

# 「佔中」零售淡風雙重打擊 銅鑼灣街舖劈租25%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港零售市道吹淡風,兼逢「佔中」行動爆發逾月,「佔領區」商舖營業首當其衝,繼早前有連鎖珠寶零售部署遷舖後,新近亦有希慎道的街舖業主主動減租達25%搶租客;同時,市場亦反映有金鐘寫字樓租戶向業主提出減租要求。代理業界普遍認為,政治運動尚持續無疑動搖業主及租戶信心。

市場看淡零售市道前景,銅鑼灣核心零售區業主態度開始軟化,與「佔領區」尚有一段距離的街舖都出現劈租。港置至旺軒舖助理營業董事林偉文昨日表示,銅鑼灣灣宮大廈第3至7號舖位,地舖面積共約1,500方呎,連800方呎閣樓,業主原租60萬元,最近看淡市況減租至月租45萬元,減幅達兩成半。舖位前租客為時裝店,舖位位於禮頓道及希慎道交界,周邊甲級商廈及商場林立,例如利舞臺、禮頓中心等。

商戶搬走 銅鑼灣「吉舖」增  
今年內銅鑼灣湧現不少「吉舖」,林偉文指,內地旅客消費模式轉變,衝擊本地零售市道,至於近期的「佔領」行動,更無疑令「佔領區」附近

一線街舖首當其衝,政治環境無疑是業主及租戶的考慮因素,目前讓價幅度由5%至10%不等。

事實上,「佔領」行動令個別具實力的連鎖店部署遷舖,六福集團上月底表示正重組銅鑼灣舖位,受到「佔領」對業務構成影響,位於銅鑼灣利園山道及啟道兩間分行決定不再續租,並擬於區內另設兩間分行作為代替,租金則相對低,分別位於軒尼詩道499號及波斯富街67號地舖,預計明年營業。

除了政治因素,近年相當依賴的內地客消費模式轉變,亦左右零售市道。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林文浩指,近年核心區如中環、銅鑼灣、旺角等街舖的買賣及租賃,近年略為遜色,主要由於內地客消費模式轉變,不再集中於高消費品,在此情



「佔中」持續,開始動搖業主及租戶信心;新近有希慎道的街舖業主主動減租達25%搶租客。圖為希慎道附近的街舖。資料圖片

況下,今年業主放租的讓價空間擴大。另一方面,市場存在不少不明朗因素,投資者觀望氣氛轉濃,並不急於馬上入市,令舖市交投持續膠着。

金鐘寫字樓租戶要求減租  
另邊廂,有市場人士反映,有金鐘寫字樓租戶受到「佔領」影響,要求業

主減租。外資行普遍認為,倘「佔領」持續,長遠將動搖業主及租戶信心。仲量聯行商業部區域董事嚴威程表示,主要涉及業權已分拆的商廈如海富中心、力寶中心等。過外圍傳利淡消息,中環寫字樓的個別租戶考慮到「佔領」行動或帶來不便,近期亦考慮遷離核心區,向東移向灣仔、銅鑼灣等地。

## 曉悅最快今日開價 主打一房



恒基地產營業(一)部總經理林達民(右)和高級營業經理黎銘。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上車盤持續受捧,主打細單位的長沙灣福華街曉悅昨派發售樓書,最快今日開價,下周末推售。發展商恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,曉悅首批至少50伙,傾向多一些1房戶,不會有特色戶;售價將參考區內同系「曉盈」的1房戶,並有印花稅優惠,及提供一按加二按最高樓價90%,以協助首次置業人士。

林達民表示,市場對市區細面積單位渴求,主打開放戶及1房戶的曉悅,共有187伙,其中開放式單位實用面積為193及220方呎,1房戶實用面積273及316方呎,30樓頂層有3伙連平台的2房戶,實用面積423至534方呎,扣除3伙頂層2房特色戶,1房及開放式單位各佔92伙。

