

滬購物中心超飽和掀激戰

香港文匯報訊(記者 章蘇蘭 上海報導)高緯環球昨日發布最新零售市場報告指,今年上海預計將有超過30家購物中心開業,多分布在近郊區域,諸多新增供應或令相關業態受壓,競爭也將更為激烈。

社會零售總額增8.7%

高緯環球的統計顯示,明年1月至11月,上海實現社會消費品零售總額7,959億元(人民幣,下同),比上年同期增長8.7%。10月中心城區購物中心營收佔總營收54.8%,同比減少3.5%;郊區營收同比增長14.0%,佔總營收27.7%。其中,餐飲及大型綜合超市業態營收同比增幅最大,分別為14.7%及12.0%,其餘業態穩定增長。

去年第四季上海中心城區共有三家購物中心入市,分別為晶品購物中心、金光綠庭廣場及虹橋南豐城(改造項目),總體量供應達到26萬平方米。據指,國際快銷品牌以可與電商相匹敵的價格優勢,令其在新購物中心招商中扮演越來越重要的角色。雖然國際快銷品牌承租能力一般,但租期面積較大,現常以主力商家形式進駐購物中心,並預期吸引更多年輕消費人群。例如,ZARA、Massimo Dutti及Oysho等國際快銷品牌紛紛入駐虹橋南豐城,與周邊購物中心及百貨形成差異化;晶品購物中心則已與Forever 21和H&M簽約。去年以來,上海老牌商圍淮海中路呈現「空鋪潮」。儘管如此,在高緯環球亞太區零售商租戶代表部董事寧孝言看來,淮海中路各段租金表現不一,但長期仍看好

前景。他指,受制於政府的保護性改造計劃,如尚賢坊的改造計劃,淮海中路東段短期內很難有新的長期租賃交易,未來整體規劃建設完成後,新天地有機會向北拓展至淮海中路,營造更強烈的商業氛圍。

電商攻勢壓力更大

由於電商與大量新增供應令購物中心承受更大壓力,高緯環球研究部大中華區執行董事林榮傑表示,未來購物中心不僅要突出主題特色,增強體驗購物感,還需更加精細化、智能化,Wi-Fi將更多地以基礎配置形式融入購物中心,一方面給消費者帶來便利,另一方面記錄消費者購物路徑,隨後通過大數據分析出消費者喜歡的品類,為定位提供參考信息。



高緯環球指,上海實現社會消費品零售總額增長8.7%。資料圖片

長實年內擬推4千伙

趙國雄:利率續低企 樓市難下調

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特首新一份《施政報告》着力增加資助房屋,又提出洪水橋等「棕地」計劃。長實集團執行董事趙國雄昨認為,施政報告的房屋政策大方向正確,因為近年樓價上升是因為早幾年供應不足而累積需求,而政府亦不遺餘力推地增加供應,做到供求平衡,但個人相信今年利率仍低企下,樓價繼續上升,只是增速不會如此快。他又稱,長實今年計劃推售3,000至4,000個住宅單位。

談到歐洲央行預料將推量化寬鬆放水,會否再進一步推高本港樓價,趙國雄認為,日本及歐洲兩大經濟體均調低利率,反映市場資金充裕,利率或有機會進一步調低,故相信香港的息口仍低。他對今年本港樓市仍持樂觀看法,相信樓市仍然活躍,相信「低息環境下,財務成本咁低,市民都會想置業保值。」

收緊按揭難阻入市意慾

對於金管局收緊收租客的按揭要求,他相信,有利減低銀行承擔樓市的風險,惟現時投資者手頭資金充裕,料新措施對收租客的實際影響不大。

被問到長實去年推盤速度較快,是否與看淡後市有關,趙國雄指,長實樓盤一取得預售樓花同意書便會有秩序推盤,去年獲售樓同意書的樓盤比前年多,令賣樓量較多,今年亦計劃推售

