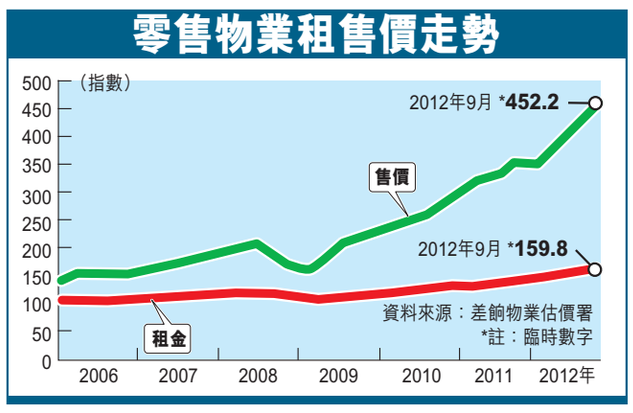
旺區舖天價租 趕絕中小店

業主「唔憂價」 翠華70萬搶租「阿一」舖亦鎩羽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）QE3效應令熱錢持續流入香港，政府出重稅招數打擊住宅炒風，但其實近年國際名牌以高租搶舖，令香港舖租持續上升，本土商戶亦要捱貴租，今年以來零售業表現雖呈放緩之勢，但業主仍瘋狂加租，趨勢已由尖沙咀、銅鑼灣核心區蔓延至民生區，更迫使支付不起高租金的商戶他遷，一向付租能力較低的食肆首當其衝，連經營了35年的阿一鮑魚總店銅鑼灣富臨飯店亦面對業主大幅加租逾40%威脅。

市場消息指出，已經營了35年的銅鑼灣駱克道485號富臨飯店（阿一鮑魚總店）近月接獲業主通知，於今年底租約到期時要大幅加租45%，由現時月租約48萬升至70萬元，呎租由24元升至35元。



據悉，富臨飯店老闆楊貫一因業主要大幅加租而四出再找新舖位，但銅鑼灣區內的舖位租金已不菲，加上富臨飯店於尖沙咀iSQUARE已租用新分店，目前仍未決定會否續約。據了解，翠華餐廳曾有意以70萬搶租此舖位，但業主見有客傾立刻再加租，令翠華亦卻步。資料顯示，此店共有3層，總樓面約2萬方呎，早年的月租為20多萬元，後期月租加至約48萬元。

廣東道麵檔 收百萬租勝自用

一向大受自由行歡迎的尖沙咀廣東道舖位亦因業主加租而大執位。消息指，一直於廣東道116號經營了十多年的新金島魚蛋麵，業主兼經營者馬氏家族因見有名牌店洽租，比自己賣魚蛋麵更有效益，近月決定以110萬元租予溥儀眼鏡，此舖位建築面積850方呎，呎租1,294元，以其月租計，如果自己賣魚蛋麵，以每碗30元計，每日要賣1,222碗才夠交租，如今租予溥儀眼鏡，以每副眼鏡1,000元計，每日亦要賣36副。

Apple 1100萬預租踢走糖朝

名牌店繼續搶租下，廣東道100號的甜品店糖朝現址，租約於今年年尾屆滿，但已於今年8月獲Apple Store以1,100萬元預租，此舖位地下連1、2樓，其中地下建築面積約2,208方呎，至於糖朝會以月租100萬元租下尖沙咀漢口道亞太中心地庫，現時該舖位租客為惠康，租用約9,000方呎。

小西灣也加40%逼走燒臘店

民生區商舖租金亦狂升，已於小西灣居屋富景花園經營了10多年的富興燒臘飯店近日亦因業主大幅加租40%，月租由5萬元加至7萬元，最終結束營業。此舖位為富景花園13號舖，建築面積約812方呎，2006年的租約4.8萬元，到2009年輕微調升至5萬元，今年租約到期，業主大加40%租金至7萬元，呎租由61元升至86元。富興燒臘飯店早於半年前已租用對面的居屋富怡花園20號地舖另開分店。

高緯環球報告表示，今年第三季本港各主要零售區店舖租金顯著上升，銅鑼灣的店舖平均呎租達2,000元，是全港最高，按季升18%，按年升54%；中環的店舖平均呎租為1,500元，按季升25%，按年升42%；尖沙咀呎租1,300元，按季升30%，按年升37%；旺角呎租亦達1,000元，按季升43%，按年升67%。

高緯料今年舖租升5%至15%

該行表示，本港一直吸引大量內地遊客，但商舖供應有限，令舖租維持高企，美國推出第三輪量化寬鬆措施，令港元匯價進一步受壓，吸引資金流入，進一步推高商舖價值及租金，預料本港全年舖租較去年升5%至15%。