### 玫瑰山首批210伙剛獲超額登記

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示,與信置及萬泰合作的沙田九肚玫瑰山昨公布銷售安排,首批210伙,昨日下午3時半開始接受登記,本周五下午2時截票,同日進行抽籤分組,而示範單位於過去4日錄近1.5萬人參觀,當中用家比例佔70%。消息指,玫瑰山昨日已獲256票登記,剛獲超額登記。會待本週六推售後再視乎情況再定加推計劃,相信有加價空間。至於新地於將軍澳天晉IIIB次批81伙,反應一般,截至昨晚收約150票,超額登記0.85倍。

## 建生廣場活化後呎租叫24元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)透過活化工廈計劃變身為商廈的觀塘開源道33號「Pioneer Place 建生廣場」推出招租,建生國際董事總經理吳繼泰昨表示,此商廈呎租約24元起,較活化工廈前的呎租升幅逾2倍,至於地下至2樓共3層為零售樓層,商舖呎租30元起,目前已有2層寫字樓樓面及地下商舖獲預租,另有超過6萬方呎寫字樓獲預租。

吳繼泰表示,該商廈樓高10層,3至10樓為甲級寫字樓,地下至2樓共3層為零售樓層,商舖面積9,987至26,715方呎,該項目總投資額約2.4億元,8月已完成翻修工程入伙,目前共有16.8萬平方呎的寫字樓面積可供出租。另外,其家族持有另一個活化工廈項目,位於牛頭角偉業街133號,預計明年落成,總投資額約2.5億元,租金料較Pioneer Place 建生廣場高約15%。

### 環匯廣場33樓傳1.217億易手

此外,消息指,黃竹坑環匯廣場33樓剛以1.217億元易手,面積約9,736方呎,呎價1.25萬元,創該廈新高。市傳,新買家為現持有項目35及36樓頂層複式戶業主太子珠寶鐘錶主郭銘明。原業主於去年中以9,346.56萬元向恒基買入,短短1年多升值30%,賺2,823.44萬元。

## 留區購物 屯門V city生意反增

次,生意額逾18億元,符合預期。

### 生意最好仍是珠寶金飾

孫雅茵指出,V city的租戶中,生意最好仍是珠寶金飾,主要因為早前商場曾舉行累積最高消費獎賞,曾有本地客於5天累積購買金飾的金額逾200萬元,據悉作嫁娶用,亦有來自深圳的內地客不時前來買金飾,受中央嚴打反貪,高檔手錶租戶的生意單價明顯下降,由以往每張單購買50萬至逾百萬元買一隻錶,變為現時買入多隻數萬元的手錶為主。

她稱,踏入秋冬季,V city的服裝及美容租戶生意向好,營業額比平日高15%,人均消費約1,200至3,800元,新推出的電子產品帶動下,影音家電商戶

營業額比平日高出25%。目前此商場的客源比例,本地客佔70%、內地客佔30%,港客人均消費1,200至3,800元,內地客人均消費5,000元以上。

### 斥資600萬宣傳吸聖誕客

展望聖誕零售市道表現,她表示,V city會斥資600萬元於11月1日至12月31日作宣傳,按年升10%,包括與芝蔴街合作的展覽來吸客,由於此商場以民生消費為主,相信仍可以保持穩定增長,料11月及12月的人流達900萬人次,按年升25%,生意額達4億元,按年升15%,人均消費料約2,000至1萬元,預料食肆、首飾及美容商戶的生意額有逾20%升幅。

■新地代理助理總經理(租務)孫雅茵(中)。梁悅琴攝



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「佔中」持續逾一個月,部分新界區居民選擇留在區內購物,令新界區商場生意額仍可保持穩步上升。新地代理助理總經理(租務)孫雅茵昨表示,開業剛一年多的屯門港鐵站上蓋的商場V city,過去2個月的人流達830萬人次,生意額達3.5億元,按年分別升20%及12%,總結今年首10個月的人流達4,000萬人

# 中國·永康五金指數

2014/11/02期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



一、五金市場交易周價格指數概述  
據監測,「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格指數本周收報於100.17點,較上期(2014/10/26期)的100.08點,指數小幅上漲0.08個百分點。

