

# 擺花街舖平市價四成招租

## 港產片取景勝地 業主多影星名人

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)零售業陷入寒冬,中環吉舖增加,港產片取景勝地擺花街竟有業主要低市價四成招租,引起市場嘩然。該劈租舖位為擺花街19號,目前以13.5萬元放租,舖位包地下約589方呎及地庫約200方呎,折合每方呎租約171元。19號舖位與擺花街大業主之一影星謝霆鋒持有的舖位遙相對望,而謝霆鋒持有的26號舖現時月租20萬元,呎租約363元,但據悉尚未續租,今次消息或拖低謝霆鋒舖位租金。



擺花街19號地舖



古巨基 擺花街22號地舖 購入價5400萬元 總面積500方呎



梁安琪 壹號廣場3至5號地舖及1至3樓 購入價4.78億元 總面積1.8萬方呎



謝霆鋒 擺花街26號、28號及壹號廣場6至8號地舖 購入價2.29億元 總面積1,959方呎



美聯旺舖營業董事文國華表示,擺花街19號地舖原租客是特色朱古力店,每月租金為15萬元,舖位已交吉,為免店舖空置,業主現減租一成至13.5萬元放租舖位,面積為地下約589方呎及地庫約200方呎,折合呎租約171元。

文氏表示,上址地舖最大特色為門面闊度約28呎,堪稱整條街門面最闊的街舖。據了解,原業主2011年以6,180萬元購入單位,即使以13.5萬元租出,仍有2.6厘的回報。

### 舖位交吉 呎租171元

他指出,同一街道最近亦錄得多宗租約成交個案,如擺花街23-39號G舖,面積約500方呎,門闊10呎,以約接近13萬元承租,每呎租金約為260元。另一擺花街24號地舖,面積約600方呎,門闊15呎,現叫租18萬元,呎租折合每方呎約300元。擺花街19號地舖與同區同類地舖相比,呎租平均大

幅低市價近40%。

### 四太逾4億同街入貨

擺花街為香港著名街道,除了是多套電影的取景地點,於街道持有舖位投資的名人影星亦數之不盡,其中大業主之一的謝霆鋒,多年來共斥資約2.29億元,買入擺花街26號及28號,以及擺花街壹號廣場地下6至8號舖;古巨基亦於2012年以5,400萬元買入擺花街22號;賭王何鴻燊四太梁安琪亦以約4.78億元持有擺花街壹號廣場3至5號及1至3樓。

據了解,謝霆鋒持有的擺花街26號地舖,面積約550方呎,2013年初以1.17億元買入,現由鞋店承租,月租約20萬元。但據悉,該舖位仍未續租,舖位現時於市場上叫租約18萬元,比現在租約平10%,若以此租金水平租出,回報率僅1.8厘。但今次19號舖位劈租的消息傳出,相信會對謝霆鋒舖位的叫租能力造成打擊。

## 尖咀舖位商廈連環見紅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)零售業陷入寒冬,吉舖增加,尖沙咀首都廣場近日更出現首個銀主盤舖位。業主因破產被收舖,舖位將於本週拍賣,開價僅150萬元,舖價較三年前購入價貶值256.6萬元,跌價63%。另一方面,同區商廈嘉美中心亦驚現一宗內地業主蝕讓個案,連雜費預蝕約四百多萬元。

上述首都廣場銀主盤舖位於2樓S19號舖,建築面積約70方呎,由兩名業主聯名於2013年一手購入,成交價406萬元,呎價約5.8萬元,現時交吉。

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料,去年首季(即「一週一行」實施前三個月)市場共錄508宗商

舖買賣註冊,不過今年首季僅錄186宗註冊,按年同期急跌63%,宗數更創出1996年有紀錄以來的按季歷史新低。

### 內地客蝕讓放售嘉美

另一方面,美聯蕭惠碧表示,漆咸道南53至55號嘉美中心中層全層面積2,832方呎,現以約2,500萬元放售,平均呎價約9,000元。該內地投資客於2014年以約2,660萬元成交單位,呎價約9,400元,若單位以現叫價售出,業主賬面亦需蝕約160萬元,若再加上購入時所繳付的雙倍印花稅(DSD),以及代理佣金等雜費,共需蝕約四百多萬元。

# 浪澄灣開紅盤 加價1%加推



大角咀浪澄灣安排本週六(23日)發售66伙。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤連環減價,成功「撻着」買家入市意慾,其中風頭最勁的莫過於恒隆地產劈價20%開賣