廣東道甜品店糖朝
・8月獲Apple Store以1,100萬元預租
・糖朝轉以100萬元租漢口道亞太中心地庫

廣東道新金島魚蛋麵
・放棄賣魚蛋，轉做「包租公」
・以月租110萬元租予溥儀眼鏡

小西灣富興燒臘飯店
・遭業主大幅加租40%，月租5萬加至7萬元

香港文匯報記者 梁悅琴

新發展區建OUTLET尋出路

專家解讀

自2003年SARS後，中央開放個人遊來香港以刺激香港消費市道，帶旺香港經濟下，令全球以至香港本土零售商對舖位需求大增，然而，政府並未因應需求大增零售物業的供應量，令舖位及商場租金持續上升，以九龍區的零售物業平均租金計，過去9年勁升1倍。有學者建議政府可於東九龍以至新界區多建商場或OUTLET，以分散遊客的集中地，令核心區商舖租金升幅放緩。

零售物業供不應求

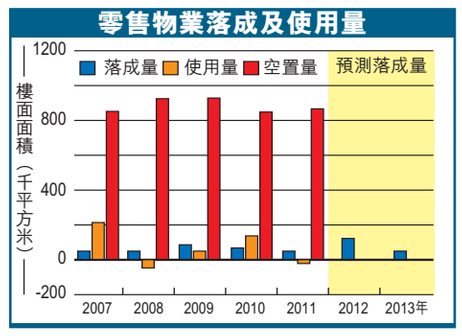
根據差餉物業估價署數據顯示，截至去年底全港約有1.16億方呎零售物業樓面，當中只有11.5%樓面(約1,160萬方呎)於過去13年內新建成，以每個商場約60萬方呎計，平均每年只有約1.5個新商場落成，2007至2010年全港每年平均約有66萬方呎商場落成，但同期每年的平均吸納量近100萬方呎，2011至2014年每年平均亦只有約74萬方呎商場落成，反映零售物業供不應求。

由於食肆、超級市場的付租能力較低，一般只可付月租50元一呎以下，相對近年大受內地客垂青的國際名牌肯付500至逾千元一呎月租而言，在商言商，都會令商場以至街舖業主捨棄部分食肆、超級市場租戶，改為租予國際名牌商戶。

理工大學建築及房地產學系教授許智文指出，商舖租金無得炒，一定是由需求帶動，租戶計算過有能力賺錢交租才會承租，近年國際名牌大肆來香港拓展，又肯以高租搶舖，是租金持續上升的因素之一。

倡分散遊客集中地

他坦言，香港作為自由經濟體系，難以用租金管制舖租，但近年舖租狂升，的確令不少本土零售商因租金成本太高，要由核心區搬往二線區域，部分更要結業，他建議，政府可於新發展區，如東九龍、新界東北增加商場的供應量來緩衝，或者於貼鄰邊境的地區提供地方，指定建一些OUTLET店，以分散遊客的集中地，令核心區的商舖租金升幅放緩。



熱錢湧港 梁兆基料樓價續高企

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國總統奧巴馬成功連任，匯豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基(見圖)相信，美國量化寬鬆措施在未來一段時間仍然持續，維持超低息水平，令資金流向亞洲，本港受外圍環境影響，資產價格及通脹有上升壓力，他預期，本港樓價仍會高企。

奧巴馬成功連任後，外界轉為關注美國財赤問題，梁兆基表示，如果華府與國會無法化解分歧，美國會在明年1月1日起，自動進行多項加稅及削減開支，金額超過6,000億美元，擔心一旦無法避過財政懸崖，將會拖低經濟增長，甚至有機會再次陷入衰退。

他說，美國維持超低息水平，令資金流向亞洲，本港受外圍環境影響，仍要面對資產價格及通脹上升壓力，梁兆基形容，本港目前正處於「外冷內熱」情況，內需暢旺，但外貿出口只有個位數增長，經濟增長無法回升，加上通脹壓力，將面對經濟增長困局。 他認為，政府早前推出兩項打擊炒樓措施，只是短期打擊投機，增加供應才可解決長遠問題。

車位熱炒 華懋信和續出貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府對住宅出辣招後，游資湧入車位市場，各大發展商持續拆售車位，消息指，華懋昨日再售出80個車位，主力為青山公路豪景花園車位，信置昨亦拆售大埔新峰花園2期30個車位，每個售價45萬元，據悉，首日售出約6個。

將軍澳二手車位價逾百萬

二手業主亦加入賣車位行列，中原地產將軍澳新都城3期分行經理柯勇表示，車位繼續成為資金追捧對象，將軍澳區本月至今首10日已有40宗車位成交，比今年首10月每月約有36宗為多，反映政府對住宅出招後，車位成為投資新寵。