3,000個至4,000個住宅單位。

不介意參與發展「棕地」

對於《施政報告》中提到引入私人發展商參建資助房屋及發展洪水橋等「棕地」,他指出,長實不介意參與其中,並指長實有發展天水圍的經驗,而且本港土地資源不多,基建配套及交通不斷加快,支持政府增加長遠房屋供應迎合市場需求。

被提到長和系重組後,長地會否加快買地,趙國雄指,長實每次都積極入標,只是別人的出價比長實高而已,早前長實亦投得市建局深水埗海壇街住宅項目。

暫無具體計劃注資置富

身兼置富產業信託(0778)主席的趙國雄又指,長和重組後,置富及泓富產業信託(0808)會屬長地旗下公司。被問到長地未來會否增持置富或再注入長和



長實趙國雄(中)認為施政報告的房屋政策大方向正確。旁為趙宇(左)。

記者梁悅琴攝

系內商場,他指:「我都係生意人,唔係Fortune Teller(預言家),好難講幾時會增持減持。」他表示,置富的業務穩定,相信置富未來不會受加息周期影響。趙國雄表示,未來置富仍會積極尋找長和系以外的商場作收購目標,而長和系任何時候都有注入資產到置富的機會,「長和一直都關注置富產業的增長,作為一個Sponsor(發起人),會好支持置富發展。」

對於去年底收購麗港城商場會否有資

產增值計劃,置富產業副行政總裁趙宇表示,商場今年只有少於20%的租約到期,暫時未有計劃進行翻新工程。至於計劃今年底至明年初進行翻新的置富嘉湖目標投資回報為15%。

趙宇指出,旗下商場今年有37%的店舖租約到期,現時評估續租租金調整幅度應該不錯,期望繼續保持雙位數升幅。她又指,收購是公司重要的增長策略,未來會積極尋找本港私人屋苑商場為收購項目。



高緯環球方智傑(左)及張翹楚。記者蘇洪鏞攝

高緯:住宅價格料升10%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)高緯環球昨日預計,今年住宅需求仍高於供應,從而支持樓價,1,000萬元以下物業的價格將有5%至10%升幅。至於投資物業方面,倘今年市場基本因素不變,工商價格亦約有5%增幅。不過在個人遊消費模式轉變下,一線零售街舖價格受壓,料今年有5%跌幅。

供應滯後 細價盤領升

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事及主管張翹楚說,雖然未來3年住宅供應達7萬多伙,不過不少項目最快

要在兩至三年後方能應市,暫未能冷卻入市意慾,相信對壓抑樓價幫助不大。

展望今年住宅樓市,張翹楚預料在需求帶動下,樓價持續向上,中小型單位仍是帶領大市的火車頭,料500萬元以下的單位有高達一成的升幅。不過他亦提醒置業人士,據政府數據顯示去年供款佔入息比例約57.6%,較去年初高出1.6個百分點;倘今年再加息3厘,該項比例將劇增至74.9%,與1997年的高峰期相近。

歐洲央行擬再推向市場「探水」,高緯環球香港投資部執行總監方智傑認

為,本港市場資金流動量本身很大,倘歐洲寬量措施落實,將令本港資金流動更充裕,對物業價格構成支持。

九東商廈供應多抑租金

至於今年商廈租金走向因區份而異,方智傑預料港島核心區如中環及金鐘等寫字樓租金可升5%,不過九龍東一帶則由於未來供應充裕,料有多達一成的跌幅。

金管局早前收緊空殼公司對投資物業的按揭指引,他指出,實力雄厚的公司往往以本金購置物業,措施對他們影響不大,反而令小型投資者卻步。

黃埔花園呎租累升18.5%最勁

香港文匯報訊 受惠於經濟及樓市向好,住宅租金連續六年上揚。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,根據中原地產新簽租約統計,去年12月全港100個大型私人住宅屋苑的建築面積平均租金每方呎錄得25.4元,與2013年12月的23.0元相比,全年租金上升10.4%。

