

# 樓貴拖累香港 生活質素差過印度

## 德銀：兩房租2.9萬冠全球 人工不升反跌6%

### 全球兩房單位租金最貴城市排行榜

排行	城市	平均月租	按年變幅	5年變幅
1	香港	3,685美元	-1%	+20%
2	三藩市	3,631美元	-1%	+18%
3	紐約	2,909美元	+2%	0%
4	蘇黎世	2,538美元	+9%	-15%
5	巴黎	2,455美元	-1%	-14%
6	倫敦	2,338美元	-3%	-13%
7	波士頓	2,201美元	+2%	+1%
8	都柏林	2,018美元	-1%	+23%
9	悉尼	1,969美元	-4%	-4%
10	東京	1,903美元	+9%	+17%

資料來源：德意志銀行

製表：記者 梁悅琴



香港的兩房單位平均月租與三藩市相若，但彼此人工差距卻逾1.7倍。

資料圖片

### 近月本港兩房戶月租個案

單位	面積	月租	呎租
西半山殷然低層D室	926方呎	6.68萬元	72元
北角海璇5A座低層C室	524方呎	3.9萬元	74元
北角柏蔚山1座低層G室	617方呎	3.4萬元	55元
西灣河逸濤灣1座低層B室	549方呎	2.9萬元	52.8元
紅磡半島豪庭5座高層G室	565方呎	2.8萬元	50元
太古城夏宮閣中層F室	580方呎	2.4萬元	41.4元
筲箕灣香島5座中層D室	513方呎	2.2萬元	42.9元
火炭御龍山1座高層D室	556方呎	2.2萬元	40元
筲箕灣形薈1B座高層C室	489方呎	2.1萬元	42.9元
屯門聚康山莊3座中層B室	423方呎	1.22萬元	28.8元

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港樓價早已是世界冠軍，原來香港兩房單位平均月租同樣貴絕全球。可惜香港小市民窮一生積蓄應付高樓價、高租金的背後，香港無論於生活質素及薪酬表現，其實均遠遠落後於世界各大主要城市，甚至乎印度城市的生活質素亦勝過「東方之珠」。

據德意志銀行公佈《2019年全球物價報告》指出，香港兩房單位平均月租達3,685美元(約2.9萬港元)，蟬聯全球兩房單租最高城市。不過，香港平均月薪為2,399美元(約1.87萬港元)，按年減少約6%，全球排名亦按年跌3位至第27位，反映香港打工仔的薪金追不上住宅租金的升幅。香港在生活質素方面的排名於2014至2019年期間更大跌12位至第44位。

#### 香港租金5年上升兩成

《2019年全球物價報告》在過去8年根據各大城市的商品及服務價格，計算當地市民的購買力及生活質素。香港、三藩市及紐約連續兩年成為全球兩房單租最高城市之頭三位，香港蟬聯冠軍，超越三藩市的3,631美元(約2.8萬港元)及紐約的2,909美元(約2.2萬港元)。報告指出，香港兩房平均月租雖然按

年下跌1%，但與2014年平均月租3,077美元(約2.4萬港元)相比，過去5年仍上升20%。蘇黎世則按年跳升兩級，以月租2,538美元(約1.97萬港元)名列第四，巴黎跌一級，以月租2,455美元(1.9萬港元)排行第五。

#### 人工低三藩市逾1.7倍

報告亦指，今年香港平均月薪則為2,399美元(約1.87萬港元)，較去年同期的2,550美元(約1.98萬港元)減少約6%，全球排名亦按年跌3位至第27位。受惠美國科技企業急速發展，三藩市平均月薪達6,526美元(約5.1萬港元)，成為全球人工最高城市。

從近月來本港兩房戶租金表現來看，除非選擇於屯門等新界區屋苑，仍可以月租1.22萬元租住一個423方呎兩房單位，否則於市區租住一個400方呎至600多方呎兩房單位，動輒都要月租2萬元

至3.9萬元，如果一個900多方呎兩房戶月租更要6.6萬元。以德銀報告所指，香港平均月薪2,399美元(約1.87萬港元)計，兩口子平均月入約3.74萬港元，即使用屯門一個423方呎兩房戶已花去33%月薪，如果於市區租住兩房戶，更佔去逾半甚至全部收入。

#### 蘇黎世生活質素最好

要承受高樓價高租金，平均月薪又下降，生活質素自然每況愈下。物價報告指出，香港於2014至2019年期間排名大跌12位，最新排名為第44位，屈居東京(第14位)、新加坡(第23位)、首爾(第29位)及印度班加羅爾(第33位)等亞洲城市之後，僅在安全及氣候環境上佔優。

