

戴行：一線舖租或跌近四成



戴德梁行陶汝鴻(左)介紹公司合併後的狀況。左二起分別為林應威、蕭亮輝及阮仲賢。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)訪港旅客量減少,加上零售市道萎縮,令近年高企的核心區舖租節節下跌。戴德梁行昨日引述數據指出,銅鑼灣、中環、尖沙咀及旺角等的一線街舖租金按年已跌23%至34%不等,估計至年底銅鑼灣全年更有機會累跌近四成,回復至2011年水平。

戴德梁行香港商業部主管林應威表示,近月核心街舖出現大幅度劈價,主要由於一線街舖過去數年升幅顯著,但除着旅客減少,以及內地客消費模式轉變,並恰逢續約周期,過往倚重內地客源的奢侈零售業生意額亦跟隨下挫,從而拖累租金。

明年租金料趨穩定

他續指,今年首三季整體核心街舖租金已見大幅回落,其中銅鑼灣羅素街及啟道道達29%跌幅

最大,尖沙咀跌23%,中環跌20%,旺角跌19%,估計及至年底整體舖租再有半成跌幅,個別地區如銅鑼灣全年更有機會累跌近40%。至於明年會否延續跌勢,需留意周邊經濟環境變化,同時由於下個續約高峰期在明年底至2017年初,預計明年租金趨穩定。

早前有高級服裝品牌旗艦店撤出中環,林應威指目前並未見有名店撤出潮,因為一般旗艦店的租期較長,至於租金調整亦按個別例子不同。

中資撐起中區甲廈

至於寫字樓方面,各區甲廈今年以來租金持續上升,其中中區的超甲廈今年首三季累升達11.7%,按年則升15.9%。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示,目前中資金融公司對中區寫字樓

需求殷切,料繼續支持中區租金升勢。同時全港整體寫字樓待租率從第二季的5.3%下跌至第三季的4.6%,對租金有支持。

該行寫字樓代理董事阮仲賢補充,核心區甲廈租金穩升,當中主要受惠於自去年起滬港通落實後,多間中資公司在港擴充,然而及至今年第三季股市轉熊,這些中資公司的擴充步伐較上半年放慢,但相信未來未必一下子停止。至於臨釀多時的深港通倘若開通,相信中資擴充需求未必及滬港通,因為「要做嘅已經做咗」。

戴德梁行早前與高緯環球合併,戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻表示,合併後該行成為全球規模第二大的房地產顧問公司,業務遍及60個國家200個城市,全球員工約4.3萬名,年收入高達388億元。

第一城租金再瀉

300呎租9千元 2年新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市淡風繼續吹,二手市場承接乏力,就連租金都備受壓力,多個藍籌屋苑出現新低或大幅議價租賃,其中沙田第一城有單位以9,000元租出,創近兩年新低,同區銀禧花園則出現低市價約12%租賃,而天水圍栢慧豪園有業主減價一成獲承租,減租個案蔚然成風。



過去幾年暑假屢獲內地生青睞兼繳交一年租金的沙田第一城逃不過租金出現回調。資料圖片

上半年成交價屢創奇高的沙田第一城,來到第四季租賃迎來淡風。美聯吳嘉權表示,該屋苑50座低層H室,實用面積304方呎,日前以每月9,000元租出,折合呎租29.6元,重返2年前水平。至於業主於2012年以248萬元買入單位,是次租賃回報率約4.4厘。

同區銀禧花園亦見低市價租賃,利嘉閣鄭勁松說,該屋苑1座中層A室,實用面積約506方呎,業主原先叫價17,000元,放盤兩個月減2,500元,承租金額最終為14,500元,減幅近15%,回落至去年9月價位,並較同類單位於本年8月之租金高位低約12%,折合呎租28.7元。鄭氏續指,銀禧花園本月暫錄3宗租務,平均呎租約30元,兩房戶最低叫價由14,800元起。

栢慧租盤等客兩個月

新界各區同時下調租金叫價不斷。屯門康麗花園有業主願意減租一成求客,美聯物業趙健明表示,該屋苑1座高層B室,實用面積約363方呎,業主減價1,000元,以9,000元租予澳洲回流客,折合呎租約為24.8元。另外,利嘉閣鄧鎮華表示,天水圍栢慧豪園5座中層H室新近租出,實用面積494方呎,業主原叫價為月租12,000元,放盤兩個月累減1,200元,終獲外區租客以10,800元承租,折合呎租約21.9元,減幅達一成。

中原地產溫明峯亦表示,樓市氣氛持續疲弱,不時有業主轉賣為租,馬灣珀麗灣最近放租盤量增加,有部分業主願意減租,屋苑本月錄得5宗租務成交,平均實用呎租27.2元,租金按月下跌約3%。新近錄得16座中層G室,實用面積523方呎,以月租1.38萬元租出,折合呎租26.4元,比市價低約3.5%。