他指出，將軍澳日出康城首都1期本月至今亦有9宗車位成交，全因該屋苑車位屬自由買賣，非屋苑住客也可購買，吸引買家搶購，其中一個車位剛以100萬元沽出，其市值租金約3,500元，租金回報率高達4.2厘，回報理想，此車位的業主早年以40多萬元向發展商長實買入，如今易手升值逾1倍，目前日出康城首都約有30個車位放售，部分叫價已升至110萬元。

天晉1期入伙炒起車位

柯勇表示，同區如維景灣畔的車位成交價已升至105萬元，將軍澳廣場車位則為86萬至90萬元，新都城車位售價約60萬元，除了投資者入市外，基於區內車位租金亦有10%以上升幅，準備入伙的天晉1期車位不夠，令不少車位租客及準業主亦要掃車位。

業主面對現實 美孚新邨減價百萬易手

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）政府新招出台兩星期，二手住宅市場陸續浮現沽貨壓力。有代理指出，部分業主已由先前的瘋狂反價回歸現實，普遍有一定程度的議價空間，市場上出現減價成交，但大部分業主仍然可大幅獲利下離場，當中不乏各區的大型藍籌屋苑，美孚新邨更錄得一宗減價100萬元的成交個案。

73年8.3萬購入 40年升值85倍

美聯物業營業經理鄧百垣表示，近日樓市氣氛淡靜，即使部分出動睇樓之買家亦期望議幅可達一成才考慮入市。該行日前促成一宗美孚新邨蘭秀道6號中層A室大幅減價成交，面積941方呎，3房間隔，望泳池景，由於單位質素不俗，原業主開價達820萬元，但政府新招出台後，願意回歸現實作出讓步，先減價至775萬元，最終以約720萬元達成交易，折合平均呎價約7,651元，較市價低4%。

買家為一名同區換樓客，入市作自住之用。

話雖原業主大幅減價100萬元，但他乃於1973年以約8.3萬元一手購入上述物業，是次轉售帳面獲利約711.7萬元，物業升值逾85倍，是次沽貨只是止賺離場而已。

港島區方面，利嘉閣地產分行經理唐贊指出，該行新近錄得鰂魚涌康怡花園P座高層02室減價成交，建築面積588方呎，2房間隔，業主原開價550萬元，經買家洽購後，終減價20萬元以530萬元易手，每方呎折合約9,014元，造價略低於市值。據了解，賣方早在2001年5月斥資215萬元購入物業，迄今低市價轉售，帳面仍獲利315萬元，折算期間單位漲價1.47倍。

藍澄灣957呎戶減價9.5%

新界私樓亦有減價成交。美聯物業區域營業董事何勇方表示，青衣藍澄灣1座中層E室，面積957方呎，原業主最先開價580萬元，但日前在政府出招後急於出貨，結果於日前以525萬元成交，平均呎價5,489元，減價達55萬元，幅度為9.5%。據了解，賣方於2004年2月以270萬購入單位，持貨8年多，現轉售獲利255萬元，物業升值逾94%。

■美孚新邨蘭秀道6號中層單位累計減價100萬元出售。資料圖片

豪宅亦有減價成交個案出現。香港置業營業經理容靖宇表示，政府出招後剛促成的一宗何文田僑宏大廈減價成交。容靖宇指，獲承接之單位為僑宏大廈中層B室，建築面積1,200平方呎，原先叫價1,050萬元，最終以980萬元連車位成交，減幅近7%，平均呎價約8,167元，單位為連車位成交。原業主於1997年5月以約570萬元購入單位，是次轉售帳面大幅獲利約410萬元。

新招消化 一手銷情回暖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府出辣招後兩周，市場逐漸消化消息，新盤銷情亦回暖，昨日售出約17伙，其中元朗尚悅售出9伙，何文田Kadoorie Hill售出3伙，愉景灣津堤亦售出4伙。

尚悅售9伙 全為港買家

消息出，新世界及恒地於元朗尚悅原價加推60伙昨日揀樓，單日售出9伙，全部為香港人買入，以500至600方呎的2房戶最受捧，同系於馬鞍山迎海亦售出1伙。

至於會德豐地產於何文田Kadoorie Hill昨日售出3伙，全部為香港人，主要分布於9樓及10樓，每伙售價約2,300萬元，此外，香港興業於愉景灣津堤亦售出4伙，以低層園景的2房及3房戶為主，售價由700萬至約1,200萬元，買家包括外籍人、香港人及持香港身份證的內地人，其中已持香港身份證的內地人以約1,200萬元買入1伙3房戶，建築面積約1,200方呎，呎價約1萬元。

港客1775萬買溫瓏大宅

消息又指，信置等於大埔溫玥・天賦海灣亦售出2伙，買家均為本地客，分別斥資1,775萬元買入4房雙套，建築面積2,037方呎的溫瓏大宅，及以1,550萬元買入1伙3房戶，建築面積1,695方呎。