

零售差 銅鑼灣劈租四成

小舖王：昔日豪客一餐20萬 現時九成街坊客

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)本港1月零售數據下跌近15%，更為沙士以來最大單月跌幅。「舖王」鄧成波孺仔、人稱「小舖王」的鄧耀昇昨坦言商舖租金及售價早已調整，現時買舖只會自用，純投資並非好時機。而遊客區如銅鑼灣、尖沙咀等之前升得太急的地區更屬重災區，民生區相對影響較少。他指，「有做零售朋友話，業主肯比舊租低最多四成傾續租」，而個人亦估計現時一線舖新租約將較舊租約有四成跌幅。

鄧耀昇表示，6年至7年前自由帶動消費時，許多店舖售價被搶高，民生舖退至二線，最近自由開始減少，但另一方面民生舖又未能承接，造成市場出現不少「吉舖」。現時有兩類業主，一類繼續封盤，但有類業主就面對現實，「有租收住先」，因此肯減租四成。至於二線地區始終是以民生舖為主，相信租金會有支持，預期最多跌一成。

波斯富街舖丟空逾兩年

本港零售貨值按年跌近一成半，令本地街舖租金面臨壓力。事實上，銅鑼灣核心地段及二線街舖自去年一直有十多間「吉舖」丟空多時，其中波斯富街59號舖，由2013年一直丟空至今。業主一度叫價每月80萬元放租，現時最新叫租約40餘萬元，減幅逾四成。

美聯旺舖營業董事倫智銘表示，不少業主已回歸現實，明白當前零售市道不及幾年前自由的全盛時期，「不論舖位持有人或商戶都是生意人，但牠都識計數，聞到陣除」，加上目前仍是「新正頭」，即使舖位獲承租仍未必馬上入伙。他估計到本月中至月尾，農曆新年氣氛漸淡，銅鑼灣舖市走勢會更明朗化。

議價幅度大 業主免租3月

有市場人士向本報指，區內不少二、三線舖位業主往年叫價過分進取，其叫價與實際人流不符，及至近期零售萎縮令業主態度陸續軟化。「叫價歸叫價，只要與業主相熟，議價幅度還是很大，近期甚至錄得業主免租3個月等成交，往往是局外人所不知道。」

鄧氏昨日又首度承認，最近以近800萬元買入亞視荃灣川龍13.2萬方呎農地，供員工度假之用。惟除了買入農地外，最近就未有再入貨：「政府擺明調控樓市，無理由逆流。」他指，雖然公司一向承接低至2至3成，受金管局措施影響少，但新措施畢竟令市場上準買家數量減少，作為投資者亦要考慮日後物業是否有承接。

鄧耀昇近年專注經營「東海·海都」業務，經濟不明朗，加上近年內地打食，對於今年的餐飲市道亦頗為擔心。他表示，系內14家酒樓中，3間走高檔路線的受影響最為明顯，過往一半做遊客生意，豪客每餐動輒20萬元，但現在九成屬本地客。

中信海都酒樓生意跌半

東海其中一間高檔酒樓，正正位於金鐘中信大廈，去年受到「佔中」行動衝擊令生意大跌，目前仍在「蝕本」，為14間酒樓中唯一有虧損的。鄧耀昇無奈說：「佔中期間午市仲有班中僱員工嚟食，但晚市停晒，仲有幾日要關門添。」而且，今年農曆新年訂單應該早於去年9月至10月開始準備，惟受「佔中」影響令訂單大減，因此生意至今都受影響。

目前午市生意雖已回復，但晚市則只餘下之前一半生意，今年打算轉型多做婚慶業務增加收入。由於對市道看法保守，今年公司雖打算增開4間分店，但偏向規模在3,000方呎至5,000方呎的店面，目標地段亦不在核心區，偏向一些高消費或位置偏遠的遊客區。而4間新增分店將主要為自置物業，長遠希望有一半餐飲業務在自置物業開張，增加防守力。



