

港舖租「宇宙最貴」

銅鑼灣壓紐約貴絕全球 中環尖咀囊括亞太三甲

香港文匯報訊(記者 周穎)在零售業強勁支持下,國際頂級品牌激烈爭奪銅鑼灣一線街舖,在一舖難求下,該區租金增長34.9%至每年每方呎2,630美元(約20,514港元),租金超越美國紐約第五大道的每方呎2,500美元(約19,500港元),銅鑼灣的「天價租」可謂「宇宙最貴」。以地區劃分,亞洲十大最貴租地區中,香港的銅鑼灣、中環及尖沙咀租金分列頭三位,力壓日本東京的銀座及表參道。

高緯環球Main Streets Across the World報告顯示,調查包括62個國家共326個購物地點中,147個租金錄得上升,僅49個(佔15%)錄得下降。全球主要零售市場在截至6月的一年內回復至舊有水平,租金增長主要來自亞洲及美洲的強勁表現。在全球十大地段最貴購物區中,更有五個位於亞太區。

貴紐約第五大道1000元

受需求及租務活動激增帶動,本港銅鑼灣的租金增長34.9%至每年每方呎2,630美元,租金超越紐約第五大道的每方呎2,500美元,成為全球最貴的購物地段,這是紐約11年來首次失去榜首地位。當中,全球十大地段最貴購物區中租金增長最大的地段為巴黎香榭麗舍大道,租金達每方呎1,129美元(約8,806.2港元),一舉躍升兩名至第三位,拋離租金每方呎1,057美元(約8,244.6港元)的東京銀座。

全球零售服務主管John Strachan表示,香港與紐約對榜首之爭正常不過,值得注意的是榜首其他城市因供應短缺及國際品牌的濃厚興趣,而節節上升。由於各種產品的新晉國際零售商摩拳擦掌,一舖難求,而現有品牌有意擴充,加上土地有限,香港舖租飆升21.8%。儘管經濟活動減慢,零售商仍然視香港為打入內地市場的跳板。

亞太區租務增長依然強勁

以地區劃分,儘管亞太區增長率由去年的12.2%微降至今年的8.6%,區內租戶需求仍然強勁。當中,香港的銅鑼灣、中環及尖沙咀租金分列亞洲區頭三位,力壓日本東京的銀座及表參道,而韓國的首爾明洞及江南驛租金升幅繼續銅鑼灣之後最高,反映零售商繼續爭奪香港及韓國有限的主要地段。

香港商舖部高級董事胡詠詩表示,港府的買家印花稅(BSD)將驅使投資者增加商舖投資,加上香港對國際零售商而言,依然是進入中國市場的最佳據點。由於國際零售商難在本國獲利,須繼續在亞太區內尋求擴展機會,預期亞太區的零售活動將健康發展。



銅鑼灣力壓美國紐約第五大道,成為全球最貴的購物區。 資料圖片

小商戶賺埋唔夠交租

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)游資持續湧入舖市,投資者炒賣舖位已令舖價大升,今年9月零售銷售量按年上99.4%,表現較預期突出,零售商爭奪優質零售樓面的情況沒有緩和跡象,令黃金地段商舖租金持續高昂,亦令部分小商戶賺埋都唔夠交租。

國際品牌BURBERRY去年以約700萬元租用銅鑼灣維多利亞道國際品牌地下舖位,比原租戶Nokia的月租大升2.7倍,對面時代廣場的地下連一樓舖位原由UA院線戲院租用,業主九龍倉去年亦決定出租予國際品牌,市傳為LVWH,月租傳逾千萬元,令維多利亞道成為全球名牌集中地。

廣東道麵店轉做包租公

不過,高租金背後其實已令不少本土小商戶捱打,以另一個高租金地區尖沙

咀廣東道為例,其中於廣東道116號經營了十多年的新金島魚蛋王,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,近日決定以110萬元租予博儀眼鏡,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,如今租予博儀眼鏡,自己變做包租公,當然好過做麵檔般辛苦,不過,小市民自此少了一檔地道美食供選擇。

