

最貴地段跪低 奢侈品逐個走

羅素街劈租四成

化妝品店頂手鐘錶舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地客減少來港,對奢侈品需求亦減,核心區舖位租金屢現大幅劈租,租戶組合亦起變化。以往集中國際頂級奢侈品品牌為主的銅鑼灣羅素街,租戶已轉型引入本地化妝品店,羅素街18號地下舖位租客鐘錶店 Jaeger LeCoultre 不再續租,剛以約100萬元月租由化妝品連鎖店 Colourmix 承租,比舊約月租175萬元大減逾四成。



羅素街18號地下舖位由化妝品店 Colourmix 以近六折租金承租。

事實上,化妝品店頂替珠寶鐘錶店非近月首次。上月底另一化妝品連鎖店卓悅以月租160萬元承租銅鑼灣羅素街8號地下3及5號,比舊租客卡地亞租用的租金下跌42%。

Colourmix 獲減租 75萬元

喜來登旺舖代理董事黃偉文昨日表示,威高集團旗下 Colourmix 以接近100萬元月租租羅素街18號地下,該舖約1,000方呎。該舖現時以175萬元月租予著名鐘錶 Jaeger LeCoultre,租期至10月中約滿,新租金比舊租金下調42%。黃偉文表示,隨著近來零售生意回落,租金也顯著跟隨下調,當租金下調至一定百分比後,如下調30%至50%,本地一些零售商開始入市,舖位漸見承接。展望後市,當舖位租金回調至租客可承擔水平後,交投會漸見增加,舖位市道也會穩定發展。

adidas 平租 COACH 旗艦店

另一邊廂,美國中檔手袋品牌 COACH 上月突提早兩年退租中環皇后大道中36號興華大廈地下,1至3樓,合共約1.3萬方呎的旗艦店,原來名花有主,新租戶為運動品牌 adidas 以434萬元承租,連同廣告位租金計,比舊租金下跌16%。土地註冊處資料顯示,adidas 以434萬元承租上述舖位,租金較 COACH 舖位租金560萬元,急降126萬元,跌幅25.5%,呎租334元。舖位新租約為期5年,至2020年。據了解,舖位尚有一個特大廣告位,亦由 adidas 承租,租金約170萬元,若連同舖位,總月租約604萬元,相比 COACH 總月租720萬元,減租116萬元,下跌16%。



約一個月時間,先後有兩間珠寶鐘錶店退出羅素街,並由化妝品店在大幅減租下取代。

元朗商貿地惹溶洞風險

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日正式招標元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界商貿地,佔地約99,524方呎,可以5倍地積比率發展,興建約497,620方呎樓面。由於地皮下方可能有溶洞存在,加上要進行多項環境評估,料對地價有所影響。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,該用地估價約17.4億元,每方呎樓面地價為3,500元。

樓面供應近50萬呎

張聖典指,賣地章程中提到地皮受限高條款約束,不得興建高於15層商貿樓宇;地皮鄰近宏業西街部分位置將被劃作不可構建建築物地段,同時由於有電纜鋪設於地皮西南部附近地底,發展商亦需預留空間以免發展觸及該電纜,不過參考鄰近項目,相信對設計影響輕微。

賣地章程內亦列明,地皮下方可能有溶洞存在,項目發展及成本可能需要將溶洞因素計算在內;發展商亦需負責鋪設項目前部分行人道路,並進行渠務及排污問題環境評估,地下水及泥土污染問題環境評估並負責相關預防污染措施,以及就鄰近天然氣站進行風險評估,相信都會反映於出價之上。該行預期項落成後的呎價達13,000元。

黃泥涌舊樓申寬高限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)達力集團旗下跑馬地黃泥涌舊樓近日向城規會申請輕微放寬建築物高限,由主水平基準以上85米,放寬至88.85米,以作發展住宅及地下的「食肆」舖面,提供21個單位(包括一個複式住宅單位)。

該申請涉及黃泥涌道25號,地盤狹長細小,佔地僅2,395方呎,現時劃入「住宅(甲類)」,擬以7.6387倍地積發展,興建一幢25層高住宅大廈連少量食肆。翻查資料,申請人近年先後以兩個規劃申請,分別建議在用地興建1座21層高酒店,或者放寬高限以興建1座26層的商住物業,提供23個住宅單位,但都遭到城規會拒絕。

樓市速遞

田園閣天台戶 1300萬新高

香港文匯報訊 中原地產招錦昌表示,沙田河畔田園閣剛錄本月首宗成交個案,市場最新錄得2座高層連天台單位易手,實用面積1,143方呎,業主開價1,350萬元,隨後減價50萬元,以1,300萬元易手,平均呎價11,374元,創同類單位新高。新買家為換樓客,而原業主於2012年以830萬元購入單位,持貨約3年升值約57%。