東海·海都新任行政總裁鄧耀昇承認，最近以近800萬元買入亞視荃灣川龍13.2萬方呎農地。旁為其太太葉露璇。記者顏倫樂攝

里昂仲行看淡一線舖租



里昂趙朗(右)及仲行馬安平。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港最新零售數據疲弱，里昂證券及仲量聯行同樣認為，奢侈品消費疲弱，一線區街舖租金存在下調壓力。里昂證券亞太區富資本(香港)投資董事趙朗昨日坦言，主打奢侈品的里昂證券街舖租金有下調壓力，但看好銀座式商廈舖租，因主打本地客，受遊客生意影響較微。

里昂證券亞太區富資本(香港)昨日公布，旗下斥資約6,000萬元翻新

的銅鑼灣華華街銀座式商廈即將對外招租10樓以上的15層樓面，租金水平由55元至80元不等。

里昂銀座式商廈招租

趙朗表示，該商廈命名為「Zing!」，預期6月或7月完成翻新，希望吸引零售服務及餐飲業進駐，料租金回報可達4厘。他又說，雖然最新零售數據差，但因去年農曆新年在1月，與今年在2月不一樣，不應直接比較去年與今年的數據。

另外，仲量聯行研究部主管馬安平表示，現時街舖租金處於高水平，加上奢侈品消費疲弱，預料街舖的租金有下調壓力，料一線區街舖租金今年跌最多3%，惟商場舖租則可望上升2%至3%，至於本港的銀座式商廈供應較少，銅鑼灣等核心購物區的銀座式零售商廈供應更加有限，故該類物業舖租料不變至升5%，全年商舖市道預料將橫行。

新地高上限 奪白石角地

香港文匯報訊(記者 曾敏儀、顏倫樂)地政總署昨日公布，大埔白石角科進路博研路交界地皮由新地以38.8億元投得，為新地於白石角一帶首幅買入土地，擊退一眾區內地主如鷹君、億京等。新地表示，集團將投資80億發展項目。項目每呎樓面地價達3,864元，超出市場預期上限7.3%。

位置較遜 呎價卻跑出

白石角一帶一向被指供應過多，而且今次地皮靠後，海景或有遮擋，惟樓面地價卻高過去年賣出的鄰近兩幅臨海地。翻查資料，今次地皮造價較去年11月賣出的科進路地皮升8.78%，對比去年5月底賣出的科研路地皮更高出17.09%。而且，早前市場預期今次樓面地價成交料僅為3,000元至3,600元，最終高出市場預期上限7.3%，反映發展商看好後市。不過，中原地產測量師黎堅輝表示，該地截標時間為金管局加辣之前，入標發展商或未有考慮加辣後對市場的影響，令是次地皮以高價批出，其後3幅截標的白石角地皮去向有待觀察。

中標價未反映加辣影響

黎堅輝補充指，近月政府屢次賣地均獲發展商積極回應，反映不少發展商有意增加土地儲備，亦對樓市前景樂觀。他又說，雖然是次地皮位置較後，但鄰近新盤銷售成績理想，亦增加發展商入標信心，加上對上兩次投地亦成功批出，吸引發展商出價相對進取。

計劃投資80億建中小盤

據了解，白石角科進路與博研路交界地皮具規模，佔地約達250,145方呎，可建樓面約900,516方呎。新地副董事總經理雷霆認為地皮價錢合理，因為規模夠大，容易設計，而且景觀開揚。他透露將會以興建中小盤單位為主，預算投資額80億元。有業界人士預期，項目日後每呎實用面積售價1.5萬元。



有業界看淡之後3幅截標的白石角地皮去向。資料圖片

無懼辣招 貨尾愈貴愈加價



南豐鍾志霖(右)及鍾彩玲公布東涌昇薈將於本週六推315伙。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)金管局再出招壓樓市，發展商取態不一，滯銷盤減價，旺銷盤加價，大坑道339號券價7%推出標準戶，同樓盤的複式戶則加價2.4%、九龍站君臨天下、粉嶺逸峯及長沙灣曉盈亦齊齊加價。至於本週六推售東涌昇薈315伙已累收至少600票，超額登記0.9倍。

