

上月甲乙級商廈租售價齊跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升級,加上6月以來本港持續出現暴力示威,內憂外患下,用家以至投資者對商廈需求變得疲弱,商廈租售價受壓。美聯工商舖資料研究部發表的《商廈快訊》報告指出,7月份指標甲級商廈、乙級商廈的租金及售價,按月悉數錄得下跌,乃自2016年2月份以後,即近三年半以來首見。當中,指標甲級商廈價格按月跌1.1%屬表現最差。

報告指出,7月份指標甲級商廈價格按月下跌1.1%,其中金鐘區按月挫4.5%,尖沙咀也跌3.4%,屬跌幅最大的兩區,至於整體甲級租金則下跌0.7%。乙級方面,指標乙級價格按月下跌0.2%,租金按月回落0.6%。上述四項指標按月均悉數錄得下跌,屬2016年2月份以後首見。

租務交投按月增8%

市場氣氛不佳,投資者普遍採取觀望態度,寫字樓成交量持續於低位徘徊。50大甲廈之中,港島區上月只錄得1宗買賣,為近7個月以來最低,至於50大指標乙廈也僅錄得6宗買賣,創近5個月新低。

雖然近期大面積的甲廈租務成交量明顯減少,但細單位租務交投步伐仍能維持。報告指出,上月全港錄得469宗寫字樓的租務成交,按月增加8.1%。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出,7月份中美貿易戰趨於緩和,但緊接輪到香港政治事件繼續發酵「接力」,令到市場氣氛淡靜,除了成交量處於低位之外,近期也陸續有少數業主願意下調叫價沽售物業,令甲乙廈價格回落。

他認為,隨着美國開始對中國加徵新一輪關稅,並把中國列為匯率操縱國,對於環球投資市場影響顯著,加上本港政治事件持續,未來英國脫歐進程成焦點,在內憂外患下,商廈市場本月勢難有起色。不過,現時普遍業主持貨力強,加上市場資金充裕,相信寫字樓價

格下半年不會顯著下跌。事實上,仲量聯行發表的高檔寫字樓追蹤指數《Premium Office Rent Tracker》顯示,今年首季香港中環仍然連續第5年成為全球最貴的寫字樓市場,每年租賃成本達每方呎340美元(每月平均每方呎221港元),但內地城市的高檔寫字樓租金顯著上升,雙方的租金差距已有所收窄,其中北京金融街的排名由去年的第四位,升至今年與倫敦西區並列第三位,租賃成本由去年第三季的每年每方呎189美元上升至今年首季的195美元,升幅達3.2%,超過香港中環錄得的0.6%。

首季中環呎租冠全球

仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示,過去6個月中環租賃交投淡靜,租金高企是因為空置率極低,令業主不必大幅減租以租出空置的樓面。大部分租賃交投集中在鰂魚涌等鄰近地區,因這些地區均不在全球十大最貴寫字樓市場之列,租金亦顯著低於中環。

仲量聯行香港商業部資深董事嚴威程表示,香港仍是全球最具吸引力的金融中心之一,但不容忽視的是,內地銀行業及金融機構對內地高檔寫字樓的需求與日俱增,推高內地甲級寫字樓租金,令內地核心城市和香港的租金差距不斷收窄。新加坡核心地段的高檔寫字樓租金也於同期上升7.4%,租金差距與香港拉近,並由去年全球位列第十六位升



今年首季香港中環連續第5年成為全球最貴的寫字樓市場,每年租賃成本高達每方呎340美元(每月平均每方呎約221港元)。

高檔寫字樓追蹤指數

國家/地區	市場	每年總租賃成本(美元/每方呎)
1 中國香港	香港中環	340
2 美國	紐約中城區	212
3 中國內地	北京金融街	195
3 英國	倫敦西區	195
5 美國	紐約中城南區	182
6 中國內地	北京中央商務區	159
7 美國	矽谷	158
8 日本	東京丸之內	157
9 印度	德里康樂廣場(Connaught Place)	148
10 中國內地	上海浦東區	133

