

# 大劉銅鑼灣舖劈租八成

## 手袋舖變零食店 短租當做廣告



銅鑼灣怡東商場地下9至12號舖前租客為歐洲手袋品牌，自今年初退租後舖位丟空約4個月。資料圖片

近期地舖減租個案					
位置	面積(方呎)	月租(萬元)	呎租(元)	減幅	備註
銅鑼灣東角道24-26號地下9-12號舖	1,571	12	76	78%	由劉鑾雄持有
中環華人行地下G2號舖	2,128	160	752	47%	由長實持有
銅鑼灣雲東街2號舖*	900	18	200	53%	由黎永滔持有

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘）零售市道持續不景，「大孖沙」都要屈服於零售業低迷的大潮下。繼日前長實將旗下中環華人行地舖劈租一半後，昨日更傳出「大劉」劉鑾雄將名下銅鑼灣東角道地舖劈租近八成短租租出，新租客為零食店優品360°。



曾由米芝蓮一星麵家何洪記粥麵租用的雲東街2號舖位現時短租予特賣場。資料圖片

昨日市場消息指出，由華置大股東劉鑾雄及有關人士所持有的銅鑼灣東角道24至26號怡東商場地下9至12號舖，最新獲零食店優品360°以每月約12萬元短租，租期約6個月，按面積約1,571方呎計，折合呎租約76元。

舖位鄰近世貿中心、位處崇光百貨後方，前租客為歐洲手袋品牌，舊租金約55萬元，今年初退租後一度丟空約4個月，按最新租約計算，租金大減78%。代理業界還透露，現時業主同一時間以約30萬餘元放租，較舊租金少四成半，而今次短租亦僅及叫價四成。

### 優品360°：未打算長租

優品360° 老闆之一、資深物業投資

者林子峰昨日向記者證實上述短租成交。他指出，以短租形式進駐核心區，折讓較大，「可以試吓唔同旺區，當做廣告」，不過未打算轉為長租，「呢個舖唔夠大，做食物要大啲空間。」

據了解，該零食店已在區內利園山道及軒尼詩道各設分店，前者為短租，後者則由短租轉為長租。林子峰續指，優品360°目前約有40多間分店，當中約有一成為短租舖，主要客源是本地客，而內地客較多的分店主要在北區如上水。

### 何洪記舊舖劈租一半

至於同區由黎永滔持有的雲東街2號舖，亦告劈價租出。美聯旺舖張股

表示，舖位地舖面積約900方呎，連同閣樓約500方呎，目前叫租約18萬元，折合呎租約200元。業主去年4月仍叫租38萬元，惟市道持續弱勢，經過多次調整後，一年間大減近五成至約18萬元。

翻查市場資料，舖位多年來為曾廣米芝蓮一星的馳名麵家何洪記粥麵租用，隨後轉租予香薰品牌使用，目前短租予特賣場。

事實上，為求挽留租客不惜減租的「大孖沙」不獨一人，日前長實旗下中環怡安華人行地下G2號舖，由周大福租用多年，新近以約160萬元續租，按舖位面積約2,128方呎計算，呎租752元，較舊租金300萬元大減47%。

# 10 按村屋爆煲淪銀主貨



元朗悅富豪苑銀主盤開價1,350萬元，10年間升值約1倍。資料圖片

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘）「按揭煲」浪潮蔓延至遠離繁囂的新界村屋，元朗圍村屋項目悅富豪苑驚現「10按」銀主盤，銀主開價1,350萬元，以建築面積2,100方呎計算，折合呎價6,429元。

據土地註冊處資料顯示，業主於2006年底以逾664萬元購入單位，業主旋即將單位向銀行同財務公司先後抵按達10次之多，最後一次為2014年12月，而業主在今年1

月宣佈破產，單位遭銀主沒收。倘以叫價成交，物業10年間升值約1倍。

### 尚城3房蝕使費易手

另一邊廂，屯門新晉屋苑尚城錄使費成交，中原地產楊偉傑表示，屋苑新近錄得3座高層F室之成交，實用面積760方呎，屬3房連套房間隔，成交價576萬元，折合呎價7,579元。原業主於2011年以558.8萬元

