

外資看好香港 摩通租西九甲廈6層

租期10年 新地郭炳聯：對金融中心投下信心一票

積極布局

外資續看好香港前景，繼瑞銀之後，摩根大通亦在西九龍部署，承租新地發展及營運的西九藝術廣場大樓項目最高6層相連樓層，租期10年，以樓面面積25萬方呎計，成為今年最大宗寫字樓租賃交易。

大公報記者 林惠芳

本港資本市場展現非凡韌性，去年IPO集資額更居全球首位，吸引國際資本繼續加碼投資香港，繼瑞銀租用新地西九龍IGC作香港新總部後，新地宣布摩根大通（J.P. Morgan）將租用西九文化區藝術廣場大樓東座和西座的6層相連層，總樓面面積約25萬方呎，租期10年，按今次租用的25萬方呎樓面計算，約佔項目寫字樓總面積接近4成。

項目預計2027年完工

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，集團很榮幸迎來摩根大通成為項目的主要租戶，他們對項目的長期承諾，足證西九龍作為香港「中環2.0」戰略地位，亦以行動對香港作為國際金融中心投下信心一票。

新地於2022年投得西九藝術廣場大樓的發展權及營運權，預計於2027年完工，項目設有3幢臨海寫字樓，包括東座、西座及南座，總樓面約67.2萬方呎，另設約2.7萬呎零售空間，東座與西座的頂部8層相連，摩根大通將租用最高的6層。

呎租料高於50元水平

租金方面，參考毗鄰新地旗下、上月入伙的高鐵西九龍總站上蓋寫字樓IGC，項目中層單位獲荷蘭銀行Rabobank租用，涉約1.5萬方呎樓面，成交呎租約50元。市場人士預料，藝術廣場大樓標準樓層租金相若，最高的相連特色樓層呎租料高於50元水平。

近年金融機構積極在港擴展業務，中環、金鐘及西九龍超甲級高廈，連錄多宗大手租賃，租客包括對沖基金及投資銀行等，租戶選擇「升級搬遷」，或承租更大樓面，平均呎租介乎約50元至140元不等。

多間基金與投資公司進駐中環

較矚目為恒地（00012）中環新海濱項目Central Yards第1期辦公室共6層樓面，涉逾22.3萬方呎，獲量化交易與投資管理公司簡街資本（Jane Street）租用，創中環核心商業區多年來最大宗單一辦公室租賃紀錄。同時，系內中環全新超甲廈The Henderson寫字樓，去年獲美國對沖基金Point72預租26至30樓，合共約6.8萬方呎，今年有傳基金再加碼承租該樓極高樓層，令租用樓面增至約7層共8.5萬方呎。

其次，去年底落成、由文華東方集團持有的銅鑼灣港島壹號中心中層全層，面積約2萬方呎，獲渣打銀行租用，預計作財富管理中心之用。



西九藝術廣場大樓預計明年完工，項目設有三幢臨海寫字樓，包括東座、西座及南座。



▲摩根大通亦承租西九藝術廣場大樓項目最高6層相連樓層，面積25萬方呎。



▶西九藝術廣場大樓總樓面約67.2萬方呎，另設有2.7萬呎零售空間。

西九藝術廣場大樓小檔案

位置	位於西九中樞，毗鄰亞洲首間全球性的當代視覺文化博物館M+及香港故宮文化博物館
商廈座數	3座（東、西及南座，東座與西座的頂部8層相連）
商廈總樓面	67.2萬方呎
零售空間及消閒設施	約2.7萬方呎
特色	藝術廣場大樓與最新的International Gateway Centre (IGC)、環球貿易廣場 (ICC)、兩間酒店、服務式住宅港景匯和圓方等，組成一個總樓面逾800萬方呎的多元化綜合商業群
營運商	新地
發展權及營運權	47年
營運模式	西九文化區管理局將分階段、以公私營合作模式，發展區內的物業項目，包括位於西九3B區的藝術廣場大樓項目
發展及設計	以BOT模式（建造、營運及移交）發展，新地負責藝術廣場大樓項目的設計、建造、融資、市場推廣、租賃、管理、營運和維修工作
預計完工日期	2027年