資料來源:仲量聯行

至今年的第十四位。

仲量聯行九龍商業部主管鄧思勤指出,最新高檔寫字樓租金追蹤指數顯示,雖然中環租金增長相對緩慢,但九龍東在全球最貴高檔寫字樓排名中已由

第三十一位躍升兩位至第二十九位,區內租賃成本亦於六個月內錄得3.6%的升幅。這顯示市場對中環以外的高檔寫字樓需求持續增長,遠離核心商業區仍是香港寫字樓市場的一大趨勢。

一太:港樓價全球最貴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港住宅樓價持續冠全球,第一太平戴維斯昨發佈今年上半年世界城市優質住宅指數報告指,全球主要城市住宅市場價格增長於今年上半年持續放緩,平均增幅僅為0.4%,年增長率為0.7%,遠低於2018年1月至6月錄得的5.1%的同比增長率。在調查覆蓋的逾20個全球主要城市中,香港位居全球最昂貴住宅市場之首,呎價達約37,072元;大中華區6個城市樓價均錄得穩健增長,其中北京為亞洲漲幅最大的城市,今年上半年增長2.9%。

第一太平戴維斯香港研究及顧問諮詢部主管盛世民表示,香港住宅物業價格仍然貴絕全球,呎價達到約37,072港元,即約每平方米358,718元人民幣的歷史新高。儘管最近數月的貿易戰和社會事件導致本

港住宅成交量下降,但成交價格於上半年微升1.3%。過往十年樓價曾出現波動,但現時樓價相比十年前仍然飆升121.1%。

上海每平米售13萬

數據顯示,今年上半年,數個內地城市迎來樓市轉折點。2018年下半年,樓價曾有回落跡象,今年則出現反彈。隨着經濟增長放緩,內地對購買住宅的限制略有放寬。

上海仍然是內地最昂貴的住宅市場(每方呎約13,715港元,即每平方米約132,718元人民幣),其他三個一線城市緊隨其後——北京與深圳基本持平,每方呎約11,599港元,即每平方米約112,241元人民幣;廣州每方呎約9,405港元,即每平方米約91,007元人民幣。

杭州每方呎約7,524港元,即每平方米約72,805元人民幣,樓價漲幅達2.2%。

其他亞洲市場,吉隆坡、曼谷的優質住宅價格均於上半年錄得約2.5%的漲幅,每方呎售價達到260美元及和880美元。

歐洲方面,柏林和巴黎的優質住宅物業價格於2019年上半年上漲4%,比去年增長了8%。這兩個市場的共同點在於供應少,且來自國內及國際買家的需求持續上升。

雖然2018年俄羅斯盧布貶值連帶莫斯科樓價短暫下滑,但2019年上半年其總體樓價仍上漲1.2%。

美國的情況則相反,由於最近的稅率變化影響了購房需求,美國多個城市的住宅物業價格出現下滑,尤其是紐約和邁阿密存貨較多,需一定時間消化。

另一方面,澳洲的悉尼及南非的開普敦均於過去5年中經歷樓價大幅增長,

但由於可負擔性等一系列因素,導致樓價正在回落。同一期間內,杜拜樓價下跌約20%,並且由於新增供應多,積壓大量貨尾,加之全球經濟不穩定,該地區樓價仍有一定下調空間。

年內樓價或將微漲

第一太平戴維斯全球研究及顧問諮詢部主管Sophie Chick表示,多重因素導致了全球主要城市住宅市場增長放緩,如政府政策、資金成本、供應增加以及全球經濟波動等均會影響樓價。儘管如此,預計全球住宅價格不會出現大幅下跌,2019年內,樓價料將持平或錄得小幅上漲。

