

# 短租潮延續 過年後零售見真章

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港零售市道自2015年頭延續至今天,核心區吉舖湧現。然而隨着農曆新年臨近,不少商戶採用短租形式在核心區吉舖搶灘。代理預計,應節而生的商戶如「利是舖」料在過年後會陸續停租,至於「散貨場」倘若在3個月內銷售理想,可能持續以短租形式繼續經營。

遊客減少及消費模式轉變,部分核心區舖位吉舖漸多,業主為免物業長期空置,不惜以遠低於市場價短期放租「袋住先」,令這類大幅撙租的例子如雨後春筍般相繼湧現,商戶以家品或零售用品散貨場、賀年用品為主。

以銅鑼灣區駱克道521號地舖為例,面積約1,000方呎,去年底以約25萬元租出,每呎租金約250元,舖位原租客為藥房,以約51萬元租至2018年9月,不過在去年9月份提早退租,業主再以約55萬元放租舖位,及後舖位以短租形式租予利是封店。同區銅鑼灣莊士敦道129號至135號地下舖位,現時由利是封店以約11萬元短租,較意向長租金38萬元比較相差高達七成。

此外,同樣位於銅鑼灣的利園山道49至57號一個面積逾2,000方呎的舖位,

現時獲皮褸店以約35萬元租出,較意向長租金90萬元相差約六成。至於旺角西洋菜南街與登打士街交界單邊地舖,面積約460方呎,業主去年9月以約40萬元招租,最終由利是封店以約15萬元短租,減幅逾六成。

## 普遍銷售大眾化商品為主

美聯旺舖區域營業董事游院玲表示,現時採用短租方式承租核心區地舖的商戶,普遍銷售大眾化商品為主,例如家品、利是封、手機配件、零食、服飾等。由於這些店舖租約極具彈性,租約期也沒有特定期限,業主往往只需向租戶提供約兩星期或一個月的通知期,就可以停止租約,再把舖位供長租客使用。對於租戶而言,他們能以低廉的租金進駐核心地段,迎接農曆新年商機。



部分核心區舖位業主為免物業長期空置,不惜以遠低於市場價短期放租。

而業主亦可以避免舖位長期空置,減少租金損失。

## 節慶過後吉舖潮或再湧現

游院玲續指,目前各項影響本港零售市道的不利因素持續,相信短期內核心區舖位空置問題未能改善。隨着過年後,以節慶為主題的店舖如時裝、利是

封店等勢必會停止短租,核心區吉舖潮可能又再湧現。

不過對於不受季節所限的產品如手機配件、家品等,尚在未來3個月間銷售情況理想,不排除商戶願意繼續以短租形成租用舖位。當業主們願意接受租戶要求時,短租可能會逐漸成為核心區商舖租約的新趨勢。

資料圖片

# 去年強拍17宗 按年少近三成



圖為恒地石排灣道舊樓外觀。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)兩年前強制拍賣門檻放寬,推動一批符合條件的舊樓進行強拍,再加上政府主動推地,推出的辣招如買印花稅等亦影響舊樓收購,不少發展商見舊樓規模小、收購難,寧願「轉軌」買官地,令近年申請強拍個案不斷萎縮。本報統計,去年強拍只得17宗,較2014年24宗大減三成。

## 恒地拋離對手佔逾半

去年錄得的17宗強拍拍賣申請中,「舊樓王」恒地繼續拋離對手,佔9宗之多,為全年總數的52.94%,連續第5年成為最多舊樓進行強拍的發展商。該9宗申請涉及6個獨立或合資發展的地盤,總發展樓面達45萬方呎(計算合併鄰近地盤後的總樓面)。

恒地去年申請的6個地盤全屬住宅地盤(有少量商舖樓面),最大規模為北角馬寶道項目,合併鄰近地盤後總

佔地可擴大至1.1萬方呎以上,重建樓面逾10萬方呎。另一個較大型收購項目,則是與新世界合作的何文田窩打老道及祐滿街項目,日後可重建樓面亦達96,093方呎。其餘田灣亦有兩個項目申請強拍,分別位於田灣街及石排灣道,重建樓面均約4萬方呎。