欣盛苑居二貨減30萬

香港文匯報訊 中原地產陳永強表示,粉嶺居屋欣盛苑9月暫錄約1宗買賣成交,屋苑最新錄得2座低層09室易手,單位面積642方呎,三房間隔,業主開價348萬元,議價後決定減價30萬元,日前以居二市場價318萬元易手,平均呎價4,953元。新買家為用家,見單位少有放盤,業主肯減價,即購入單位作新居之用。原業主於2008年以118萬元(當時單位亦未補地價)購入上述。

淘大租客預繳1年租

香港文匯報訊 利嘉閣地產莊雅璇指,新近促成九龍灣淘大花園L座高層5室租務成交,實用面積約356方呎,屬兩房間隔,租客原住同一屋苑,因業主收樓而覓盤,並一口氣預繳1年租金,以月租12,800元承租單位,呎租約36元。原業主以280萬元購入上述單位,現成功出租單位,租金回報率逾5厘。淘大花園9月份至今暫錄19宗租務成交,平均呎租36.4元。屋苑目前約有30個租務放盤,最低月租由1.2萬元起。

黃埔3房低市價逾兩成租

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳維進表示,近日錄得紅磡黃埔花園3期一宗租賃個案,單位為8座「鳳凰樓」層單位,套三房,實用面積853方呎,業主原索租2.8萬,其後大幅下調至2.3萬元成功租出,減幅接近18%,實用面積呎租約27元,是次造價較同類單位低市價月租超過20%。據了解,業主於2015年6月以1,190萬元購得上述單位,租金回報率約2厘。

嘉湖沙士貨租金回報15厘

香港文匯報訊 中原地產伍耀祖表示,天水圍嘉湖山莊二手買賣膠着,租務表現相對平穩,令部分業主轉賣為租,業新近錄得麗湖居3座高層F室之租務成交,實用面積442方呎,兩房間隔,月租9,600元,平均呎租21.7元。業主原本叫價413萬元放售單位,因不想減價平賣,決定將單位轉為放租。按其於2003年5月以75萬元買入價計,現租出單位回報高達15.4厘。

玫瑰山新貨未即日清倉



會德豐地產陳惠慈(左)及蔡修展示 ISLAND RESIDENCE 售樓書。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中秋及國慶假期來臨,新盤趁勢搶攻。擔心息口上升,經濟增長放緩下,伙伙逾千萬元的沙田玫瑰山昨推售60伙,消息指,只售出10伙。筲箕灣 ISLAND RESIDENCE 昨日上載售樓書,下周開放示範單位及公佈首張價單,首批不少於50伙,而旺角 SKYPARK 亦部署加推。

沙田玫瑰山昨推售60伙,消息指售出10伙。嘉里發展執行董事朱葉培表示,玫瑰山於昨早內部認購時段售出一伙頂層特色戶,涉資超過3,000萬元。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指出,今次客戶以自住用家為主。連同昨日的銷售,本月以來玫瑰山已售出約40伙,她表示,項目累售以來有20%至30%為投資者,相信豪宅仍然有承接力。

會德豐港島盤載樓書

另一方面,會德豐地產於筲箕灣的中小型住宅盤 ISLAND RESIDENCE 昨日上載售樓書。會德豐地

產助理總經理陳惠慈表示, ISLAND RESIDENCE 的展覽廳及兩個交樓標準示範單位下周開放予公眾人士參觀,亦會公佈首張價單,首批不少於50伙,售價會參考區內新盤價,至於會否提供二按等付款方式會視乎市場需求而定。

該盤共有170伙,其中163伙為標準戶,實用面積由238方呎至543方呎,70%為開放式及1房戶,2房戶佔30%。至於另外7個特色戶,包括5伙於5樓連平台戶,實用面積由216方呎至521方呎,以及2個頂層特色戶,實用面積由1,112方呎至1,154方呎,連108方呎至336方呎平台及天台,預計2018年4月30日入伙。

SKYPARK 部署加推

新世界及市建局合作的旺角 SKYPARK 即將平頂,發展商表示,有見九龍區近日一手市場交投暢旺,市場對新盤需求殷切,有意積極部署加推。發展商指出,項目已推98伙,售出58伙,當中開放戶佔45伙,套現近4億元。

瀚然星鑽優惠延長

至於太古地產於西半山瀚然昨更新價單,將1.75%售價特別折扣優惠期限延至10月31日。中國海外昨亦將西營盤星鑽的2%售價特別折扣優惠期限延至11月30日。其他新盤成交方面,東涌昇尊及馬鞍山迎海,駿岸各售出1伙。

另外,新地於東涌東環II新一批132伙昨晚載票,消息指,累收808票,超額登記5.1倍,該批單位於今早推售。

旺角 SKYPARK 外觀



SKYPARK 的309方呎示範單位。

K&K 正名建灝地產

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港地產商近年多了一位新成員,羅氏針織家族成員羅家駒及其子羅建一旗下 K&K PROPERTY,近年積極於本港投地建樓,2013年已買入屯門虎地第52區富盛街地皮,去年再投得啟德第II區地皮,市傳兩次買地共斥資近30億元,積極程度媲美一眾大型地產商。公司近日正式將中文名訂為「建灝地產集團」,近日並首次以此名義舉辦中秋節活動。