全港私宅普升一成

回顧過去十九年,私人住宅租金錄得十四年升市,五年跌市。在十四年升市中,私人住宅租金的升幅介乎在0%到20%,中位數為10%。2014年的租金上升10.4%,顯示去年租金升幅在合理溫和範圍。

去年租金走勢方面,首季租金微跌1.3%,其後樓市暢旺帶動第二季租金轉勢上升2.2%。到第三季暑假租賃旺季,租金顯著上升6.9%。而第四季受傳統租務淡季影響,租金升2.4%。反映全年租金走勢平穩向上。

按月方面,去年12月私人住宅建築面積平均呎租錄得25.4元,較11月的25.2元上升0.8%。租金連續七個月創歷史新高,自2014年5月開始,呎租連升八個月,累積升幅為12.4%。因為每年聖誕節到新春期間為傳統淡市,所以租金升幅連續兩個月少於一個百分點。樓市氣氛旺盛,樓價上升,在市民對住屋需求增加及付租能力強勁的因素之下,預期今年第一季租金升勢持續,升幅保持在溫和水平。

十大屋苑方面,去年全年有七個屋苑的建築面積呎租升幅達一成以上。黃埔花園的呎租升幅最多,全年累積上升18.5%。麗港城的租金按年上升17.5%,排名第二。太古城的呎租累升15.8%,位列第三。其後則有杏花邨(升15.7%)、嘉湖山莊(升15.3%)、康怡花園(升13.1%)及美孚新邨(升12.5%)。至於升幅少於一成的屋苑有沙田第一城(升8.7%)、海怡半島(升5.5%)及匯景花園(升5.1%)。



位於港島區的海怡半島,呎租升幅不及新界區的嘉湖山莊。資料圖片

觀塘商地估值最高48億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今日將有兩幅政府官地截標,其中以觀塘商業用地較矚目,地皮規模龐大,可建總樓面達883,897方呎。綜合業界估值,地價預測介乎44.19億至48.61億元,每方呎樓面地價介乎5,000元至5,500元。

地皮可拆售增吸引力

觀塘地皮位於鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界,地皮面積約73,658方呎,前身為九龍灣工廠大廈,可建總樓面達883,897方呎。不同於最近多幅商業地皮限制轉讓的條款,上述觀塘地皮日後可以拆售,令地皮價值提升。

中原地產測量師黎堅輝表示,項目可建約30層,地皮前面為九龍貨倉,日後項目停車場及少部分低層寫字樓的景觀會被遮擋,不過大部分樓層可享開揚海景,相信市場對於海景寫字樓尤其是九龍東地段之寫字樓有一定的需求,而觀塘繞道落成已令區內近年交通大為改善,料是次地皮會得到不少發展商青睞。

另一幅同日截標土地為葵芳興芳路地皮,對面為葵芳邨,前身是水務署員工宿舍,日後興建高密度的住宅連商業項目。該地佔地僅8,719方呎,以最高6.4倍地積比發展,可建總樓面為55,525方呎,其中商業用樓面最高為8,719方呎。

葵芳地額細料有競爭

地皮原為政府宿舍,中標發展商需負責拆卸現有建築物,並自資鋪設項目附近的公用道路,並進行噪音及排污問題環境評估。不過,地皮面積不大,加上發展商對市區地皮有一定需求,造價有支持。市場估值最高約2.78億元,樓面呎價約5,000元。

黎堅輝表示,住宅部分最高可建樓面則要視乎商業樓面多寡而定,料地下作商舖、樓上作住宅發展之價值較高,預計地舖樓面面積約8,719方呎,住宅部分最高可建樓面約46,806方呎,由於地皮規模不大,預計吸引中小型發展商競投,亦不排除有內地發展商入標。



發展商中標葵芳興芳路地皮需自行負責拆卸現有建築物。記者劉理建攝

東環收票超逾40倍

息指累收約8,500票,超額登記40.6倍。

加多近山或今開價

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰昨表示,堅尼地城加多近山最快今天開價,有機會月底開售,首批推出的50個單位,不包括複式戶,複式戶不排除以招標形式發售。他指出,此盤實用面積每方呎建築成本近7,000元,創集團有史以來新高,而整體建築成本逾7億元。該盤的現樓示範單位於本周末開放公眾參觀。他又說,此盤已累售124伙,去年底起業主已陸續開始收樓,現接近尾聲,目前尚有73伙待售。