近年大宗甲級商廈租賃個案

<p>物業：西九文化區藝術廣場大樓東座和西座6層</p> <p>租賃面積（方呎）：25萬</p> <p>租客：摩根大通</p>	<p>物業：中環The Henderson 26樓至30樓</p> <p>租賃面積（方呎）：6.8萬</p> <p>租客：對沖基金Point72</p>	<p>物業：中環Central Yards 6層</p> <p>租賃面積（方呎）：22.3萬</p> <p>租客：簡街資本</p>	
<p>物業：高鐵西九龍總站上蓋IGC</p> <p>租賃面積（方呎）：45萬（共14層）</p> <p>租客：瑞銀</p> <p>租賃面積（方呎）：1.5萬</p> <p>租客：荷蘭銀行Rabobank</p>	<p>物業：金鐘太古廣場1期10樓5至11室</p> <p>租賃面積（方呎）：1.1萬</p> <p>租客：量化基金投資公司</p>	<p>物業：中環國際金融中心2期6層</p> <p>租賃面積（方呎）：14.6萬</p> <p>租客：全球量化與系統化投資管理公司</p>	
<p>物業：銅鑼灣太古坊德宏大廈12層</p> <p>租賃面積（方呎）：33萬</p> <p>租客：富衛香港</p>	<p>物業：銅鑼灣港島壹號中心中層全層</p> <p>租賃面積（方呎）：2萬</p> <p>租客：渣打銀行</p>		

二手樓價今年升4.3% 創27個月新高

【大公報訊】二手筭盤被消耗，業主反價，帶動二手樓價指數CCL突破150點，創2023年12月初以來、即27個月新高，今年暫升4.3%。中原地產預料，第二季CCL可達156點目標。

中原城市領先指數CCL最新報150.3點，按周升0.63%，本周指數主要反映2月16日至2月22日市況，即新春長假期間。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，樓市暢旺，農曆新年前大量筭盤已被消耗，業主封盤反價，買家追價入市，刺激CCL向上突破150點，創2023年12月上旬以來新高。新春後樓市續旺，發展商推盤反應理想，預料CCL第二季將達到156點。CCL今年累升4.3%，對比2025年3月低位反彈11.42%，較2021年8月歷史高位跌幅收窄至21.45%。

業主封盤反價 二手交投回落

惟業主封盤反價，加上多個新盤出擊，凍結客源，二手交投回軟，綜合代理資訊，本月截至13日，十大屋苑暫錄71宗二手買賣，較2月同期95宗減少25.3%。當中，僅鯉魚涌太古城成交量按月報升，該屋苑本月暫錄9宗二手買賣，比2月同期增加28.6%，最新平均實呎16188元，按月回落5.7%。

此外，啟德Double Coast首宗二手即賺，成交為3座高層F室，實用面積325方呎，造價613萬元，實用呎價18862元，原業主於去年9月以588.9萬元一手購入上址，持貨約半年，賬面升值24.1萬元或4.1%，扣除使費料微賺

4萬元離場。本月多達5個屋苑成交量報跌，其中紅磡黃埔花園成交量暫僅4宗，按月大削66.7%，最新平均實呎13338元，按月回落3.4%。老牌屋苑荔枝角美孚新邨本月同樣價量回落，成交暫錄8宗，按月跌55.6%，平均實呎則微跌1%至11012元。沙田第一城本月受惠於數宗優質單位成交，平均實呎按月急升1成至14116元，買賣則維持7宗水平，與上月同期相若。

十大屋苑半月成交價量走勢

屋苑	宗數	按月變化	平均實呎	按月變化
太古城	9	升28.6%	16188元	跌5.7%
康怡花園	7	跌12.5%	13273元	升1.3%
海怡半島	4	跌60%	14954元	升5%
美孚新邨	8	跌55.6%	11012元	跌1%
麗港城	7	跌12.5%	11815元	升4.6%
黃埔花園	4	跌66.7%	13338元	跌3.4%
新都城	6	無升跌	13991元	跌0.8%
沙田第一城	7	無升跌	14116元	升10.7%
嘉湖山莊	14	無升跌	9018元	升2.8%
映灣園	5	無升跌	10049元	跌3.2%
合共	71宗	跌25.3%	-	-

