外，香港小輪和恒地合作於油塘嘉賢居38及39樓B室昨截標，消息指，以3,600萬元售出，實用面積1,755方呎、另連663方呎天台和76方呎平台，呎價20,513元。華懋集團於屯門青山公路琨崙昨售出第25號B洋房，成交價3,794.6萬元，洋房實用面積2,327方呎，連550方呎平台和195方呎天台，呎價16,307元。