二、五金市場交易主要分類商品周價格指數簡況  
在本期十二大類五金市場交易周價格指數中,指數漲跌表現四個大類上漲,六個大類下跌,兩個大類持平。車機配件、通用零部件、日用五金電器、運動休閒五金等四個大類周價格指數不同程度上漲,最大漲幅0.42個百分點;建築裝潢五金、門及配件、安防產品、機械設備、電子電工、機電五金等六個大類周價格指數不同程度下跌,最大跌幅0.52個百分點;廚用五金、五金工具及配件等兩個大類周價格指數持平。

Table with 4 columns: Index Type, Current Index, Last Week Index, Change (%)

三、本期五金市場交易周價格指數漲跌幅居前分類商品運行分析

(一)車及配件周價格指數,持續上揚  
車及配件本周價格指數收於100.37點,環比上漲0.42個百分點,漲幅值居十二大類之首。車及配件周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「工具車」周價格指數的影響,「工具車」本周價格指數上漲收於109.03點,環比上漲7.59個百分點。

(二)通用零部件周價格指數,小幅上漲  
通用零部件本周價格指數收於99.21點,環比上漲0.30個百分點,漲幅值居十二大類第二,該類別下二級分類中的「模具」類商品價格處於上漲態勢,「模具」周價格指數收於

100.52點,環比上漲2.44個百分點,二級分類「閘門」也有小幅上漲,周價格指數收於100.49點,環比上漲0.33個百分點。

(三)日用五金電器周價格指數,略有微升  
日用五金電器本周價格指數收於100.56點,環比上漲0.19個百分點,漲幅值居十二大類第三。該類別價格指數本周小幅上漲,主要受其類別下二級分類中的「文具/校具/辦公用品」價格指數影響,「文具/校具/辦公用品」本周價格指數收於96.19點,環比上漲1.98個百分點。

(四)機電五金周價格指數,出現回落  
機電五金本周價格指數收於98.01點,環比下跌0.52個百分點,跌幅值居十二大類之首。該類別價格指數本周小幅回落,主要受其類別下二級分類中「焊接、切割設備」的影響,「焊接、切割設備」本周價格指數收於95.89點,環比下跌0.22個百分點。二級分類「變速器(機)」也有小幅下跌,周價格指數收於100.47點,環比下跌0.69個百分點。

(五)電子電工周價格指數,陰跌疲軟  
電子電工本周價格指數收於99.46點,環比下跌0.13個百分點,跌幅值居十二大類第二。該類別周價格指數的表現疲軟主要因素是受二級分類中的「電線、電纜」的影響,「電線、電纜」本周價格指數收於100.01點,環比下跌0.58個百分點。

(六)機械設備周價格指數,小幅回落  
機械設備本周價格指數收於100.27點,環比下跌0.12個百分點,跌幅值居十二大類第三。該類別下二級分類中的「五金生產設備」價格指數收於98.51,環比下跌1.55個百分點。其次,該類別下二級分類中的「農業機械」也有小幅下跌,本周價格指數收於102.05點,環比下跌0.44個百分點。

五金商品(分中類)交易周價格指數漲跌幅前十位排名表

Table with 2 columns: Increase/Decrease Top 10 Items (%)

製作單位:中國·永康五金指數編制辦公室  
浙江中國科技五金城集團有限公司  
網址: http://www.ykindex.com/  
電話: 0579-87071566 傳真: 0579-87071567

中國科技五金城官方微信平台: [QR Code]

# 10月住宅買賣登記按年增1.3倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市民置業需求殷切,令買賣交投升溫。土地註冊處昨公布10月份統計數據,錄得6,189宗住宅買賣登記,按月增加3.9%,按年同期更增加1.3倍。至於涉及金額達497億,按月上升近18%,較去年10月則增加1.7倍。

至於整體樓宇買賣合約登記,包括住宅、車位及工商舖等,共錄7,967宗,按月下跌0.4%,與去年10月比較,則上升71%。涉及金額總值686億元,較9月份上升27.5%,與去年10月比較亦上升130.2%。