的大角咀浪澄灣183伙,上週六發售其中36伙,瞬間沽清,發展商有見及此,昨日立即加價,但加幅相當克制,僅輕微上調約1.2%,安排本週六(23日)再發售66伙。

### 劈價20%燃點入市熱情

恒隆地產去年11月封盤的大角咀浪澄灣,本月9日突然重推183伙,相比去年封盤前的售價更大幅劈價20%,成功燃點準買家入市熱情,發展商上週六安排發售當中36伙,開售前已收到約2,580票,超額認購70多倍,最後36伙全數沽清。發展商打鐵趁熱,昨日浪澄灣重推後的首張價單,183伙餘下單位大部分加價約1.2%,安排本週六發售當中66伙。

該第2批66個單位已接受認購登記,包

括42個2房單位及22個3房單位,實用面積介乎560方呎至863方呎,價單售價由984萬元至1,971萬元。另外,亦會有2個位於第8座52樓的頂層連天台特色單位,面積介乎556方呎及569方呎,價單售價分別為1,219萬元及1,227萬元。

項目所有折扣及回贈優惠仍然適用,第2批單位平均呎價19,958元,若以最大基本折扣25%計算,折實平均呎價14,969元,較首批單位上調1.2%。

### 一手市場2日沽150伙

總結過去兩日一手成交約150伙,銷情保持平穩,其中海天晉昨日售出約46伙最多,浪澄灣周六售出36伙,嘉華等的元朗朗屏8號賣出23伙。

## 海天晉原價加推60伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有見項目銷情不俗,新地將軍澳海天晉宣佈今日將原價加推60伙。新地代理助理總經理陳漢麟表示,加推單位維持原價加推策略。

海天晉昨日發售55個單位,消息指至昨晚沽出約80%、46伙。當中,5座20樓A單位(頂層單位)特色戶,面積1,181方呎,連一個528方呎平台及1,125方呎天台,成交價3,359萬元,實用呎價28,450元,是至今項目成交價及呎價最高紀錄。

新地副董事總經理雷霆表示,由於項目四房(包括一套房)及四房(包括兩套房)銷情理想,發展商昨公佈推出4個四房(包括一套房)單位,於本週四發售。

同系何文田天鑄2期上週五開售41伙全數沽清,累積約170伙,超出原定目標150伙。雷霆指曾預告項目會封盤,但鑑於市場仍有大量向隅客,項目將「終極加推」50伙單位,於本週五發售,意味項目於本週五起才會「真封盤」。

### 天鑄2期擬加推50伙

他表示,該50個單位,包括周六加推的37個單位,平均呎價約32,000多元,即供平均呎價為28,000多元,屬原價推售。雷霆又說,待之後天鑄第1期之裝修及美化工程完成,有機會於未來一至兩個月開售現樓。



新地雷霆表示,天鑄1期有機會於未來一至兩個月開售現樓。記者顏倫樂攝

## 屯門單幢樓跌穿200萬



太古城金楓閣高層D室以1,438萬元易手,呎價15,597元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤銷情暢旺,搶去大量二手客源,拖累過去兩日成交急跌,中原十大屋苑本週末錄得8宗成交,較上週下跌2成。各區屋苑繼續錄減價成交,屯門單幢私樓安麗大廈低層連平台戶,更於短短2個月急劈61萬元或23%至199萬元成交,令該區私樓再次出現罕有低於200萬元的成交。

祥益胡志偉表示,該宗成交位於安麗大廈低層F室連平台,單位實用面積249方呎,連平台面積637方呎,業主今年2月中放盤260萬元,2月尾減至240萬元,3月尾再減至220萬元,最後以199萬元售出,實用呎價約7,992元。原業主2000年6月以58萬元買入單位,現沽售價面獲利141萬元,單位16年升幅2.43倍。

### 太古城大單位減262萬

美聯吳肇基表示,港島藍籌屋苑太古城

金楓閣高層D室以1,438萬元易手,單位面積922方呎,實用呎價15,597元。物業去年10月放盤,當時叫價超過1,700萬元,至今累減262萬元或15.4%。據了解,單位返回2014年底的水平,較去年5月的高位下跌約11%,當時同類單位曾錄得成交價約1,613萬元。原業主2007年3月以648萬元買入單位,現賬面獲利約790萬元。

### 十大屋苑成交未見突出

其他代理行於過去兩日的成交量亦未見太大起色,據美聯物業分行統計,剛過去週末10大屋苑共錄得約13宗買賣成交,按周多2宗或18.2%。至於利嘉閣地產十大指標屋苑過去兩日錄得7宗二手買賣個案,較上週末的9宗成交減少22%。