Sophie Chick續指,短期來看,預計歐洲城市將繼續表現優異,因為它們受益於英國脫歐以及相對全球各大市場較低的價格。長遠來看,財富水平、政治和經濟穩定以及有利的人口結構對於全球主要城市的樓市增長至關重要。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啟德商業地皮將於本周五截標,但業界反應普遍悲觀。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示,近期社會事件發展趨見複雜,難免影響發展商對長遠投資項目的意慾,加上今次項目鄰近體育園區,不但要有本地遊客支持,更涉及遊客信心,若示威活動持續,對旅遊業和相關的商業活動都有影響,預計樓面地價約10,000元,估值約34.4億元。但之前啟德商業地曾發生流標與撻訂,因此今次依然存在流標變數。

美聯測量師行董事林子彬表示,是次推出的商業地皮,規模相對同區早前兩幅流標及暫停交易的商業地皮較細,但由於近日市場氣氛影響,加上商業及酒店部分不可拆售,相信入標財團出價會較為審慎,入標反應未必太熱烈,入標數量或較上述同區兩幅商業地為少。

地皮估值最高36億

啟德承啟鄰近啟德體育園商業酒店地皮,佔地約121,375呎,可建樓面約為344,448呎,林子彬表示,項目位處未來發展重鎮及市區,但近期推出的商業地皮均反應一般,同時出現流標及暫停交易等事件。今次地盤雖然規模及投資風險相對較細,但由於商業及酒店部分不可拆售,增加投資風險,料入標會以具酒店發展經驗的財團為主,並作為長線投資。若以每方呎樓面地價約8,000元計算,估計地價約為27.56億元。

華坊諮詢評估有限公司高級董事梁沛泓表示,啟德體育園區內的商業/酒店地皮,雖然鄰近的土瓜灣屬於舊區,但距離約600米的港鐵沙中線宋皇臺站預計於2021年通車。此外,啟德體育園將於2023年落成,園區將成為市內富有特色的城市綠洲,整體環境可大大改善。項目落成後北面望運動場,南面享有海景,亦是該地盤的賣點。

不過梁沛泓坦言,雖然在市況不景下,今年兩幅啟德商業地至今仍未有成功售出,但今次可建樓面較前兩塊商業地少,投資門檻較低,仍可吸引發展商入標。該行估計該地皮可售34億至36億元,樓面地價每方呎9,800至10,500元。



今次的啟德商業地投資門檻較低,料可吸引發展商入標。

英皇南安街項目申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)英皇或有關人士持有90.625%業權的筲箕灣南安街67至71號仲齊大廈,向土地審裁處申請強制拍賣。項目現為1幢8層商住物業,地盤面積3,000方呎,樓齡55年。據了解,英皇等亦正在收購毗鄰地盤,整個項目將擴大至南安街67至77號,地盤面積約5,796方呎,擬建1幢約25層商住物業,可建樓面約5.2萬方呎,提供約168個單位。項目估值1.7569億元。

此外,鄰近新世界柏蔚山的北角繼園街56至62號舊樓,翠頌有限公司已持有93.33%業權,並剛申請強拍,項目地盤面積約5,968方呎,現為一幢5層高的商住舊樓,樓齡62年,項目估值1.944億元。若以8倍地積比率計算,可建樓面約47,744方呎。

示威嚇怕遊客 大酒店半年少賺60%

項目	金額(元)	按年變幅
收入	27.91億	-2%
盈利	2.54億	-60%
中期股息	4仙	-20%
香港半島收入	6.17億	-7%
紐約半島收入	3.16億	-4%

製表:記者 周曉菁



香港文匯報訊(記者 周曉菁)市況疲弱,大酒店(0045)上半年在香港和紐約半島酒店收入分別跌7%及4%。受示威活動影響,二季度香港酒店出租率減至61%,同比減少3個百分點。董事總經理兼行政總裁郭敬文於公告中表示,持續關注示威活動對訪港旅客人數及本港廣泛的經濟穩定,憂慮政局不明或會影響業績表現。

集團昨公佈上半年業績,期內收入按年微跌2%至27.91億元,股東應佔溢利同比跌59.68%至2.54億元,每股盈利0.16元,派中期息4仙。

報告指出,上半年環球政經局勢有欠明朗,業務所在的部分地區亦面臨地緣政治不穩的局面。中美貿易戰相信對酒店出租率造成負面影響,惟難以量化其影響程度。在美國的三間酒店,因美國旅遊政策

