

舖市前景淡

趕活化工廈政策尾班車

春江水暖鴨先知，本港零售市道急轉直下，物業投資者早已嗅到市場轉向的氣息，放緩街舖吸納步伐，並轉向其他投資。近期先後有舖位投資者多番涉獵工廈，趕上活化工廈政策尾班車；但同時亦有睽違市場兩年的投資者在淡市下大手換貨，睇好明年舖市企穩。本報整合4名在本港舉足輕重的投資者今年的「着棋」，借「春江鴨」一窺市道。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

連掃工廈

波叔增投資組合

被譽為舖王的「波叔」鄧成波，以其持有各項核心街舖物業，為市場所津津樂道，不過今年波叔最為矚目的動作並不只是買舖，而是其大手掃入工廈物業及非街舖物業，似要趁在明年4月活化工廈政策終止前，趕上尾班車。

10月初，「舖王」鄧成波以7.15億元，向外資基金購入粉嶺開達工業中心全幢，市場相信鄧氏擬稍後申請活化，創區內歷來最大額工廈成交，以該廈樓面約20.78萬方呎計算，平均呎價約3,441元。與此同時，鄧氏亦累積以7.8億元，統一位於屯門河田街2號的東亞紗廠工業大廈1期，該廈總面積約38.2萬方呎，呎價約2,042元。

積極活化旗下工廈

與此同時，鄧氏亦積極為旗下工廈申請活化，位於杯渡路以南的工業區，已經申請將新合里1號、3號兩幢相連的工廈，申請全幢活化改裝。當中新合里1號鈞善工廠大廈，會改裝為1幢樓高約10層的寫字樓，設有地舖，1樓至3樓會是商場，用作商店、服務、私人會所及食肆等用途，5樓至9樓則會是寫字樓，總樓面面積近8.5萬方呎，跟現時的工廈規模相同。

較早前，鄧成波以3,830萬元，購入深水埗欽州街51號已列入一級歷史建築的戰前舊樓，樓高3層，同時由於地盤面積較細，重建價值較低，市場估計鄧氏購入作投資或翻新出售。然而，波叔也沒有停止核心區舖位吸納，今年中就先後斥資逾2億元，收購加連成老道61號地舖及樓上物業。



■屯門鈞善工廠大廈。張偉民攝

沽多過買

物流張睇淡零售

以投資舖位見長的資深投資者「物流張」張順宜，今年在街舖的動靜可謂沽多過買，先後沽出多個市區舖位套現，反映其對舖市的觀望態度；不過值得注意的是，鮮有涉獵工廈的張氏，今年將旗下屯門工廈申請改為辦公室等用途。

轉攻二三線民生區街舖

「物流張」指，零售市道轉淡，預期一線街舖價格及租金仍有調整空間，故今年鮮有吸納動作。不過他仍會注視二三線的民生區街舖，認為目前該類物業仍較平，價格及租金料緊隨通脹水平，倘回報率達3厘或以上均會考慮吸納作長線收租用途。

打從今年年初以來，張氏的沽貨活動多於吸納，最近的減磅活動包括沽出中環干諾道中歐陸貿易中心地下Y1號舖，套現近5,000萬元，市場人士指該成交價低市價逾一成；而今年中又以3,930萬元沽出旺角砵磡街139號大偉商業大廈地舖連閣樓；至於筲箕灣太安樓地下A32號舖，則以約2,000萬元沽出。

今年初以2,900萬元，換售銅鑼灣耀華街21號地下5號舖，面積250方呎；上環荷李活道181至199號地下10號舖，舖面面積900方呎，以2,580萬元易手。值得注意的是，前述所沽售的物業，都位於市區甚至核心零售區。

在沽貨減磅同時，張氏轉投工廈。今年中張氏將旗下屯門田氏中心第9座申請改劃，地盤面積約36,315方呎，申請全幢作辦公室、商店、服務行業、私人會所及食肆。



■屯門民生物流中心(原田氏中心第九座)。張偉民攝

核心街舖減價成潮

今年上半年舖位市場受多個不利消息影響，一線地段舖位租金插水，近期有報告指銅鑼灣舖租今年以來已挫三成，而中環更有舖位被國際品牌棄租。中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，舖租下調除了由於需求下降、市場吉舖趨多，內地旅客增長放緩及消費模式轉變亦是主要因素。