山光苑單位減150萬

與此同時,二手買賣市場出現大幅減價成交,中原林美珊說,跑馬地山光苑有單位累積減價15%。涉及2座中層H室,實用面積615方呎,原業主叫價1,150萬元,最終大幅減150萬元以1,000萬元將單位連車位易手,折合呎價16,260元。

祥益地產林家倫表示,天水圍嘉湖山莊寶湖居6座低層A室,實用面積636方呎,原業主放盤約個半月,由502萬元累積劈價至408萬元轉手,幅度高達18%,折合呎價6,415元。原業主於2007年以約129.8萬購入上址,轉手賬面獲利278.2萬元。

美聯物業馮智堯表示,將軍澳維多利亞港畔2房戶單位不足兩個月共減價60萬元,涉及8座低層G室,實用面積484方呎,於8月底叫價約650萬,最終以590萬元易手,折合呎價約12,190元。

香港文匯報訊 用上車需求強勁下,中原地產研究部昨日指出,9月二手公屋買賣合約登記錄得47宗,總值1.06億元,較8月的33宗及7,458.6萬元上升42.4%及42.3%。當中,沙田博康邨博逸樓4樓單位及恒安邨恒海樓30樓單位買賣打入歷年十大成交榜,成交價分別為390.0萬元及383.8萬元,創歷年第五及第六高。

按季方面,第三季二手公屋買賣合約登記錄得152宗,總值3.42億元,分別上升7.8%及6.5%。金額突破2014年第三季3.38億元的紀錄,創十五年按季歷史新高,而宗數則創三季新高。

當中,黃大仙竹園北邨上季買賣最多,錄10宗登記。屯門良景邨及黃大仙鳳德邨各錄9宗居次。沙田顯徑邨錄8宗,排名第三。

公屋上季買賣額破頂

寫字樓買賣17個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,9月寫字樓買賣合約登記錄77宗及15.70億元,較8月120宗及19.46億元下跌35.8%及19.3%。宗數繼2014年7月份後,首次跌破100宗關口,並與金額一同創下17個月新低。至於按季方面,第三季相關買賣錄397宗及83.78億元,按季下跌29.2%及33.0%,分別創5個季度及4個季度新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,股市大幅波動,加上環球經濟不穩,投資者及用家普遍持觀望態度,以致寫字樓交投明顯受壓,預料10月登記數字繼續低位徘徊。

逾億元成交逆市上升

回顧9月,寫字樓買賣市場只有逾億元類別的成交逆市上升,錄3宗登記,共6.67億元,較8月2宗及6億元上升1宗及0.67億元。登記分別是九龍灣國際交易中心11樓及12樓,合共5.51億元,以及灣仔海外信託銀行大廈20樓,價值1.16億元。

其他金額類別明顯縮減,五千萬元至一億元類別僅錄1宗價值0.52億元,按月下跌75.0%及79.5%。二千萬元至五千萬元類別同錄16宗,總值4.63億元,下跌5.9%及7.0%。一千萬元至二千萬元類別錄16宗及2.13億元,下跌11.1%及12.6%。五百萬元至一千萬元類別錄14宗及0.96億元,下跌54.8%及55.3%。五百萬元以下類別則錄27宗及0.79億元,下跌43.8%及42.8%。

偉業街工廈全幢放售

另外,第一太平戴維斯獲業主委託公開招標出售觀塘偉業街134號。該物業現時為一幢12層高的工業大廈,於1979年落成,地盤面積約4,500方呎,總樓面面積約45,722方呎。根據觀塘區的活化計劃,該物業可再改裝用作零售或商業用途。

將廣車位短炒賺22萬



海光苑停車場出售43個車位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港車位供應緊絀,車位有價有市。利嘉閣劉浩勳表示,將軍澳廣場一個遠離升降機位的車位,持有者剛於今年6月以133萬元買入,剛以155萬元易手,短短3個多月獲利22萬元,並創出該屋苑車位新高價。

資料顯示,該屋苑對上的車位高價成交,分別是今年7月出現過的153萬及155萬元,其中155萬元的成交,其車位近駁位,因此,今次成交的車位遠離駁位都賣155萬元,已創新高了。

海光苑一籃子車位放售

此外,鯉魚涌海光街海光苑地庫停車場43個已分契停車位現供出售,有興趣人士可以出價全數或部分認購,於10月26日或以前向仲量聯行遞交出價意向書。仲量聯行香港資本市場部董事鄧潔瑩表示,區內車位供應少,隨著太古地產以逾百億重建太古坊及附近一帶多個舊樓重建項目,區內寫字樓及住宅供應大增,車位租賃需求勢必增強,海光苑車位市值租金約每月3,500至4,000港元,相信此批車位有價有市。

元朗一籃子物業3.2億放售

香港文匯報訊 縱使近日香港零售業市道不景,不少核心區地舖屢見減租例子,但民生地段舖市卻未受影響。美聯旺舖營業董事朱志龍表示,該行獲業主委託出售元朗西裕街康康大廈一籃子地舖連一樓至三樓及平台等逾2.9萬方呎物業附帶租約以約3.2億元放售,折合每方呎叫價約1.1萬元。