*成交數據截至當月13日

甲廈空置率改善 中環尖沙咀租金料升7%

【大公報訊】今年本港甲廈新供應充裕，整體租金或會受壓，但地產業界預期，在金融市場持續活躍帶動下，中環及尖沙咀傳統核心商業區的租金有機會跑贏大市，最多上升約7%。

據第一太平戴維斯最新一份報告指出，去年全年甲級高廈錄得正淨吸納量達180萬方呎樓面，其中中環、九龍站環球貿易廣場及IGC合共佔約60%。預計今年甲廈在新增供應略放緩及金融板塊持續擴張帶動下，中環及尖沙咀甲廈租金料反彈約5%至7%，其他地區則持續受壓。

戴德梁行香港董事總經理蕭文輝表示，去年公司上市活動頻繁，帶動來自相關企業及上下游行業的租賃需求，因中環是金融機構的首選地區，租金已率先回升。今年市場仍有約140萬方呎新甲廈樓面供應，偏高空置率之下，租金或構成一定壓力，預計今年整體寫字樓

租金會在1%間窄幅上落。然而，市場上仍有不少租戶趁機進行升級搬遷，中環及尖沙咀高廈租金有望逆市上升。

世邦魏理仕香港顧問服務首席營運官馮慧詩表示，本港甲廈的空置率升至逾17%，去年租金再回落2.9%。預計2026年甲廈市場租賃動能將進一步改善，受惠於金融市場活力，以及部分內地企業的選擇性收購及租賃。然而，該行預期空置率較2025年改善，2026年租金全年或再跌約3%，為租戶提供更大議價空間。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，因對沖基金、財富管理及其他金融機構積極承接中環及尖沙咀的甲廈租賃，需求復甦相對穩健，租金已現反彈跡象。不過，本港甲廈市場供應持續過剩，及空置率高企，預期將繼續對租金水平構成下行壓力，整體寫字樓市場租金今年跌幅在5%之內。

新股市場暢旺 兩公司招股集資共27億

【大公報訊】開年來新股市場熱度不減，昨日再有兩間公司啟動招股。「A+H」新股、平台型集成電路設計商國民技術（02701）入場費約2181.78元，料集資10.3億元；線上DTC網絡解決方案提供商飛速創新（03355）入場費約4201.96元，共集資16.6億元。兩股合共集資26.9億元。

國民技術昨日起至下周三（18日）招股，計劃發行9500萬股份，其中一成在香港作公開發行，發售價最高10.8元，相較昨日A股收市價23.22元人民幣（相當

於26.46港元），折讓幅度至少為59.2%；首日孖展申購約4.77億元，超額認購3.65倍。該股擬於3月23日掛牌，中信証券為獨家保薦人。

國民技術2025年首9個月實現收入9.58億元人民幣，按年增長16.7%，股東應佔虧損額收窄至0.74億元人民幣。該股引入5名基石投資者，包括國華人壽、Harvest Oriental II、欣旺達（300207）旗下欣旺達財資，合計投資1.4億元。

飛速創新招股期下周三截止，計劃發行4000萬股份，其中一成在香港作公開發

售，發售價介乎35.2至41.6元；首日孖展錄得46.18億元，超額認購26.75倍。該股將於3月23日上市，中金公司、中信建投國際及招商證券國際為聯席保薦人。

飛速創新2025年首9個月收入擴大11.3%至21.75億元人民幣，期內全面收益總額增加22.75%至4.29億元人民幣。該股引入Hao Fund、Great Holding、WT Asset Management等11名基石投資者，合計認購9022萬美元（約7億港元）。

兩新股招股詳情

	國民技術 (02701)	飛速創新 (03355)
集資額	10.3億元	16.6億元
入場費	2181.78元	4201.96元
首日孖展額	4.77億元	46.18億元
超購倍數	3.65倍	26.75倍
招股與上市日	同於3月13日至18日招股，3月23日掛牌	



▲本港新股市場持續活躍，昨日再有兩間公司啟動招股，擬籌27億元。