另一個例子便廣東道100號的甜品店糖朝現址,業主已於今年8月獲Apple Store以1,100萬元預租,若果糖朝同樣要支付1,100萬元月租,以每碗甜品30元計,每日要賣逾千碗甜品才夠交租,如今以月租100萬元轉租尖沙咀漢口道亞太中心地庫,每日只要賣約100份甜品便夠交租,自然要讓路走遠一點做生意。

灣仔道地舖呎價7.49萬

香港文匯報訊(記者 周穎)不少投資者轉向其他物業市場,帶動寫字樓及商舖投資市場暢旺。根據萊坊發表的最新報告,零售商爭奪優質零售樓面的情況沒有緩和跡象。黃金地段商舖租金高昂,驅使中檔零售商遷往較高樓層的商舖或核心區的次等地段。

中原(工商舖)鄭得明表示,灣仔道177至179號地下1號舖,建築面積約佔625方呎,成交價約4,680萬元,呎價約7.49萬元。原業主於

2009年斥資約1,650萬元購入,轉手獲利約3,030萬元,物業升值逾1.8倍。買家再以意向價約5,280萬元推出售。上述買家又特別鍾情灣仔區二線街地舖,近日購入堅欄地街3號地下2及3號舖,作價約1,360萬元,折合每呎約4.53萬元,舖位大幅升值逾55倍。

港置許建方表示,尖沙咀金巴利道金閣大廈地下C及D舖出售,涉及樓面面積約1,200方呎,業主意向金額約4,500萬元,意向呎價約37,500元。

上月商舖摩貨4個月最多

香港文匯報訊(記者 方楚茵)中原研究部高級聯席董事黃良昇表示,2012年10月商舖摩貨登記宗數比例為8.3%,創近4個月最高,較9月的5.7%上升2.5個百分點。10月商舖「摩貨」登記錄得50宗,亦為近4個月最高,較9月升92.3%。

金額方面,10月商舖摩貨登記金額比例為6.6%,較9月上升1個百分點。10月份商舖「摩貨」登

記總值6.59億元,較9月上升88.4%。

而按分區統計,港島於10月錄得17宗及3.84億元,較9月的6宗及1.21億元上升1.83倍及2.18倍。九龍在10月錄得15宗及2.05億元,較9月的12宗及1.98億元上升25%及3.3%。

新界10月錄得18宗及6,990萬元,較9月的8宗及3,083萬元上升1.25倍及1.27倍。

憂舖市出招 投資者窒步

談樓說地

美聯集團銷售總監 黃子華

第三輪量化寬鬆政策(OE3)出刺激實體資產價格即時起勁,非住宅物業價格指數同線上揚,雖然美聯儲局推新一輪量化寬鬆措施並延長低息期至2015年中,不過受港府「政策市」心理影響,加上美國大選剛結束以及中共「十八大」會議,預料在政治氣氛籠罩下,市場觀望態度轉濃,商舖交投將趨趨平穩。筆者認為,政府於上月底推出遏抑住宅物業炒風措施,對住宅樓價起穩定作用同時,亦為商舖後市引發不明朗因素,而且近日政府更暗示出招以遏抑持續急升的商舖市場,窒礙投資者入市步伐。

無疑QE3確實為市場帶來龐大資金流,帶動商舖交投錄得可觀增幅,但礙於核心區業主惜售心態濃厚,市場極少選擇下,未能完全吸收所有資金,部分投資者更將目標轉移至非核心零售段或商場折舊項目,甚至涉碼較高的全幢大廈,早前由本地資深投資者斥資逾19.8億元購入的尖沙咀樂酒店商場項目,引起市場積極承接;加上5月份的荃灣荃立方以及英皇娛樂廣場折舊等,成績亦同樣驕人,於舖市掀起一輪折舊風。