朱氏續指,以上物業的一個地舖面積約3,250方呎,門面闊約23呎,目前獲餐廳以約21萬元租出。另一邊舖位面積約1,319方呎,加上一樓至三樓及平台等,總樓面面積約25,807方呎。上址目前獲酒樓以約53萬元租出。以上兩個舖位租約期至2018年8月。各物業總樓面面積約29,057方呎,如買家購入上址後,每月可享租金收入約74萬元,回報約2.8厘。



元朗西裕街巨舖現由食肆租用。

新盤急推 首3季預售申請破1.4萬



本港首三季獲批預售樓花的單位只有5,565伙,按年少45%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上月地政總署再獲兩份預售樓花的新申請,涉及646伙。計算今年首三季,新申請預售樓花的住宅項目共涉及14,113伙,較去年全年11,536伙高出約22.3%,除創3年新高外,更已創近11年以來第二高位。數字反映政府增推土地,發展商亦加快賣樓步伐,希望做到貨如輪轉。

美聯物業資料研究部高級經理張倍蕾表示,上月新申請預售樓花的項目有2個,包括南豐筲箕灣崇德道33號萬寧園重建項目,提供470伙,預計2018年6月30日落成;以及恒地及新世界等旗下烏溪沙迎海第5期迎海,天岸,提供176伙,預計2017年2月28日落成,兩盤合共提供約646個單位。

上月增2申請涉646伙

總結整個第三季,新申請預售樓花的住宅項目共涉及4,367伙,雖然按季有所回落,但仍連續3季企穩逾4,000伙水平。若以首三季累計,新申請預售樓花的住宅項目共涉及14,113伙,創三年新高。

由於上月共有646個新盤單位申請預售,再加上上置西貢沙角尾地盤的單位數量增加23個至297伙,帶動累積待批預售樓花單位再續攀升至14,412伙,按月再增約3.8%,創自

2013年5月後的28個月新高。此外,地政總署資料亦披露,長實地產旗下屏山屏葵路28號項目正式命名為媽廷,提供41幢洋房。

獲批預售單位季跌59%

雖然多個新盤排隊等批預售,但政府今年批出的預售項目並不多,9月只得新世界元朗唐人新村項目獲批,涉及141伙;而總結第三季只有1,333伙獲批預售,按季大跌約59%。若以首三季累計,獲批預售樓花的單位數目亦只有5,565伙,連去年全年一半亦未達到。即使與去年首三季同期的10,075伙相比,按年亦少約45%。

會德豐IR首批收票超3倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市區新盤收票表現平穩,會德豐地產於筲箕灣ISLAND RESIDENCE首批100伙於今日下午5時截票,明晚推售,消息指,至昨晚收約400票,超額登記約3倍。

會德豐地產發言人表示,由於ISLAND RESIDENCE於今日下午5時截票,示範單位現場人流暢旺,不少準買家亦加快步伐登記,項目吸引不少投資者入市,並錄得大手登記,登記客中用家及投資者比例現時分別為60%及40%。新界區新盤蜂擁出籠,新世界發展

旗下元朗THE PARKHILL的樓書昨日上載至樓盤網站,項目提供141伙,實用面積291至930方呎,主打2房單位,料最快月內開售。

PARKHILL上載樓書

市場消息指出,長實於元朗屏山項目取名為媽廷,該盤共有41伙,預計於明年3月31日入伙。恒基地產等於馬鞍山迎海5期取名為迎海,天岸,該盤共有約176伙,而嘉華於西鐵朗屏站項目取名為朗屏8號。其他新盤成交方面,沙田玫瑰山售出3伙,東涌東環II及昇薈各售1伙。

長實錦田申建107洋房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實或有關人士持有的元朗錦田北地盤,佔地17.44萬方呎(包括13,568方呎政府土地),剛向城規會申請興建低密度住宅宇,擬以0.8倍地積比率,興建107幢3層高洋房(1層地庫),總面積13.95萬方呎,預計2020年落成。

長實地盤位於錦田市以西,距離港鐵錦上路站約800米,現時劃入「住宅(戊類)1」地帶。據了解,除持有上述地盤外,南面0.6公頃亦屬長實旗下,不過城規會去年4月審議錦田北發展計劃時,將該0.6公頃劃為「自然保育區」,故長實今次只申請發展北面地盤。

此外,長實的申請方案與城規會的亦有分別,城規會去年審議大綱圖時,原本預料北面地盤可興建7層高住宅,供應約206伙,但長實最終傾向興建更大面積的單位,申建107伙3層高大屋,惟地積比率則維持0.8倍。

坪峯建小商場獲支持

至於前立法會議員黃宜弘及相關人士持有的一幅新界東北打鼓嶺坪峯土地,早前向城規會申請興建1幢3層高小型商場,諮詢期內收到151個意見,絕大部分支持,認為可以令當區居民生活更便利。