新加坡則因在住屋、醫保及污染等方面表現較好，過去5年排名上升8位至第23位，而瑞士蘇黎世今年榮登生活質素最高的城市。

## 珀居洋房7900萬售出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰下，多個新盤仍錄大額招標售出成交。英皇國際於屯門掃管笏珀居昨日招標售出11號洋房，面積2,836方呎，成交價7,900萬元，呎價27,856元。該洋房同時備有花園、天台、私人泳池及2個車位。恒基地產旗下粉嶺高爾夫·御苑同樣透過招標以4,250萬元售出第9座28樓A室頂層天台屋，面積1,607方呎，呎價26,447元，成交價及呎價均創項目新高。此外，會德豐地產旗下日出康城MALIBU則招標售出4伙單位，套現逾4,800萬元。

#### 逸理特色戶加價兩成

另一方面，去年帶頭減價、麗新發展的筲箕灣逸理昨將3伙連平台特色戶加價21%至22%，周日發售。其中，2樓C室，面積

264方呎，連48方呎平台，最新定價730.3萬元，較今年1月定價加價130.4萬元。

#### 曦臺本周六發售86伙

宏安地產等發展的油塘曦臺昨晚加推37伙，連同早前已出價單的49伙，本周六發售86伙。加推的37伙面積494方呎至795方呎，兩房至三房間隔，折實售價由879萬至1,880萬元。

#### 陳帆：嚴肅執行一手法例

另一方面，新盤招標成風且欠透明度引起社會爭議，運輸及房屋局局長陳帆昨日書面回覆立法會議員提問時指，政府三管齊下規管一手住宅物業銷售，包括嚴肅執行相關法例、持續改善業界遵從情況，以及加深公眾認知，確保消費者受到保障。

執行法例上，銷監局已主動監察，並就一宗成交資料透明度不足的個案向賣方提出檢控。案件將在7月9日進行聆訊。此外，銷監局早前發出「給業界的提醒」等，提醒賣方銷售時提供折扣、贈品、財務優惠或利益給買家等細節。同時，地監局亦向地產代理發出函件，提醒他們須遵條條例及指引。加深公眾認知方面，銷監局已於5月17日發佈「入標買樓你要知」全新宣傳聲帶。



珀居

## 貿戰打室 樓市疑轉勢

中美貿易戰升溫，不但打斷今年初至本月初本港樓市瘋搶的場面，過去兩周新盤更爆捷訂潮，至今至少有28宗捷訂個案，涉及金額超過3,110萬元，二手樓亦再展現減價蝕讓，本港樓市似乎又面對下行壓力。

本港昨日再新增兩宗新盤捷訂個案，億京發展的大埔白石角海日灣II第6座18樓F室，為兩房戶，買家上周一以956.5萬元買入，如今捷訂訂47.8萬元定金。九龍建業旗下油塘海灣1A座9樓A室，為一房戶，買家於本月12日以682.8萬元購入，最終捷訂收場，料遭發展商沒收34.1萬元定金。

#### 貿戰持久戰損投資信心

觀乎捷訂個案遍及納米盤以至洋房豪宅盤，範圍相當廣泛。事實上，一手市場今年初由納米盤旺銷帶動下，800萬元以下細價樓成交量急速上升，其後連大額豪宅買賣亦變得暢旺，當中不乏是看好中美貿易談判可以解決而入市的投資者。可惜時移勢易，中美貿易戰由接近達成協議，變成要互加關

稅，如今更可能演變成打科技戰，相信會是一場持久戰。

面對不明朗外圍經濟環境，一眾投資者都要評估風險。銀行或想保留較多資金以應付突如其來的外來變化，在按揭業務方面都顯得比以往謹慎，批出的條款或不如月初寬鬆，尤其是對投資者的按揭審批會更審慎，加上銀行估價變保守，相信亦是令新盤連番出現捷訂個案的部分原因。

長遠來說，未來即使加息機會微，拆息回落至一厘以下水平的機會不大，加上中美貿易戰變數甚大，對全球經濟影響深遠，銀行將保留更多「銀彈」以備不時之需。

#### 發展商未敢推全新大盤

銀行取態一向對香港樓市起關鍵作用，如今經濟前景不明朗，一二手樓已由大旺變觀望，發展商未敢貿然推售全新大型樓盤，只集中推售貨尾盤以避免日後交空置稅，加上政府大力推售資助房屋，相信未來一段時間，新盤開價又會變回低於市價甚至二手價才有承接力。■香港文匯報記者 梁悅琴

證券代碼：A 600689 證券簡稱：上海三毛 編號：臨2019-021  
B 900922 三毛B股

### 上海三毛企業（集團）股份有限公司關於掛牌轉讓上海茂發物業管理有限公司90%股權的進展公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、交易概述  
上海三毛企業（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）第九屆董事會2018年第一次臨時會議及2019年第一次臨時股東大會審議並通過了《關於擬掛牌轉讓上海茂發物業管理有限公司90%股權的議案》，同意公司以評估價格為依據，以人民幣1850.47萬元為掛牌底價，通過上海聯合產權交易所公開掛牌轉讓公司所持上海茂發物業管理有限公司90%股權。