## 舊樓強拍料過高峰期

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文曾指出,舊樓強拍高峰期已過,主要因現時業主叫價高,導致發展商收購緩慢。

至於去年最大宗強拍拍賣申請,為灣仔舊樓祥樂大廈,項目將由新地主主導,與國森集團一同發展,發展商已收購約89.86%業權,地盤面積約8,745方呎,由於位於灣仔商業零售區,斜對面為利基酒店,具潛力發展商廈或銀座式商廈等,未來計劃重建為商廈,按13倍地積比率計算,可建樓面約11.37萬方呎。

## 今年樓市料「價跌量升」

回顧2015年,港股大幅波動,樓市亦如坐過山車,八月份二住宅平均呎價創下10,970元的新高,惟9月份樓價轉升為跌,終止了連續18個月的升勢。雖然金管局於2月及3月進一步收緊按揭,一度凍結市場購買力,不過下半年新盤以高成數一按及提供印花稅等回贈吸客,為樓市重新注入動力,新取用及新批貸款額繼續勝去年,當中一手表現更較二手為佳。根據金管局住宅按揭調查數據顯示,總結去年首十個月,新取用按揭貸款額累計仍達2,153億元,涉及64,895宗,與去年同期的1,710億元及56,427宗比較,分別增加25.9%及15%,創同期的四年新高。至於首十個月新批按揭貸款額亦錄得2,336億元,較去年同期的2,302億元增加10.2%,其中一手按揭貸款累計錄得665億元,較去年同期的610億元升9%,而二手按揭貸款累計亦錄得1,392億元,較去年同期的1,345億元升3.5%;惟宗數方面則出現一手升二手跌的情況,首十個月一手按揭升14.6%至15,100宗,而二手按揭跌7.5%至41,442宗。

## 按揭貸款仍可平穩發展

展望2016年,整體樓價料有約10%的輕微跌幅,二手業主略為擴大讓價空間;一手多區新盤供應增加,將延續2015年底的熾熱氣氛,兩方面均支持樓市成交量上升,出現「價跌量升」的情況。另外,在政府不「撒辣」及二手業主持貨能力強之下,一、二手比例差距仍會持續拉闊。因樓市調整需時,發展商推盤步伐依然進取,銀行續以多元化按揭計劃及優惠,爭取新盤按揭市場份額,故競爭不減之下,策略上要多花心思。筆者預期,2016年按揭貸款仍可平穩發展,全年新取用按揭貸款額將微跌3%至2,506億元(預計2015年:2,584億元),以反映樓價的輕微調整,而新取用按揭貸款宗數則再升6%至82,150宗(預計2015年:77,500宗)。

## 佐敦AVA62 商舖加價5%推

香港文匯報訊 美聯旺舖高級區域營業董事梁國文表示,資深投資者盧華家族發展的佐敦上海街62號AVA62,日前加價5%放售項目五個商用舖位。上述五個待售舖位位於項目地下及二樓,面積303平方呎至1,439平方呎。其中,地下當中面積最小約303平方呎的1及2號地舖,現時意向以約2,068萬元放售,每平方呎叫價約68,250元。至於項目佔地最大的1號地舖,面積約1,439平方呎,現時約9,240萬元出售,折合每平方呎叫價約64,211元。二樓舖位面積最小約371平方呎的1號舖位,入場門檻約為662萬元。據了解,項目地下面積約355平方呎的5號舖位,早前獲買家以約2,300萬元承接,每平方呎造價約6.9萬元。