今年內地訪港旅客錄跌

據旅遊發展局數字顯示，今年整體訪港旅客及內地訪港旅客數字均錄跌幅，訪港旅客人次為去年7月近537萬人次，較去年同期下跌約1成。內地訪港旅客數字亦同期下跌約1成。內地訪港人數下跌，令奢侈品零售業總銷貨價值亦相應下跌，自去年1月起持續下滑，8月份錄得784萬元，與去年初高峰期的1,160萬元相比下跌32%。奢侈品牌生意因而大受影響，衍生出多個國際品牌棄租的個案，一線地段舖位租亦下跌。

對上一季較矚目大手成交包括中環士丹頓街44至47號地下A及B號舖，面積約2,600方呎，成交價1.03億元，呎價約4萬元，讓幅高達兩成半。另外，個別資深投資者亦購入港島區舖位，以2.38億元購入西環皇后大道西554至560號地下C號舖連1至2樓，呎價約1.3萬元。

核心區錄國際品牌棄租

期內核心區錄國際品牌棄租個案，讓市場譁然。美國中檔手袋品牌Coach，今年8月時提早兩年退租中環皇后大道中36號與禧大廈的旗艦店，涉及樓面高達1.3萬方呎，其後物業的舖位部分由運動品牌adidas以434萬元承租，較同址舊租金大減約22%，呎租334元。

租盤增租金壓力大

謝氏續指，該屋苑10月份錄得70宗租務成交，租盤增加對租金構成壓力，本月屋苑平均實用呎租回落5%，至18元水平。

美聯黎煥強亦指出，樂湖居8座高層E室，實用面積約為448方呎，業主原先開價9,800元放租，及至新近大減一成，以約8,800元月租成交，折合呎租約為19.6元，低於市價。

投資者轉吼工廈

反攻港舖

早年街舖熱炒，兼逢港府推出辣招，令資深投資者黎永滔轉向海外物業市場，他在2013年舉資13億元連掃英國倫敦牛津街兩項物業，至為市場矚目。近兩年鮮有涉足本港舖位市場的他，近月忽然再現大手換貨動作，先套現中環舖，再購入銅鑼灣舖，是其近兩年在港的首宗舖位買賣。

10月中，黎永滔以9,280萬元購入銅鑼灣波斯富街59號地舖，面積約1,480方呎，呎價逾6萬元，計劃以約25萬元放租，回報率約3.2厘；據了解，業主最初叫價高達1.4億元，讓價後劈幅達三成。而在此之前，他則沽出中環士丹頓街44號至46號地下A至B號舖，套現約1.03億元，該舖面積約1,000方呎，折合呎價逾10萬元。黎氏指，原本沒有打算沽貨，及至近月有買家出價理想，便趁機套現換貨。

暫停投資海外物業

黎永滔認為，舖市明年將會止跌回穩，所以就考慮購入核心區舖，「今年銅鑼灣租金已累跌三至四成，相信已經跌到差唔多，明年下調空間唔大，估計唔會再跌多過一成。」睽違兩年

工廈照劃

往年以拆售商場而在市場知名的林子峰，近期陸續涉足零售舖位以外的物業，去年以合資形式從領展大手掃入多個商場項目，並將其車位拆售套現。及至今年則吼中工廈及寫字樓，同樣照辦煮碗，分拆出售。

早前，林氏就以約1.8億元，向鄧成波購入大角咀恒昌中心工廈一籃子單位，面積共約50,848方呎，呎價約3,000多元；該廈及至日前拆售，至今共沽出30多個單位；此外，他新近又以2.38億元，購入元朗青山公路65號豪景商業大廈9成業權，涉及面積約28,752方呎，呎價僅8,278元，上月向市場拆售。

■鄧成波累積以7.8億元，統一位於屯門東亞紗廠工業大廈1期。張偉民攝



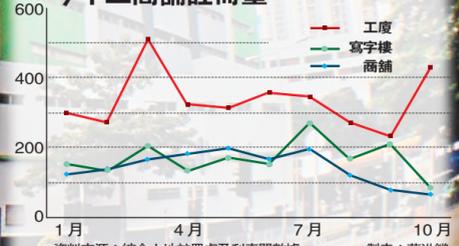
林子峰轉吸工廈

林氏旗下攤數亦涉及寫字樓項目，去年他與另一投資者「磁帶大王」陳秉志合資約6.338億元購入葵涌威信物流中心，二人各持一半業權，及至今年上半年以約9.338億元售出，持貨7個月穩升3億元。

料明年街舖價格回穩

林子峰對記者坦言，今年的確較往年少有商場拆售，就連零售街舖吸納亦放緩，零售吹淡風是主因之一，於是轉向投資其他項目，「咩貨都做」。不過他仍會吼準一線街舖入貨機會，並預計明年5、6月街舖價格及租金有望企穩。