2019年3月21日至4月18日期間，公司所持上海茂發物業管理有限公司（以下簡稱「茂發物業」）90%股權項目在上海聯合產權交易所（以下簡稱「聯交所」）進行公開掛牌，掛牌價格為1850.47萬元。2019年4月19日，公司收到聯交所出具的《受讓資格反饋函》，茂發物業90%股權項目公告期屆滿，徵集到1個意向受讓方。經審核，上海高隆企業管理有限公司符合受讓條件要求。（詳見2018年12月20日、2019年1月19日及4月23日刊登於《上海證券報》、《香港文匯報》及上海證券交易所網站的相關公告）

二、交易進展情況  
截止本公告日，公司已與上海高隆企業管理有限公司（以下簡稱「高隆公司」）簽訂《上海市產權交易合同》，成交價格為人民幣1850.47萬元。高隆公司已在合同約定期限內向上海聯合產權交易所支付了全部交易價款。

2019年5月22日，公司收到上海聯合產權交易所出具的《產權交易憑證》。根據雙方簽訂的《上海市產權交易合同》，聯交所將在出具產權交易憑證並經公司申請後3個工作日內，將全部價款劃至公司指定銀行賬戶。此外，交易雙方應在獲得聯交所出具的產權交易憑證後30個工作日內，配合標的企業辦理產權交易標的的權證變更登記手續。

三、交易事項對公司的影響  
經初步測算，本次交易完成後對公司當期合併報表淨利潤的影響金額約為1100萬元，具體金額以會計師事務所年度審計確認後的結果為準。交易完成後，公司將不再持有茂發物業股權。

公司將根據交易進展及時履行信息披露義務。

四、備查文件  
1、《上海市產權交易合同》  
2、《上海聯合產權交易所產權交易憑證》

特此公告。

上海三毛企業（集團）股份有限公司  
二零一九年五月二十三日

### 比華利中港酒店

集團管理 · 自置物業  
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398  
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277  
網址：www.bchkhotel.hk

### 誠聘二廚（泰國菜）

工作地區：大埔區  
每天工作9小時，每週6天，需輪班  
學歷不拘，一年相關工作經驗  
月薪16790元  
有意請電9333 1119(蔡)洽

股票代碼：A600663 B9090932 股票簡稱：陸家嘴 陸家B股 編號：臨2019-026

### 上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司關於超短期融資券獲准註冊的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

近期，公司收到中國銀行間市場交易商協會出具的《接受註冊通知書》（中市協注〔2019〕SCP176號，以下簡稱「通知書」），決定接受公司超短期融資券註冊，上述通知書中明確：本次超短期融資券註冊金額為70億元，註冊額度自通知書落款之日起2年內有效，由中國農業銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司、中國工商銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司、上海銀行股份有限公司、中國民生銀行股份有限公司、招商銀行股份有限公司和中國光大銀行股份有限公司聯席主承銷；公司在註冊有效期內可分期發行超短期融資券。

發行超短期融資券事項包含在公司2019年度融資總額範圍內（詳見公司公告：臨2019-011號及2019-020號）。公司將積極推進相關工作，並及時履行相應信息披露義務。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司  
二零一九年五月二十三日

### 遺失聲明

香港老戰士之家遺失：  
1、老戰士之家圖章  
2、證明文件  
3、社會福利署第88條之非牟利牌照  
本會在2017年9月14日已向水警署報案，如有拾獲，請交還本會，非常感謝！  
地址：上水彩園邨彩湖樓地下142-144號  
電話：2347 9668  
香港老戰士之家啟 2019年5月20日

## 天晉特色戶減122萬甩售

香港文匯報訊（記者 黎梓田）貿易戰停火無期，二手業主開始腳軟，套現為先終讓步減價沽貨。

#### 麗港城2房累減6%易手

利嘉閣地產許嘉揚表示，市場新錄油塘麗港城16座中層B室成交，面積517方呎，2房間隔。原業主於本月以780萬元放售，及後減價至750萬元，獲買家讓價，最終以735萬元連租約沽出，累減45萬或約6%，折合呎價約14,217元。

另外，美聯物業林志堅稱，將軍澳天晉錄得3A期3A座低層A室連平台特色戶減價易手，面積635方呎，外連424方呎平台，原業主叫價1,600萬元，議價後減至1,478萬元沽出，減價122萬元或7.6%，呎價23,275元。

資助房屋市場亦讓幅走貨。祥益地產黃慶德透露，屯門悅湖山莊1座中層K室，面積431方呎，2房間隔，原業主累積減價達15.5萬元或3.1%，以482.5萬元(自由市場價)易手，呎價11,195元。