## 投資觀察 兆豐國際

# 經濟回升 佈局能源股

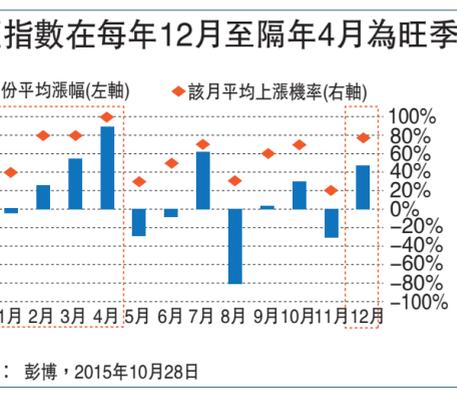
國際原油價格在歷經兩個月連續下跌之後,近一周展現強大氣勢,布蘭特原油價格由36.67美元上揚至37.75美元,紐約原油也從34.55美元大漲至37.86美元,油價的大幅震盪也使得能源類股價波動居高不下。兆豐國際綠鑽基金經理人簡秀君對此表示,原油市場目前仍供過於求,下跌風險仍未完全消除,但油價已回落至十年前水準的現在,再下跌幅度有限。中長期來看,2016年隨着全球經濟景氣逐漸步入復甦軌道,油價有可能再度回升至50至60美元區間。

簡秀君表示,隨着原油價格接近十年低點,加上聖誕節後歐美冬季節到來,需求增溫將為油價帶來支撐,短期間或有反彈機會,但2016上半年在供需情況下未有太大的情況下,油價不易有太大的漲幅。觀察MSCI能源指數自2000年以來,每當油價大幅下滑逾20%後,能源類股均有不錯的表現,現階段佈局機會已漸浮現。而下半年隨供需逐漸平衡,加上各國景氣回溫後需求增溫,原油價格將有望逐漸走高,2016年底有機會上看50至60美元區間。

# 經貿展翅 東盟股市逢低吸

受到美國加息不確定性影響,2015年東盟股市表現不佳,MSCI東南亞指數下跌21.61%。隨着美國正式進入加息循環,我們認為2016年東盟股市可能出現利空出盡行情,反而能有倒吃甘蔗的演出。此外,統計近10年MSCI東南亞指數各月份的表現可發現,每年12月至隔年4月是漲多跌少的傳統旺季(見圖)。若東盟股市於聯儲局加息前後出現修正,將會是逢低入市的好時機。

經歷5年漫長談判的TPP(跨太平洋夥伴協定),終於在2015年10月5日達成實質性協議。TPP將會是涵蓋12個國家,全球近40%的經濟規模的自由貿易協定,其中新加坡、馬來西亞、越南、汶萊四個東盟國家將會是TPP成立之初的成員國之一。眼見美國所主導的TPP邁入重要里程碑,中國為首的RCEP(區域全面經濟夥伴協定)成員國也感受到強大競爭壓力,開始加速進行協議談判。RCEP是以中國、東盟十國為主體,加上日本、韓國、澳紐、汶萊的自由貿易協定,頗有與TPP互別苗頭的意味。



# 淡倉回補 歐元1.10關前爭持

歐元本月初受制1.0993美元阻力後走勢偏軟,周二反覆回落至1.0900美元附近,周四走勢偏穩,大部分時間窄幅活動於1.0900至1.0935美元之間,而歐元自去年初的1.20美元水平反覆回落至本周四的1.09美元水平,全年約有9%跌幅。歐洲央行去年3月推出每月600億歐元的購買資產計劃之後,更於10月暗示進一步加大其寬鬆力度,導致歐元繼3月中旬下跌至1.04美元水平後,上月初再度向下觸及1.05美元水平。隨着歐洲央行12月會議僅將購買資產計劃延長6個月,至2017年3月,把存款利率略為下降0.1%,顯示歐洲央行每月的購買資產規模沒有改變之外,市場對於歐洲央行短期內再推出新措施的預期明顯下降,部分投資者繼續逢低回補歐元空倉,限制歐元跌幅,令歐元過去4周大致持穩1.08及1.09美元之間的支持區。

英鎊本月初受制1.4935美元附近阻力後走勢偏弱,周二曾反覆走低至1.4785美元附近8個多月來低位,周四表現偏穩,大部分時間窄幅活動於1.4805至1.4845美元之間,而英鎊自今年初1.55美元水平反覆回落至本周四的1.48美元水平,全年跌幅約有4.5%。雖然英國11月消費者物價指數年率有0.1%升幅,但依然貼近零增長,再加上原油價格上月走勢疲弱,布蘭特期油本周反覆下跌至每桶36美元水平的11年以來低位,顯示通脹短期內將難以重返英國央行2%的目標範圍,降低英鎊今年內的加息機會,繼續對英鎊走勢構成負面影響。