海鑽洋房6500萬沽

信和等於大埔海鑽,天賦海灣以招標形式售出8號洋房,售價6,500萬元,實用面積2,785方呎,另有花

園面積1,464方呎,天台面積797方呎,並有長逾9.3米泳池,及4個睡房(包括主人房),呎價23,339元。該盤已售出170伙,套現39億元,所有標準單位沽清。

此外,由培新集團發展的南區環道7至11號昨日上載售樓書,此樓盤共有3座洋房,分別為A、B及C號屋,實用面積分別為2,705方呎(另花園面積1,134方呎)、2,542方呎(另花園面積1,004方呎)及2,542方呎(另花園面積1,251方呎)。

Austine Place加價

根據一手住宅銷售網頁資料,尖沙咀The Austine Place昨更新價單,其中5伙售價調升約5%至8.4%,當中5樓A室屬兩度加價,繼上次調升1.4%後,今次再加8.4%至1,757.5萬元,呎價升至約20,201元,兩次累積加幅約10%。



大埔海鑽,天賦海灣所有標準單位沽清。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤推售未有停,九龍建業於堅尼地城加多近山尚餘單位最快今日開價;新地於明日推售的東涌東環第四批204伙昨日截票,消

港置:港島區註冊逆市大增

香港文匯報訊香港置業高級執行董事伍創業昨日表示,據土地註冊處最新資料顯示,1月一、二手住宅註冊暫錄(截至21日)4,298宗,數字相比上月同期微跌約1.5%,料全月將錄按月跌幅,惟估計本月註冊仍然超越6,000宗水平。

新界區宗數暫跌20.3%

以三區劃分作分析,港島區暫錄最少註冊個案,惟升幅卻最多,港島區一、二手住宅註冊共錄860宗,相比上月同期的605宗升42.1%。九龍區亦錄按月升幅,暫錄1,231宗,升24.3%。相反

暫錄最多註冊個案的新界區卻錄按月跌幅,暫錄2,207宗,下跌20.3%。

伍創業指出,一、二手港島區住宅註冊均錄升幅,當中一手註冊升幅更為明顯,主因數個新盤如維港峰御及AVA 128等銷情不俗。事實上,本月至今港島區一手註冊暫錄156宗,相比上月同期的36宗按月上約3.3倍之外,更超越上月全月的45宗,創過去3個月新高。

至於二手註冊方面,本月至今港島區暫錄704宗,與上月同期的569宗按月上約23.7%,同為三區升幅最大之類別,料數字有機會進一步上升至近千宗水平。

麗晶花園呎價破萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市區屋苑交通便捷,備受追捧,帶動九龍灣老牌居屋麗晶花園實用呎價衝破5位數。利嘉閣鮑允中說,麗晶花園15座中層B室,新近以約410萬元自由市場價成交,單位實用面積407方呎,折合呎價達10,074元。翻查市場資料,這是該屋苑呎價首度衝破萬元,登上屋苑新高。

至於原業主於2005年以95萬元買入,今趨轉手料大幅升值離場。

至於港島東藍籌屋苑南豐新邨亦錄破頂,市場人士指,1座高層B室,實用

面積391方呎,新近以572萬元成交,折合呎價14,629元,刷新屋苑新高紀錄。原業主於2007年以約200萬元入市,今番轉手物業賬面升值近1.9倍。

海麗花園「雙破頂」

屯門屋苑價格再創高峰,祥益胡志偉表示,海麗花園一個連天台特色戶,該單位實用面積412方呎,以380萬元成交,折合呎價高達9,223元,成交價及呎價創出「雙破頂」。

原業主於2012年約218萬元入市,賬面獲利162萬元。