一手買入單位，持貨5年賬面僅微賺17.2萬元，惟估計扣除使費需倒蝕離場。

其他屋苑則陸續有業主持貨數年僅微賺離場，中原地產林偉明表示，粉嶺逸峯新錄2座中層C室易手，實用面積476方呎，以492萬元將單位沽出，折合呎價10,336元。原業主於2013年以429萬元購入單位，持貨約3年賬面升值14.7%。

### 得寶花園3年升一成

利嘉閣鮑允中表示，牛頭角得寶花園G座高層8室昨天以303.9萬元成交，實用面積252方呎，折合呎價12,060元。原業主於2013年頭以275萬元買入，今次轉手賬面升值10.5%。

中原地產張永泉表示，灣仔高翹峰3座中層F室易手，實用面積485方呎，作價785萬元，折合呎價16,186元。原業主於2011年以715萬元買入單位，持貨5年賬面升值10%。

另外，美聯劉浩勤表示，將軍澳怡心園5座高層E室，實用面積583方呎，作價492萬元，折合呎價8,439元，造價重返2014年底同類單位水平。

# 根德道大屋叫價5.3億



根德道12號物業（紅磚建築物）建於1981年，而根德道14號物業（左面）歷史更久，屬戰前舊樓。資料圖片

香港文匯報訊 九龍塘屬本港傳統豪宅地段，區內低密度豪宅一向有價有市，最新市場有根德道12號及14號相連屋地放售，發展最高地積比率和層數分別為0.6及三層，具重建價值，叫價5.38億元。

### 地盤面積逾2.1萬呎

是次獲國際知名組織委託代理銷售工作的Q房網，香港董事楊永健表示，上述相連屋地為市場上唯一放盤的同類物業，非常罕貴，地盤面積約21,526方呎，分別建有兩幢獨立門牌的花園大屋，均具歷史價值。兩幢獨立屋外形古雅，英式建築風格，更顯氣派。

當中，根德道12號物業建於1981年，採用紅磚作為主要外牆，部分牆身配以純白色，平房前面為寬闊英式花園。

至於根德道14號物業建於1945年前，為戰前物業，屬九龍塘最早一批屋宇。建築物以白色為主調，窗戶及大門均為圓拱式設計，大門外則設有圓拱型門廊，充滿傳統維多利亞式洋風風格。

楊永健補充，九龍塘區為著名的豪宅地段，相連屋地位置亦佔盡優勢，多間著名國際學院林立附近，靠近九龍塘港鐵站及商場又一城，加上區內保留了大量綠化區，一直吸引不少城中名人富豪聚居。

# 3盤齊加推爭客



PY Venezia的3房單位客廳。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者梁悅琴）美國加息預期降溫，新盤銷情轉旺。新地於元朗PARK YOHO Venezia最快明天開價，首批約100伙。新地於將軍澳海天晉、新世界發展於旺角SKYPARK及置於西貢逸瓏園昨日齊齊加推。

### PY Venezia或明天開價

新地副董事總經理雷霆昨表示，PARK YOHO Venezia有機會明天公佈首張價單，提供約100伙，包括不同類型單位，如945方呎的「PARK YOHO 至尊」，周內



雷霆(左)表示，PY Venezia首批將提供約100伙。旁為陳漢麟。記者梁悅琴攝

外，該盤亦推出海天晉第2座2樓B室及第7A座20樓A室招標，6月30日截標。

### SKYPARK增18萬折扣

新世界發展於旺角SKYPARK昨加推最後20伙D5室開放戶，售價由605萬元至690萬元。發展商同日更新價單，新增18萬元折扣優惠。該批單位平均呎價20,518元，折實入場費472萬元。該批單位由今天開始接受登記，本周四下午3時截止，並於本周五抽籤揀樓及發售。該盤開售至今已售119伙，套現近7億元。

另外，新世界以7,411.9萬元售出北角柏傲山1座31樓A單位，呎價48,795元，創項目新高。同系尖沙咀名鑄昨以招標售出60樓C室的3房相連特色戶，實用面積2,204方呎，成交價8,700萬元，實用呎價39,474元。