的限制,以往表現穩健的中東市場較為疲軟。上海酒店因市場競爭收入下跌15%,曼谷酒店跌5%。

港酒店次季出租率降至61%

此外,受升級工程暫停服務影響,山頂纜車收入按年減少31%,至4,600萬元,預計會繼續對明年盈利帶來負面影響。集團相信,日本快將舉行2019年橄欖球世界

盃賽及2020年東京奧運會,對東京半島酒店業績感到樂觀,預期倫敦、伊斯坦堡及仰光半島酒店於2021年陸續開業。

今年第二季,大酒店旗下香港酒店的出租率降至61%,平均房租減至5,396元,可出租客房收入亦縮減9%至3,292元。亞洲地區、美國及歐洲表現較為平穩,出租率分別為71%及77%,平均可出租客房收入均錄得升幅,分別升至2,996元及5,928元。

政局不明或續影響業績表現

大酒店擔憂,政局不明或會繼續影響業績表現,尤以香港地區為甚,因為集團有一定的收入比例源自香港,會十分關注示威活動對訪港旅客人數及本港廣泛的經濟穩定有何影響,並將繼續留意事態發展。

香港電訊中期多賺16%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)受惠電訊服務及流動通訊服務收益錄得穩定增長,帶動總收益,香港電訊(6823)昨公佈截至6月底止中期業績,期內股份合約單位持有人應佔溢利21.62億元,按年升16%,每個股份合約單位基本盈利為28.55仙,中期分派為30.01仙。對於會否加價,董事總經理許漢卿表示,會留意市場情況,但不一定會透過加價來提升每名客戶平均消費額(ARPU),她期望通過增值服務來刺激用戶消費,從而提升ARPU。

ARPU及客戶人數俱升

截至6月底止,香港電訊EBITDA總計按年上升2%,至57.33億元,因為經營成本效益進一步提高。此外,未計流動通訊產品銷售的總收益137.68億元,按年升

1%;不過,如計及流動通訊產品銷售後,總收益則按年跌11%,為151.09億元,因為期內流動通訊產品銷售收益按年大跌60%,至13.41億元。該集團解釋,由於市場正在期待5G手機面世,導致手機更換周期持續延長。其他業務表現方面,流動通訊服務收益為38.81億元,按年升1%。

另一方面,截至6月底止,每名客戶平均消費額(ARPU)為198元,按年增加2%。期內,總客戶人數為459.2萬名,按年升9%。

明年料可推出5G服務

此外,許漢卿表示,該集團將會參與5G頻譜拍賣,預計明年可推出5G服務,但她認為不會因5G服務而大幅增加資本開支,相信整體資本開支會維持不低於收入的10%比例。

創科局:港可成國際數據樞紐

香港文匯報訊 大數據治理公會近日宣佈,推出全球首個與國際標準齊齊的《大數據治理原則1.0》和《大數據獨立評估體系1.0》,旨在為商界和社會訂立可信賴的數據治理框架,邁向數據主導的數碼經濟新時代。香港創新及科技局長楊偉雄表示,訂立大數據治理原則為香港成為國際數據樞紐起着關鍵作用。

急需建跨境數據互通架構

香港除了需要推動數碼轉型外,亦急需發展可靠的跨境數據互通架構,實現粵港澳大

灣區創科發展的願景。數據治理需要國際性合作,在最近的G20峰會上,多國領袖提出訂立數據治理的國際守則,幫助各國共用數據,實現安全無縫的數碼經濟。

治理標準高 數據交換建互信

大數據治理公會創會主席楊德斌表示,這標誌香港成為全球領先,有着高水準數據治理標準的城市,寫下重要的里程碑。「我們將繼續建立互信,以推動在大灣區、歐盟和全球各地的數據交換,塑造香港成為國際數據樞紐。」