### 數字僅反映9月份市況

香港置業高級執行董事伍創業表示,近多月來新盤交投不俗,惟二手盤源逐步收窄,故整體物業交投未有回升跡象。不過,值得注意的是,上述數字僅反映本年9月份,而於10月份市況,多個負面因素,如社會運動

持續,陰籠籠樓市,加上美國剛公布將結束量化寬鬆政策等,令部分買家繼續觀望後市,入市意慾減。伍創業預期,反映10月市況的11月註冊數字將有所下跌,料11月份整體物業註冊量或下跌至不足7,000宗水平,屆時將創6個月新低。

### 發展商積極推盤 一手出眾

住宅成交當中,由於發展商積極推盤,搶去二手購買力,一手成交登記數字相當出眾。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,由於部分天后柏傲山成交尚未及於本月登記,2014年10月份一手私人住宅錄得231.15億元及1,699宗,較8月份的152.25億元及1,163宗大幅上升51.8%及46.1%。二手私人住宅方面,10月份時錄得4,104宗,總值246.24億元,較9月份的4,311宗總值239.8億元下跌4.8%及上升2.7%。

## 美麗臺申強拍涉30億 歷來最大宗



■西半山美麗臺外觀。顏倫榮攝

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)西半山舊樓美麗臺經過長達7年時間的「明爭暗鬥」,終於走入收購尾聲。兩門大仔沙恒地、新世界日前向土地審裁處聯合呈交強制拍賣申請文件,已收購美麗臺84.6173%業權,據其呈交的估值報告示,美麗臺估值高達29.95億元,更創下歷來最大銀碼的強拍項目,日後可建樓面面積達47.22萬方呎,較現時樓面多超過1倍。

美麗臺位於西摩道4A至P號,於1963年中落成,現為5幢14層高住宅(另有1層停車場),共有196個單位及123個車位。申請文件顯示,恒地、新世界等分別以7家公司持有該廈84.6173%,而答辯人多達46個。據了解,發展商早於去年初已成功集業權,但仍然要等待項目在今年屆滿50年樓齡,才能夠以八成業權申請強拍。

申請人呈交的估值報告,顯示項目初步估值高達29.9503億元,創下歷來最大銀碼的強拍項目,日後批出強拍底價估計會更高。

按城規會資料,地盤現劃入「住宅(甲類)」用途地帶,佔地約52,466方呎,日後可建高密度住宅,最低3層可作商業用途,而地積比率最高約9倍,日後可建樓面約47.22萬方呎,相比現址樓面約20.29萬方呎,總樓面增加約1.33倍。項目另設高限,在主水平基準以上200米。

## 地產快訊

### 葵涌金威工廈1060萬沽出

香港文匯報訊 萊斯物業高級客戶董事潘麗妹表示,剛位於葵涌和宜合道167-175號金威工業大廈低層單位,單位面積約5,308呎,成交金額約1,060萬元,平均呎價約2,000元,市場平均租價為7元,回報厘數達4厘。原業主於1977年以約72萬購入,持貨約37年,帳面獲利988萬,回報十分可觀。

### 外區上車客460萬買月海灣

香港文匯報訊 利嘉閣陳志傑表示,該行剛協助促成葵涌月海灣1座高層C室成交,實用面積412方呎,建築面積597方呎,2房設計,獲外區上車客以460萬元承接,折合實用面積呎價約11,165元,建築面積呎價約7,705元,是次造價創同類型單位新高。原業主今番出售,帳面獲利172萬,漲價約60%。

### 租客預付一年租I-HOME兩房

香港文匯報訊 港置張仲賢表示該行剛促成一宗大角咀I-HOME中層兩房戶租賃成交,單位放租約一周,原叫租18,800元,租客預付一年租金,以月租1.7萬元成功承租單位。單位實用面積457呎,建築面積620呎。以1.7萬元月租計算,實用呎租約37.2元,建築呎租約27.4元。另外,中原黃達雄表示,大埔太湖花園最新錄得2座低層B室租出,單位建築面積480平方呎,實用面積355平方呎,兩房開間,以14,500元租出,實用面積呎租40.8元,創同類型單位新高租金。