大坑道339號有有有減

麗新發展於跑馬地新盤大坑道339號昨日上載新價單，其中B座1樓及2樓複式單位加價2.4%至1.71億元，加價400萬元，同樓盤的B座3樓，面積1,507方呎，由約5,920萬元減價至約5,506萬元，減幅約7%。此盤於3月8日以前先以先得形式推售4伙。

香港小輪昨亦上載粉嶺逸峯新價單，其中4伙高層貨尾單位提價約2%，累積加幅達31%，以第5座35樓E室為例，面積459方呎，今年1月由461.5萬元加價至595.5萬元，昨日更加價到607.4萬元，累積加幅達31.6%，並於3月8日以前先以先得形式推售6伙，同系由恒地發展的長沙灣福榮街曉盈其中3伙低層貨尾加價超過9%，當中7樓D室，面積513方呎，售價由673萬元調升至736.3萬元，加價幅度達9.4%，同樣於3月8日以前先以先得形式推售6伙。

恒隆地產豪宅市道回勇，昨日公布將九龍站君臨天下部分貨尾加價約11%到21%不等。其中第2座62樓E

室，面積826方呎，售價由2,143萬元加至2,592.6萬元，加價21%。同樣於3月8日以前以抽籤形式推售第2座其中5伙高層單位，消息令區內二手業主即時加價。

君臨天下最多加21%

中原豪宅林海帆表示，今次君臨天下大幅提價，刺激區內二手業主即時調升叫價，如君臨天下3座低層D室，實用面積1,015平方呎，原先叫價1,600萬元，得悉新盤加價消息後，即時調整售價至1,920萬元，升幅達20%。

南豐發展的東涌昇薈將於本週六推315伙，消息指，至昨夜7時已累收至少600票，超額登記0.9倍。南豐地產部總經理鍾志霖預料，該批單位市價約30億元。對於金管局出新招收緊按揭，鍾志霖稱，昇薈有逾70%單位的訂價逾700萬元的單位，主攻換樓客，首期負擔能力相對充裕，而過往售出1,000多伙之中僅1伙買家選用二按，相信樓價將平穩發展。他又稱，該盤部分價單已提價，幅度約3%，同時有18伙特色戶有待推出。

星鑽公布加推30伙

中國海外與市建局合作發展的西營盤星鑽亦公布加推30伙，根據價單，此30伙的實用面積387方呎至855方呎，售價876.4萬元至2,056萬元，將於本週六發售。

新盤按揭 財仔佔3%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，於2012年到2015年落成並且於2014年9月或以前發售的新盤，其中一手買家按揭市場，非金管局認可機構(主要為財務公司)承辦的合約有744宗，佔整體買賣合約宗數3%；按揭涉及買賣合約金額65.7億元，佔整體買賣合約金額3%。

港置：細價樓短期跌半成

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)對於金管局以收緊按揭成數、調低二按供款與息比率上線來再向樓市「加辣」，香港置業高級執行董事伍創業昨日於傳媒春茗表示，業主有減價壓力，短期內細價樓樓價將跌5%，但預料樓市稍後逐步回升，先抑後揚。

然而，豪宅由於供應少，他預料今年將有5%緩慢升幅，而且有別於去年的「乾升」現象，豪盤樓市將「有價有量」，預期今年有50宗至100宗成交。

另一方面，二手住宅註冊出現下跌趨勢，伍創業最新發表的報告指出，據該行分行錄得數字，全港20個屋苑2月首4星期之二手成交較1月首4星期之二手成交按月下跌逾4成，該批交按將於3月註冊登記，依比例計算的話，3月二手註冊有機會下跌至3,000多宗，連續下跌兩個月兼創2014年3月後過去一年來新低。

