

## 《信報》專欄〈圖理滿文〉

### 服務業增長加快 寫字樓升幅擴大

早前有媒體報導，金鐘遠東金融中心高層全層以每方呎 5 萬元沽出，一旦交易落實，將創全港寫字樓的最高呎價。傳媒歸咎，是今年 5 月恒地以高價投得中環美利道地王，才帶動寫字樓價格水漲船高。

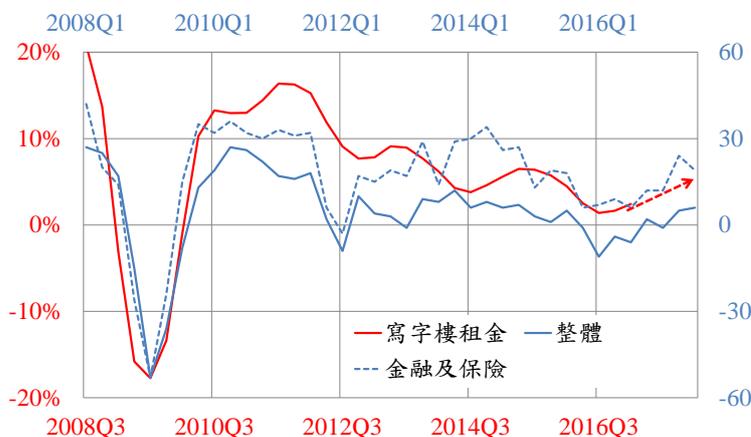
純粹將單一賣地成績納入為寫字樓價格上升的「因」，未免是過於簡單及欠缺理據。投資寫字樓，主要原因是看好未來租金收入上升（當然有小部分是用作自設公司），究竟香港的寫字樓租金升幅會否加快？

圖一：寫字樓租金及服務業GDP按年變幅



香港經濟以服務業為主，服務業造好，企業盈利增加，自然有能力支付更高昂的寫字樓租金。從【圖一】可見，本地生產總值中的服務業增長跟寫字樓租金有密切的關係，並領先兩個季度。隨著服務業增長自 2016 年中起有回升跡象，寫字樓租金將跟隨上升。

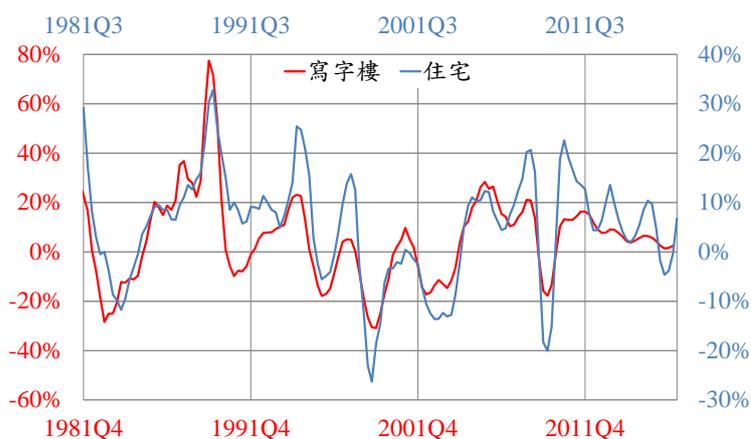
圖二：寫字樓租金按年變幅及業務狀況指數



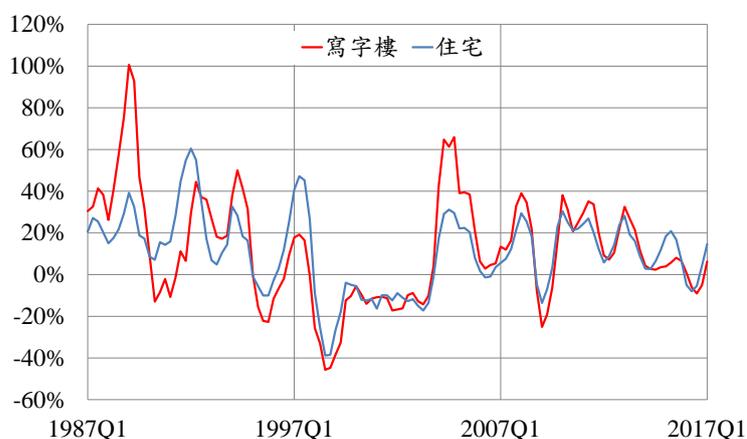
另一方面，寫字樓租金跟市場的營商氣氛同樣有密切關係。【圖二】顯示，根據政府統計處所公佈的《業務展望統計調查》，整體和金融及保險行業的業務狀況指數領先寫字樓租金增長約兩個季度。企業對經濟前景較過去樂觀，擴展業務便需要更大的工作環境，寫字樓的需求增加，租金自然有上升的壓力。

寫字樓租金上升似乎是大勢所趨。可是有一個更切身的問題是，寫字樓租金上升會否對住宅租金，甚至是樓價構成影響？

圖三：寫字樓及住宅租金按年變幅



圖四：寫字樓及住宅價格按年變幅



【圖三】顯示，寫字樓租金變幅分別落後住宅租金約一個季度，因此寫字樓的租金上升並不是帶動住宅租金上升的「因」，相反寫字樓租金上升，更應該是住宅租金上升的「果」。至於寫字樓價格，【圖四】顯示大致跟住宅價格同步。

總括而言，隨著服務業有改善跡象，企業對經濟前景較樂觀，將拉動寫字樓租金升幅加快。加上去年政府的15%印花稅只是針對住宅市場，寫字樓的投資潛力將不容忽視。

梁志麟 環球金融市場部