

中環商廈租金續拋離全球

中資需求帶動 明年料升半成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港核心區商廈租賃成本繼續蟬聯世界之最,據仲量聯行最新研究,有賴中資龐大需求所支持,本港中環商廈每月呎租達210元,連續兩年貴絕全球。同樣,戴德梁行亦發表研究顯示,中區寫字樓租金年內累升7.5%,預計明年可再上升多達9%。

仲量聯行就全球寫字樓租金走勢發表最新研究報告,就46個城市涉及54個主要寫字樓市場的核心商廈,比較面積逾10,000方呎樓面所支付的租金成本;而今年報告涉及城市較去年為多,去年則涵蓋31個城市35個主要寫字樓市場。

該行預計,中資企業料於明年的中環寫字樓租賃市場持續活躍,預期明年甲廈租金將上升最多5%。又認為,雖然中環寫字樓租金冠全球,香港並不缺乏高質素且價格相宜的寫字樓,能保持香港的競爭力。

呎租210元 拋離紐約倫敦

報告顯示,本港中環區連續第二年成為全球最昂貴寫字樓地區,每方呎月租約210元,大幅拋離第二的紐約中城區(126.1元)及倫敦西區(125.5元)。然而,非核心商業區與中環的寫字樓租金差距達64%,該差距同時為全球最高。

該行認為,本港能提供價格相宜的寫字樓,有助保持香港的競爭力。

值得一提的是,該報告前十名之中內地城市亦佔4席,分別為北京金融街、北京商務核心區、深圳及上海浦東。

該行分析,中國內地強勁經濟表現帶動香港中環、北京金融街、北京核心商業區、深圳福田及上海浦東東身身排行榜前列位置。而香港優質寫字樓租金高企,主要由持續的供應短缺及中資企業龐大需求所支持。而空置率低企的情況於今年第三季已帶動香港寫字樓租金按季上升0.8%。

戴行:中區待租率偏低

另一邊廂,戴德梁行昨亦發表報告指,今年中區商廈租金屢創新高,年內累升7.5%,租務活躍反映企業對本港寫字樓需求殷切,尤以中區備受中資企業垂青。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝昨天指,截至第四季,中區超甲級商廈租金已升至每月呎租143.6元水平,除有賴需求支撐外,待租率偏低是另一重要因素。截至第四季,中區待租率按季跌0.2個百分點至3.7%。

蕭亮輝分析,中資公司、租戶遷離中區,以及共享工作間營運商,將成為影響未來寫字樓租賃市場的主要因素,預期明年經濟繼續支持本港租賃需求及租金升勢,明年中區租金可望上升7%至9%,灣仔、銅鑼灣、港島東、南區商廈料有3%至5%升幅。尖沙咀、西九龍則大致平穩,至於東九龍由於供應過盛令租金持續受壓,料明年或有4%至5%的跌幅。

■仲量聯行及戴德梁行皆認為,中資支持中環以至中區商廈租金的明年升勢。香港文匯報記者劉國權攝



全球商廈租賃成本排名

排名	地區	每月呎租
1	香港中環	210元
2	紐約中城區	126.1元
3	倫敦西區	125.5元
4	北京金融街	123.5元
5	加州矽谷	102.7元
6	印度德里	95.6元
7	北京商務核心區	93元
8	深圳	91元
9	東京丸之內	89.7元
10	上海浦東	87.1元

資料來源:仲量聯行 製表:記者 蘇洪鏘

內地醫企承租會展廣場

香港文匯報訊 本港甲級商廈向來是中資企業到港設立辦公室的必然之選,近日就有內地上市醫療集團趁年底前租用灣仔甲級商廈。美聯商業業志輝表示,該行近日促成灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓15樓07室單位租賃事宜,物業面積約2,760呎(未核實),近日剛以16萬元租出,平均呎租約58元,屬筍價。

麥氏指出,上述租戶由於有意來港發展業務,近月積極於中區物業甲級商廈租盤,但現時中環、金鐘區的空置率極低,而且業主叫價強硬,故經過考慮後,因有感會展廣場辦公大樓知名度高,加上業主因年底將至而略為調低

叫價,吸引租客加快拍板承租。

觀塘兩工廈破頂價易主

另外,東九龍商業氣氛濃厚,工廈物業樓底高,可塑性高成為賣點,吸引不少投資者及用家看好區內物業,不惜以創新高呎價承接。觀塘迅速工業大廈低層戶及榮昌工業大廈低層全層新近先後錄得成交,兩者呎價均創新高。

中原(工商舖)工商部陳錦倫表示,該兩宗成交個案之中,觀塘巧明街114號迅速工業大廈7樓C室,面積1,746方呎(未核實),成交價1,068萬元,平均呎價6,116元,物業以交吉形式以及連