香港文匯報訊 年內迄今整體物業註冊宗數已突破6萬宗,比起去年首9個月59,487宗略高。不過,隨著本季股市顯著調整,物業市場交投亦告放緩,美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,截至9月23日為止,第三季迄今整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他)註冊量合共僅錄16,675宗,暫時較去年第二季21,055宗下跌20.8%,並較去年同期25,298宗更大減34.1%。料本季宗數最終勢失守2萬宗水平,並創6季新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,至於金額方面,季內迄今(截至9月23日為止)整體物業註冊金額錄約1,238.6億元,按季亦下跌約19.1%。金額自去年第三季錄1,694.6億元後,一直持續下滑,估計本季數字進一步下挫,屆時將連跌4季,並創近5季最少。

一手個案暫跌逾4成

本季迄今一手私樓註冊量按季顯著大減,季內迄今一手私樓註冊量錄2,886宗,暫時較次季4,976宗大跌約42%。兩季差距顯著出現,其中原因是第二季有日出康城緻藍天及峻瀆II等大型新盤註冊登記,而本季至今一手私樓註冊量最多的項目則來自將軍澳帝景灣,緊接的是長沙灣喜薈、喜濠、慈雲山鑽鑽、何文田天鑄等。

至於本月初正式推售的大型新盤東涌東環II及紅磡環海,東岸的成交個案於近數日才開始陸續登記。正因如此,導致本季一手註冊宗數出現「急挫」的情況。由於東環II及環海,東岸成交個案持續登記,因此估計本季一手宗數最終仍可企穩逾3,000宗水平。

二手樓或創6季最少

至於二手住宅方面,交投持續疲弱。據資料顯示,截至9月23日為止,本季迄今二手住宅註冊量剛超越萬宗,暫錄10,027宗,較次季10,935宗少約8.3%。估計最終將連跌兩季,並創自去年首季的6季以來最少。

隨股回落 樓價指數普跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)8月底以來全球股市再度大跌,令一直高踞不下的樓價於9月中開始回軟。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,反映二手樓價走勢的 CCL、CCL Mass、CCL(大型單位)及 CCL(中小型單位)四大指數於本周齊回軟,為六周以來首見。由於早前多幅住宅地皮以高價賣出,支持樓價,他預期,未來樓價繼續於高位反覆徘徊。

中原城市領先指數 CCL 最新報 146.67 點,上周創新高後回軟,按周跌 0.17%。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 148.39 點,為歷史次高,上周創新高後回軟,按周跌 0.15%。而 CCL(中小型單位)報 146.42 點,上周創新高後回軟,按周跌 0.19%。CCL(大型單位)報 148.03 點,按周跌 0.05%。8月24日全球股市大跌,影響豪宅樓價連跌2周共0.42%,終止早前連升3周。

新東九龍連升結束

在分區指數中,新界東及九龍報跌,新界西及港島則升。新界東 CCL Mass 報 153.49 點,按周跌 0.53%,連跌2周共0.90%。九龍 CCL Mass 報 143.68 點,按周跌 0.62%,結束2周連升。新界西 CCL Mass 報 129.65 點,按周升 0.16%,結束2周連跌。港島 CCL Mass 報 160.47 點,連續兩周創歷史新高,按周升 0.37%,連升2周共1.65%。

黃良昇表示,樓價短期內持續高位反覆,但沒有轉勢向下的跡象,因為早前多幅住宅地皮以高價賣出,支持樓價,預期未來樓價繼續於高位反覆徘徊。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示,中

秋佳節臨近,市民忙於準備過節,暫緩樓樓活動,加上近期本港受環球及中國經濟影響,零售、出口等表現轉差,經濟前景增添陰霾,影響買家入市信心,惟業主持貨力仍強,二手拉鋸局面加劇,相信短期內交投難見起色,料於低位橫行。

過節暫緩預約睇樓

據美聯物業分行統計,15個指標屋苑於本周末(9月26日及27日)錄約673組預約睇樓量,按周微升約3.9%,當中九龍區表現較好,二手稍見回軟,而3日長假期錄約816組預約睇樓量。

利嘉閣地產研究部數據亦估算,全港50個指標屋苑未來三天長假期錄約665組客戶預約睇樓,按周減少3.3%。由於市場氣氛審慎觀望,買賣意慾不大,反之租客睇樓比例相對增加,料未來50指標屋苑睇樓量將在低位徘徊整周。



美聯物業布少明表示,業主持貨力仍強,二手拉鋸加劇,短期內交投難見起色。

本季物業註冊料失守2萬