至於置於西貢逸瓏園昨亦以原價加推38伙，包括21伙標準戶及17伙特色戶，售價由805萬元至1,851萬元，扣除折扣及現金回贈優惠後折實價由612萬元至1,355萬元，此批單位於本周五發售。

### 海天晉推2單位招標

新地昨日亦加推將軍澳海天晉63伙，實用面積由565方呎至1,391方呎，售價由882萬元至2,257萬元，180天付款即供折實價由785萬至2,009萬元，買家的近視已買入或租住天晉系列者可獲1%現金回贈。此

# 中原：下半年樓價跌半成

香港文匯報訊（記者顏倫樂）樓市上半年持續跌勢，展望下半年情況亦不容樂觀。中原地產亞太區總裁黃偉雄表示，下半年香港經濟淡利好分歧，經濟下行不利家，但資金泛濫則有利投資者，而且政治或有變局，預期樓價走勢將反覆，波幅在5%以內。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦預期，不少新盤部署下半年推出，並將以極具競爭的價格推售，加上經濟情況未見改善，而息率有機會上升等利淡因素，樓價料跌5%。

黃偉雄表示，去年第4季到今年第1季，樓市正處於調整期。調整期間，樓市價量齊跌，私樓售價半年下挫12.6%，租金亦錄得10.9%跌幅，成交量更跌至歷史新低水平。今年第1季私樓買賣合約僅錄得8,860宗，成交金額588億元，預計今年全年買賣宗數25,000宗，買賣金額2,000億元，按年減31%及17%。

### 布少明料註冊創新低

至於整體樓宇買賣宗數，中原預計今年將有6萬宗，按年跌21%，涉及金額5,000億元，下跌9%。美聯布少明預計，整體物業註冊量僅5.8萬宗，按年跌23.8%，創有紀錄以來26年最少。但他預計二手交投會由谷底回升，然而在眾多新盤登場下，難出現大突破，估計全年二手住宅註冊量約33,000宗，按年跌約19.3%，並創自1996年有紀錄以來21年新低。

黃偉雄分析，下半年本港利好淡因素爭持。首先是經濟增長放緩，今年首季



中原地產亞太區總裁黃偉雄希望政府能訂立撤招時間表，並在下季調整壓力測試。記者顏倫樂攝

GDP更下滑至0.8%的16年新低，而至今本港仍未隨美國加息，但推遲加息卻仍觸發樓價下跌，因為反映美國經濟下行。與此同時，全球QE未停，資金仍然泛濫，但經濟增長缺乏動力，資金被迫流向物業市場，成為樓價持續上升的主要動力，亦造就近半年工商舖逾億元成交激增。

### 細單位供應多勢受壓

他又提到，雖然今明兩年私樓落成量都逼近1.8萬伙，但主要售予用家，長線投資客入市買樓收租個案並不多，長遠而言，租盤新增供應將會下降。而各類物業中，細單位供應較多，實用面積少於40平方米的A類單位，銷售壓力較大。

辣招令二手樓市連續兩年回軟，黃偉雄說，希望政府能訂立撤招時間表，並能在第3季考慮調整壓力測試，方便市民置業。

# 兩大蝕讓樓盤晉CCL



何文田半山壹號過去一年屢見蝕讓個案。資料圖片

香港文匯報訊（記者顏倫樂）中原城市領先指數（CCL）下月15日起，成份屋苑由目前118個增加至128個，涉及單位增至約34.7萬個，佔全港私宅單位30%。10個新加入CCL的屋苑，包括西環嘉輝花園、學士臺、灣仔嘉善軒、北角賽西湖大廈、荔枝角宇晴軒、大角咀帝峰皇殿、何文田半山壹號、大圍名城、荃灣爵悅庭及屯門市廣場。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，部門不時檢討CCL，發現CCL較多新界大型屋苑，而港島區屋苑較少，為盡量反映大市實況，故引入較多市區屋苑。值得注意的是，何文田半山壹號及大圍名城近年屢見蝕讓個案。與此同時，市場目前97%的成交個案皆有賬面獲利，而樓價跌勢至今已趨平穩，故蝕讓亦非主流。