同一個單位一併出售。該成交為該廈今年第2宗,其成交呎價更創該廈新高。原業主於2006年以260萬元購入,今番易手賬面獲利約808萬元,物業升值約3.1倍。據了解,今番新買家購入單位將作自用。

另一宗成交位於巧明街109號的榮昌工業大廈7樓全層,面積6,941方呎(未核實),成交價4,200萬元,平均呎價6,051元,成交呎價創該廈新高,物業以連租約形式出售。

據了解,原業主於2014年以呎價約5,241元購入,今番易手賬面獲利約562萬元,物業升值約15%。

羅兵咸永道:資金過剩推高樓價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)羅兵咸永道合夥人兼亞太區房地產稅務主管蘇國基昨日表示,現時環球資金出現過剩,改變投資者對投資物業的預期,轉為願意以較高價錢去尋求投資機會,因而間接推高樓價。現時本港物業市場在回報方面,相較其他城市仍有一定吸引力。

港物業回報仍有吸引力

蘇國基說,政府推樓市辣招去抑制投資需求,惟市場自用需求仍然強勁。他又指,美國已進入加息周期,但加息速度仍有不明朗因素,市場要留意加息因素及經濟能否保

持現時的步伐。若果加息速度加快,會對樓價造成負面影響。

他說,近年不論內地及外資基金在港的投資活動都轉趨活躍。例如九龍東不少舊商廈的重建項目均有外資參與,他們皆期望透過參與相關項目以改善投資回報,該行相信這趨勢將持續。

他表示,現時本港物業市場在回報方面,相較其他城市仍有一定吸引力,雖然部分個人投資者選擇投資物業時會考慮自身需要,但不少穩健的投資者則傾向選擇優質項目,不排除會物色重建項目或發展土地。

信置觀塘重建第1期申預售



■地政總署11月批出3份預售樓花同意書,包括匯豐II、傲凱及灃灃。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈批出預售樓花同意書情況,11月批出3份圖則,涉及1,433伙,除已開賣的匯豐II及準備推售的傲凱外,永泰地產的沙田九肚灃灃亦獲批預售文件。而同期申請預售的樓花新盤多達4個,涉及1,583伙,包括信置、華置及市建局合作發展的觀塘市中心重建計劃,項目第一期共1,024伙申請預售。

預售的地盤,合共提供約1,583伙。

涉1024伙 2021年落成

信置最近相當活躍,繼近月連環投得多幅土地之外,地政總署文件披露,公司正就觀塘市中心重建計劃申請預售文件。據了解,整個項目可提供逾2,000伙,今次申請預售的部分為項目的第一期,涉及1,024伙,預計2021年3月底落成。項目為信置系內其中一個較大型的住宅項目,發展商早前透露,項目主打兩房戶及三房戶,亦有少量一房戶,擬分兩期推售。

新地元朗峻巒2C期亦於11月申請預售,涉及538伙,預計明年12月底落成。此外,包括恒地元朗唐屋新村項目、中海外飛鵝山道3號項目都於上月入紙申請預售,分別提供16伙及5伙,預計2018年9月底及明年10月底落成。上述4個新申請

20樓花盤待政府批預售

現時署方待批預售的樓花新盤還有20個,涉及9,243伙,較10月份微升150伙或1.65%。與此同時,11月共批出3份預售樓花同意書,涉及1,433個單位,較10月1,079伙升約32.8%。除已開售的新地南昌站匯豐II(1,188伙),永泰地產沙田九肚灃灃(158伙)及遠東發展市建局深水埗海壇街傲凱(87伙)亦獲批預售。灃灃預計明年9月落成,傲凱則預計2019年3月落成。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,隨著獲批樓花單位數目連升2個月,今年首11個月累計已達16,185伙。目前僅次於去年全年17,008伙,穩企13年次高。預期12月份仍會有項目獲批,相信全年獲批預售樓花單位數目有力超越去年水平,進一步邁向13年新高紀錄。

月內兩破頂 第一城呎售1.76萬



■沙田第一城兩房單位最高造價為535.5萬元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)沙田第一城幾近洗脫「上車天堂」之譽,呎價本月內一再破頂。美聯黃錦翰表示,沙田第一城38座一個頂層連天台單位,面積304方呎,作價535.5萬元成交,呎價高達17,615元,創屋苑歷史新高,打破日前錄得的17,183元舊紀錄。今次成交亦創屋苑兩房戶造價新高,迅速打破數日前分層兩房戶528萬元成