香港置業統計該行過去兩日10大藍籌屋苑錄得約12宗成交,較上週末約7宗,急升逾七成。

### 置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

## 內地未來房價走勢

最近經常有朋友自怨自艾,怨自己在十年前沒有在內地買房屋,又因為房價太高而不敢入市糾結。過去內地的房地產經歷了前所未有的發展,房價漲幅確實很驚人。對於買樓,筆者認為恐怕這次錯失機會,怎樣也應該有一套自己的分析,有了理智分析後,再等下一個浪升也未嘗不可,因為人生漫長,要看清內地樓市走勢,首先我們需分析中國內部、外部及政策形勢等因素。

### 各市升跌差距擴大

內部方面,中國的未來房地產走勢,筆者相信,未來我們再不會看到全中國各城市一起上升的局面,我們看到的很可能是按着各個不同的城市因素,例如位置、人才、就業、資金、產業等因素使各城市的房價走勢不再一致。像今年一樣,我們看到一線和二線城市就因為資金、人才、資源的流入而使房價急升,而同時那些三線、四線城市的房價卻逐步下跌,更慘烈的是,在五線城市更因為人口急劇流出,使其庫存極其嚴重。

外部方面,筆者認為,未來主要觸發危機的源頭,應該是那些石油國家、非洲、南美以及其他新興國家的衰退所引發,現在這些國家差不多已成為了全球經濟大蕭條的火車頭,只要列車一開

出,中國的出口、人民幣匯率、債務危機就會顯現出來,到時候中國的房地產很大機會握不住,那些一線、二線城市的房價會明顯向下,而三、四、五線城市的房價將會下跌得更為嚴重。按筆者估計,內地樓市有機會下跌30%或以上,但並不會步入類似1991年的日本、1997年的香港的環境,主要原來是內地要救市的話,可以印銀紙,而且中國儲備仍很豐厚,中央政府要學美國政府發債救市的話,應該還有大把彈藥。

### 庫存高企 隨時跌逾三成

但在政策及供應量方面,筆者不認為國家有能力解決庫存的問題,現時內地已經建成而沒有售出的房子的面積,再加上在建設中和已經批准建設的面積,差不多有130億到150億平米,如果我們按照中國每年的銷售面積來推算的話,這些庫存需要足足10年的時間才能去消化。即我們足足要銷售10年的時間才到消化所有庫存,根本這是難以承受的數量泡沫,換句話說,中國未來這幾年很多城市根本無須建樓,房也夠住。

總括而言,套用誠哥那句話,買樓要量入為出,有多餘錢可買。因為北京、上海、廣州、深圳這四個一線城市承受下跌風險還是很強的,其他的則要避之則吉。

## 廣州維持住房限購

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)在上海、深圳等城市出台更嚴厲限購措施之後,廣州今年的樓市政策終於出爐,繼續執行住房限購政策。

廣州市政府官方網站日前發佈的《廣州市供給側結構性改革總體方案(2016—2018年)》中提出,將繼續執行住房限購政策,將結合房地產市場實際情況,及時分類做好政策優化調整。計劃到2018年底,穗商品房庫存規模比2015年底減少180萬平米,商品住房去庫存周期基本控制在16個月以內,非商品住房去庫存周期明顯縮短。記者也注意到,相關方案也提出,將推在穗港澳台居民繳存公積金。

### 去庫存壓力 番禺最大

由於穗樓市庫存存於粵各市中最多,在

去年穗樓市相對平穩的背景,此前市場普遍預期穗將調整現有的樓市政策,或採取區域放鬆限購的方式。根據上述政策,相關政策預期可謂落空。廣州市去庫存任務表顯示,2015年底廣州全市商品房庫存為2,248萬平米。由此穗提出,商品住房去庫存規模到2018年底,穗全市商品住房去庫存規模爭取比2015年底減少180萬平米。

根據廣州市商品住房去庫存規模和房地產市場實際,到2018年,廣州商品住房去庫存周期基本控制在16個月以內,非商品住房去庫存周期明顯縮短。在穗各區中,番禺區的去庫存任務最重,到2018年底,番禺區將減少房地產庫存規模36.23萬平米,相當於去庫存任務最少的越秀區(4.89萬平米)的7.4倍。



廣州全市至2015年底商品住房存量的統計圖表。資料圖片