今年工商舖註冊量



資料來源：綜合土地註冊處及利嘉閣數據 製表：蘇洪鏘

工廈登記按月飆八成

零售吹淡風，拖累舖位交投冷落。綜合土地註冊處及利嘉閣研究部資料顯示，10月份（截至29日，下同）工、商、舖物業註冊暫錄約579宗，按月增約10%，主要受惠於工廈登記量的急增，期內暫錄431宗，較9月份的237宗急升逾八成。反觀其他範疇均錄顯著跌幅，當中街舖登記在10月份暫錄約83宗，較9月份的213宗急挫61%；而10月份寫字樓錄65宗，按月再減15%。

值得一提的是，10月份整體物業登記暫錄約4,237宗，工廈登記量佔其約10.3%，佔比遠高於寫字樓（1.5%）及舖位（1.9%），顯見工廈登記活動較其餘兩項活躍。利嘉閣研究部主管陳海潮指出，在有工廈拆售項目錄得逾200宗的登記支撐下，該類物業登記量仍較對上一月為差，反映買家入市態度仍然審慎，交投進度十分緩慢。

太古城連天台戶劈租26%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）位於鰂魚涌的藍籌屋苑太古城劈租潮沒完沒了，昨天周末該屋苑一個連天台戶，大幅落價兩成租出。中原張光耀指，涉及海星閣一個頂層單位，實用面積662方呎，並設有逾500方呎天台，業主最初在8月時放租，當時叫價達3.2萬元，及後繼續主動落價，日前則以2.38萬元租出，劈幅約26%，折合呎租約36元。

租金重回5年前水平

張氏續指，同類型單位去年底曾以逾3萬元租出，而在2010年則錄約2.4萬元月租，意味着是次租金回落至5年前水平，跌幅達兩成。至於業主在2002年以約320萬元買入，是次租賃回報率約8.9厘。該屋苑10月份錄得約58宗租賃成交，平均實用呎租約40.5元。

天水圍上車盤嘉湖山莊連環錄減價租賃。中原謝明亮表示，美湖居1座中層E室，實用面積441方呎，業主於9月中將單位放租，月租叫價9,800元，但市況不佳，加上單位保養稍遜，放租一段時間仍未租出，近日願意減租，最終以8,500元租出單位，減幅達13%，折合呎租19.3元，低市價約5%。

租盤增租金壓力大

謝氏續指，該屋苑10月份錄得70宗租務成交，租盤增加對租金構成壓力，本月屋苑平均實用呎租回落5%，至18元水平。

美聯黎煥強亦指出，樂湖居8座高層E室，實用面積約為448方呎，業主原先開價9,800元放租，及至新近大減一成，以約8,800元月租成交，折合呎租約為19.6元，低於市價。

利奧坊·曉岸單日沽73伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新盤市場銷情慢熱，昨天周末的成交由大角咀新盤撐起大市。由恒地發展的大角咀利奧坊·曉岸昨天進行第二輪開售，截至昨日5點前累沽約73伙，佔該批可售單位逾六成。

布少明：細單位需求大

美聯物業住宅部行政總裁布少明則表示，市場對自住或投資皆宜的細單位需求大，今批用家及投資者比例與首批相若，當中投資客佔比約4成，用家則佔約6成。

布氏續指，市場觀望氣氛濃厚，部分放盤劈價一成才獲承接，西九龍一帶主要屋苑，本月二手買賣成交僅約7宗，較上月份約11宗，再下跌近四成，二手市場持續受壓，但認為樓市以用家主導，加上息口仍然低企，暫未見有泡沫。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，旗下買家出席率約七成，反應理想，而是次出席揀樓的客戶多為首輪向隅客，九龍客及新界客各佔一半。

除此上述樓盤，九龍旗貨屋盤堅尼地城加多近山亦有推售活動，該批37伙之中沽出至少15伙，佔可售單位約43%。其他新盤銷情平平，恒地李兆基名下的尖沙咀凱譽單日錄約2宗。

白加道洋房 叫價近7億

至於山頂超豪盤白加道28號，昨天上載銷售安排，當中6號屋連兩個車位，訂於周二（11月3日）以先得形式發售。該物業由長實發展，涉及洋房實用面積6,856方呎，花園面積1,533方呎，定價為6.98億元，折合呎價101,809元。物業涉及7間洋房，開售至金累沽5伙，套現逾30億元。