交個案。原業主於2011年以約252萬元購入,迄今轉手物業於6年間升值1.1倍。

另有市場消息指出,東涌海堤灣畔5座中層E室,實用面積516方呎,屬兩房間隔,以650萬元成交,折合呎價12,597元,成交價及呎價創屋苑同類單位新高。

東涌屋苑接連刷新紀錄

同區藍天海岸3期影岸·紅B座中層D室,實用面積760方呎,以988萬元成交,折合呎價13,000元,成交價及呎價亦創同類單位新高。

將軍澳中心呎價逼萬八

此外,有消息指,將軍澳中心8座高層E室,實用面積384方呎,屬兩房間隔,以688萬元沽出,折合呎價17,917元,呎價創屋苑新高,造價亦創同類兩房新高。原業主於2014年底以540萬元購入物業,迄今「3年額印刑滿」沽貨,單位升值27%。

上車熾熱 二手居屋半年最旺

香港文匯報訊 整體市況氣氛活躍,樓價升勢未止,不少上車客憂慮遲買更貴,紛紛加快入市步伐。利嘉閣地產研究部指出,根據土地註冊處最新數據顯示,全港居屋二手買賣登記(包括第二市場及自由市場)連升三個月,11月錄得404宗,較10月364宗按月上升11%;期內成交總值共錄約18.97億元,較10月16.86億元增加13%,量值同創半年新高。

上月平均價逼近470萬

11月每宗二手居屋平均成交價約469.6萬元,按月升1.4%,續創歷史新高;而今年

首11個月累積升幅達近17%。至於上月最高價登記來自柴灣康翠臺6座中層F室,單位面積757方呎,以830萬元易主,平均呎價10,964元。

「白居二」刺激交投

利嘉閣地產研究部指出,以最近房協兩個資助項目的申請反應來看,市民置業心態仍然積極。下年首季將有2,500個「白居二」的配額推出,或會引發用家搶入市情況,刺激交投保持活躍,相信12月成交宗數可望維持約400宗水平,而預計全年則料有4,560宗買賣登記。

愛炫美四房單位加價5%



■長實郭子威(右)及封海倫介紹愛炫美最新銷售安排。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)旺市新盤,長實、嘉里建設、新世界及興勝創建等發展商齊齊起加價。當中,長實旗下荃灣海之戀,愛炫美於下周二起將四房戶加價最高5%,長實地產投資董事郭子威更預告該盤明年第一季會加價一次至兩次。

郭子威指出,海之戀,愛炫美將於本週六以先到先得發售4伙四房戶,每伙定價約2,400萬元,折實呎價約2萬元,下周二起四房戶將加價最高5%。他又指,美國聯儲局本月會再加息,香港銀行或會於明年上半年加息,令樓市明朗化,預告該盤於明年第一季會加價一次至兩次,四房戶未來加幅料逾15%。

買單位送海洋公園年票

為配合聖誕節及新年到來,本週六起至



■永泰地產鍾志霖表示,集團明年除推售九肚灃灃外,亦會推售同區灃灃等。

明年1月1日,該盤首30名選購三房戶買家及首60名選購四房戶買家,分別可獲贈3張及4張海洋公園智紛全年入場證。另外,該盤已向新界東、荃灣、青衣以至九龍東住戶寄出30萬張宣傳單張。

他指出,海之戀系列尚餘約200伙,市值50億元,約四分之三為四房戶。

柏傲山加價7.7%

其他發展商亦不遑多讓,嘉里建設將屯門滿山其中約15伙加價約2.5%至7.5%。新世界亦將北角柏傲山第2座32樓B單位加價7.7%,單位面積1,324方呎,加價後售價6,780.5萬元,呎價51,212元,該單位已兩度加價,累積加價約12%。該單位於周日(12月10日)開售。興勝創建牽頭發展的火炭半山豪宅

MOUNT VIENNA 昨亦將3樓B室加價2.2%,該單位面積1,645方呎,加價後售價4,600萬元,呎價27,964元。

另外,九龍倉及南豐合作發展的頂山MOUNT NICHOLSON第三期昨昨推2個分層大宅以招標形式發售,包括9D及10D,面積均為4,596方呎,周日(12月10日)截標。

灃灃明年2月標售

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,九肚灃灃預計於明年2月(農曆新年前後)先推海景獨立屋樓售。該類大屋共有12座,面積約2,600方呎至3,284方呎,並認為同區無其他盤可比較,價錢會參考港島山頂區洋房價。

他指,項目共有69伙,包括29伙洋房,面積1,724方呎至3,285方呎;及4幢分層住宅,每幢設10伙,面積由1,610方呎至2,214方呎。

他又指,集團明年除推售灃灃外,亦會推售同區灃灃,以及屯門小樓項目(共有180伙,面積1,300至3,500方呎)。對於新地亦於同期推售九肚雲端,他認為,百花齊放是好事。展望未來樓市,他指,集團看好豪宅市場,主要是現時加息步伐穩定,息口動向對豪宅無影響,加上供應少,但中小型物業樓價升勢或會放緩。