筆者指出,港府上月度推出的買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)將對本港住宅樓價起穩定作用,但不認為措施會引致住宅投資者大幅轉投商舖市場,由於商舖成交涉及的金額一般較高,涉資額普遍超過1,500萬元以上,而且參與的主要是較資深及機構投資者,具實力的投資者於市場並不如想像多,若從民生影響的角度而言,商舖市場亦較住宅市場間接,故「新招」對商舖市場新一輪「炒風」並不能一概而論。筆者同時預期,寬量效應將有助刺激美國以至環球經濟持續回穩至健康水平,商舖發展前景仍然審慎樂觀,部分新興零售區如荃灣等商舖市場,更備受看高一線。

全球十大貴租購物區

2012年排名	2011年排名	國家	城市	購物區	美元/方呎/年	變幅(%)
1	2	中國	香港	銅鑼灣	2,630	34.9
2	1	美國	紐約	第五大道	2,500	11.1
3	5	法國	巴黎	香榭麗舍大道	1,129	30.0
4	3	日本	東京	銀座	1,057	0.0
5	4	澳洲	悉尼	碧街購物區	952	0.0
6	6	英國	倫敦	新邦街	936	3.1
7	8	瑞士	蘇黎世	車站大街	854	8.7
8	7	意大利	米蘭	拿破崙山道	825	2.9
9	9	韓國	首爾	明洞	686	16.0
10	10	德國	慕尼黑	喬格芬大街	495	6.1

資料來源:高緯環球

亞太區十大貴租購物區

2012年排名	國家	城市	購物區	美元/方呎/年	變幅(%)
1	中國	香港	銅鑼灣	2,630	34.9
2	中國	香港	中環	1,856	14.3
3	中國	香港	尖沙咀	1,547	12.0
4	日本	東京	銀座	1,057	0.0
5	日本	東京	表參道	972	0.0
6	澳洲	悉尼	碧街購物區	952	0.0
7	韓國	首爾	明洞	686	16.0
8	日本	東京	澀谷	634	0.0
9	韓國	首爾	江南驛	590	18.8
10	澳洲	布里斯本	女王街購物區	476	0.0

資料來源:高緯環球

建築師學會: 工廈改住宅應發牌規管

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)政府計劃於工廈引入過渡性住房的安排,計劃年期暫訂在10年。香港建築師學會本地事務部副主席岑延威(見圖)認為年期合適,建議政府參考酒店發牌制度,於這類建築物加入發牌制度,日後可視乎實際情況考慮續牌與否。一來可免制度被濫用,二來又可控制質素,減少改建住宅時淪為劏房的機會。學會有關意見將於個多月內呈交政府。



灣、觀塘等,會有較多工廈符合改裝的要求。由於政策修例尚需約1年時間,學會估計最快一批過渡性住房約兩年或兩年半後出售。

香港建築師學會會長林光祺表示,新界東北發展計劃可研究不同種類的私人/公共發展模式,以滿足不同社會階層需要,建議中的43%為公營房屋,亦無須全部由政府負責興建,比例是否需要再增加,值得探討。

倡新界東北設審批部門

學會認為新界東北發展應盡可能讓當地農民維持原地農業耕種,並提供機會給予香港有機農業及溫室種植,並興建中央貨櫃停車場,以解決長期佔用農地問題,釋放更多土地發展。只有在沒其他選擇下,才改變農地用途作更好規劃。又希望政府成立一站式審批部門,整合屋宇署、地政總署、規劃署的意見,加快工程的進展。

人均居住面積比照公屋

岑延威認為,工廈轉住宅並不困難,但需注意符合建築物條例下,有關住宅的採光與通風要求,工廈低層亦應作混合用途,提供住宅小區所必須的社區配套。將來工廈改建後的住房,人均居住面積亦應與公屋標準看齐。

對於外界質疑,工廈改建酒店利潤較過渡性住房更高,他解釋,這要視乎不同地區工廈的配套與位置,並非每幢工廈都適合轉酒店,最近亦曾接觸不少工廈業主有意轉作過渡性住房。他相信,黃竹坑、新蒲崗、荃灣、柴