該行資料研究部數字亦顯示，2月的4,000多宗二手註冊當中，逾8成註冊為700萬元以下。值得注意的是，當中700萬元或以下之註冊已有所下跌，由1月的4,241宗下跌至2月的3,755宗，按月

下跌11.5%，相信稍後註冊數字跌幅更為明顯。

增聘人手緩擴分店

另外，港置行政總裁李志成出席傳媒春茗時指，公司今年不會刻意增加店舖數量，反而人手方面將增加10%至15%，即約100人至200人，集中於新界及港島區分店。



港置李志成(左二)指，公司今年將增聘100人至200人。右二為伍創業。記者梁偉聰攝

戴行：辣招挫成交不挫價

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)金管局收緊按揭成數，物業顧問戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻認為，措施在短期內或有助遏抑市場需求，當中下調自用住宅按揭成數對用家打擊較大。該行預計後市成交量將大幅下降，但對樓價影響不大，樓價主要受宏觀經濟因素影響較大。

新盤勢增優惠搶二手客

他相信，措施對二手市場影響頗大，買家轉投一手市場。主要由於措施或導致部分急售放盤的業主拋售物業，造成二手市場震盪。與此同時，一手發展商乘機推出更多優惠吸引買家入市。

他預計，未來半年住宅成交量將跌至每月4,000宗至5,000宗水平。現時整體物業的成交量約8,000宗。至於本港樓價已由去年底至今上升5%至10%，政府再出招調控樓價方向正確，但不應「一刀切」，建議應該彈性處理上車客及用家的置業換樓需求。

太古城月租4.1萬 全「城」最貴

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)政府收緊按揭成數令入市活動受阻，租賃市場則受惠，太古城更錄得新高貴租。中原趙鴻運表示，海天閣高層B室，實用面積792方呎，3房套間隔，業主於年頭放租，開價每月4.5萬元，最終以4.1萬元將單位租出，折合呎租51.8元，料成為該屋苑歷史最貴租租金。業主於2007年以628萬元購入單位，租金回報約7.8厘。

美孚新邨銀主盤低市價4%

至於二手市場則錄低市價成交，港置余柏表示，荔枝角美孚新邨一個三按銀主盤易手，涉及8期百老匯街106號中層A室，實用面積約656方呎，銀主上週先以640萬、低市價10%放盤，旋即收到逾10名買家入標，本週二突擊反價至660萬並再進行新一輪競標，當場有5名買家競投，最終以680萬成交，但仍低於市價4%，折合呎價10,365元。

另有市場消息指，馬鞍山海逸灣3座高層E室，實用面積472方呎，最新以582萬元易手，折合呎價12,331元，較開價約620萬元減幅達6%。

偉華中心付10%SSD稅

另外，中原馮澤源表示，加辣後買家入市態度紛紛轉趨觀望，偉華中心最新錄本月首宗成交，市場最新錄得4座高層B室易手，實用面積358方呎，加辣前開價468萬元，日前以約464萬元易手，實用呎價12,961元，較市價格低約2%。原業主為「八十後」，於2013年2月以404萬元入市上址，曾將單位放租，持貨不足3年，是次轉手需付10%額外印花稅(SSD)，金額約46.4萬元，扣除稅後賬面獲利13.6萬元離場。

乙廈永恆商廈呎價破頂

香港文匯報訊 中環佔本港商業活動龍頭位置，新近由中原(工商舖)促成的永恆商業大廈全層剛獲買家以創呎價新高姿態易手，折合呎價逾1.8萬元，對區內乙廈極具指標作用。

中原(工商舖)黃海燕表示，位處中環皇后大道中110至116號永恆商業大廈7樓全層，面積約3,393方呎，成交價約6,150萬元，折合呎價約18,125元，刷新乙廈新高紀錄，物業以吉字形式交易。據悉，新買家積極參觀中區多個放售中商廈單位，特別鍾情該全層單位，參觀過後隨即以進取價洽購，並成功購入。