內地客無懼BSD責錄

單位	方呎	售價(萬元)	BSD(萬元)
九龍站凱旋門朝日閣高層D室(連956呎平台)	1167	3760	564
尖沙咀名鑄50樓J室	1570	3115.8	467
九龍塘尚御1座2樓A室	2107	2550	382.5
灣仔環環32樓G室	1176	2051.8	307.7
西半山輝煌豪園中層E室	1175	1750	262.5
沙田溱岸8號1座19樓C室	1750	1634	245.1
黃大仙現崇山6B座32樓D室	685	758.9	113.8
太子百匯軒中層B室	670	590	88.5
元朗尚悅3座低層G室	607	443.2	66.48
元朗尚悅8座中層C室	603	417.6	62.64
元朗尚悅3座低層B室	598	375.63	56.4
元朗尚悅低層	492	約330萬	49.5
沙田中心新華大廈高層G室	405	317.3	47.6
總計		2713.72萬	

製表:香港文匯報記者 方楚茵

BSD推半月 庫房進帳2713萬

香港文匯報訊(記者 方楚茵)港府兩辣招噲喉程度由樓市成交量可見一斑,樓市如霧裡花,投資者未敢妄動。然而何謂「勇者無敵」?看一眾無懼買家印花稅(BSD)入市的內地客即知一二。據中原資料顯示,最新錄得太子百匯軒的BSD成交,成交價為590萬元,需付BSD稅款約88.5萬元。本報統計,於10月27日新招出後,市場約錄得13宗BSD(見附表)成交,合共進庫房約2,713.72萬元,以本港指標屋苑沙田第一城約300萬元的細單位計算,足可再買9間,內地客豪氣依然。

內地客付88萬BSD購百匯軒

中原分行經理楊仲維表示,日前促成百匯軒中層B室成交,成交價590萬元,面積670方呎,屬兩房兩廳,折合平均呎價8,806元。新

買家為內地人士,看好本港樓市發展,即使需繳付15%BSD稅款約88.5萬元,仍決定入市作長線收租。而上址市租值金約1.7萬元,預計其租金回報率約3.5厘,回報合理。原業主於2010年5月以486萬元購入上址,持貨2年半,是次賬面獲利104萬元,單位升值21.4%。

本報統計顯示,市場迄今錄得約13宗BSD成交,合共涉稅款約2,713.72萬元。以個案的稅款額計,其中以九龍站凱旋門朝日閣高層D室的BSD客最大,達564萬元,單是BSD幾乎可以買到沙田第一城兩個細單位。該名內地豪客以3,760萬元購入上述單位,面積約1,167方呎,連956方呎大平台,由於單位屬於特色戶,因此成交價較市價高15%。無獨有偶,該單位原業主亦為內地人士,於2010年前以2,700萬元購入上述單位。

尚悅加推30伙 均價7233元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場開始消化政府新招,買家入市意欲回升,發展商亦再推單位,新世界及恒基地產合作的元朗尚悅昨再以原價加推30伙,平均呎價7,233元,為政府出招後第二次加推,最快本週六出售。

恒基地產營業部總經理林達民表示,過去7日尚

悅售出30伙,套現逾1億元,內地客佔1伙,昨日再以原價加推30伙,建築面積490至900方呎,呎價介乎6,711至9,181元。消息指,尚悅昨日沽出3伙。尚悅套售逾370伙,套現逾15億元。

信和置業營業聯席董事田兆源指出,大埔濶瑛,天賦灣灣獲多組買家查詢特色戶,昨日推出

第16座17樓C室連天台特色戶,呎價14,102元。同系大埔新峰花園1期推出30個單位,訂價由46萬至54萬元,即晚售出10個,該盤2期已沽出逾60個單位。

太古1920萬沽雍景臺

此外,太古地產拆售西半山雍景臺3伙,繼前日售出1伙後,昨以1,920萬元售出第1座28樓E室,呎價1.42萬元。