

旺角巨舖劈租四成

百老匯棄續租 蔡志明500萬減至298萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售不景持續拖累核心街舖市道，市場陸續出現減租個案，月前百老匯電器放棄續租旺角亞皆老街巨舖後，業主狠劈四成放租，月租由500萬元減至298萬元，較百老匯現時400萬元的月租更低25.5%。

美聯旺舖鮑昌華表示，旺角亞皆老街73至81號宏安大廈地下至4樓，業主目前以298萬元放租，上址地舖面積約4,384方呎，一至四樓每層面積約5,158方呎，總面積共約25,016方呎，以叫租計算平均呎租約119元。

地舖至四樓現月租400萬

據了解，舖位目前由百老匯電器租用，現月租約400萬元，今年9月約滿後將不再續租。而舖位由有「玩具大王」之稱的本港商人蔡志明持有，消息指舖位一度叫租高達500萬元，惟未獲新商戶承租，迄今叫價減幅達202萬元或40.4%，並較百老匯現租金低約25.5%。鮑昌華續指，鄰近亞皆老街67至69號地下舖位，由老鳳祥銀樓去年7月起開始租用，地舖面積約2,000方呎，月租約200萬元，平均呎租約1,000元。

上季商舖買賣金額逾71億

據中原地產數據顯示，今年第二季的商舖買賣登記金額錄71.13億元，較首季的37.51億元高出近九成。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，第二季市場焦點集中於商場成交，共錄10宗商場登記共39.72億元，以致金額大幅拋離第一季數字，並創自

2015年第三季78.14億元後3個季度新高。宗數方面，第二季錄226宗，按季升23.5%。

按月方面，6月份商舖登記錄得83宗及9.78億元，按月分別上升23.9%及下跌61.6%；宗數連續6個月低於100宗水平，金額則創自2009年2月8.78億元後逾七年按月新高。

上半年細金額登記跌七成

按半年度計算，2016年上半年錄409宗，按半年度下跌57.7%。由於上半年的按月宗數一直於歷史低位水平徘徊，拖累半年度登記宗數同樣創自1995年有紀錄以來的歷史新低；上半年錄108.63億元，按半年度下跌

24.1%，並創自2008年下半年度75.54億元後七年半新低。

由於上半年沒有商舖拆售項目，以致細金額的登記錄得最大跌幅，期內500萬元以下分別錄180宗及3.58億元，按半年度下跌70.2%及73.4%。

東大街地舖2700萬易主

另外，上半年新界區錄得多宗商場成交，以致登記總值錄得按半年度升幅。上半年新界區錄112宗及49.64億元，按半年度跌78.3%及升22.9%。另外，民生區舖位交投延續，消息指，筲箕灣東大街169號地舖，作價約2,700萬元易主。

近期街舖放租個案

位置	面積(方呎)	叫租(萬元)	呎租(元)	備註
旺角亞皆老街73-81號地下至四樓	25,016	298	119	累減四成
中環德輔道中156-164號地下E舖	740	15	203	累減17%
銅鑼灣利園山道32-42號地下1號舖	424	15	354	呎租平同街舖位逾半
彌敦道83-97號地下34號舖連閣樓	500	20	400	累減47%
銅鑼灣雲雲東街2號舖	900	18	200	累減53%

資料來源：綜合市場消息



PY Sicilia 原價加推313.7萬入場



雷霆(左)表示，PARK YOHO Sicilia 仍維持 PARK YOHO Venezia 的付款方式。旁為新地代理助理總經理陳漢麟。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）發展商趁市旺加快推盤搶客。新地昨公佈推出元朗錦田PARK YOHO Sicilia首批50伙，即供折實平均呎價10,847元，比貼鄰PARK YOHO Venezia 於6月首推100伙即供折實呎價約1.03萬元高近5%，新地副董事總經理雷霆強調，因景觀有別，此批單位屬原價加推。該盤首度推出326方呎開放戶即供折實入場313.7萬元，今次仍繼續提供由新地同系財務公司提供的120%按揭。而百利保亦加價1.5%加推長沙灣尚都50伙。

兩盤102伙最快下周一賣

新地副董事總經理雷霆昨表示，PARK YOHO Sicilia 首批50個單位，包括26伙開放式戶及24伙2房戶，即供平均實用呎價10,847元，未折前市價約2.5億元，由於兩者景觀有差異，不能直接比較，售價與PARK YOHO Venezia 同類型2房單位售價相若，屬原價加推，期望可以吸引市區客選購，連同PARK YOHO Venezia 昨以

原價加推52伙，未折前市價約3.4億元，兩盤合共102伙昨日起收票，最快下周一推售。

PARK YOHO Sicilia 首批50伙，向南及望泳池景，實用面積由324方呎至531方呎，平均實用呎價約12,188元，即供享89折。

而PARK YOHO Venezia 昨亦加推52伙，包括28伙2房戶及24伙3房戶，即供折實平均呎價10,145元。新地代理助理總經理陳漢麟表示，PARK YOHO Sicilia 仍維持PARK YOHO Venezia 的89折優惠及其他付款方式，並正考慮為開放式戶引入大手限購條款。

尚都提價1.5%加推50伙

百利保等於長沙灣尚都昨加推50伙，平均呎價15,971元，百利保執行董事兼首席營運官范統稱，由於總折扣優惠共12%不變，折實平均呎價14,054元，較首張價單平均呎價高1.5%，主要是樓層因素令平均呎價較高。而第二批單位實用面積同樣由276方呎至429方呎，價單售價由406.95萬

PARK YOHO Sicilia 首批單位資料

單位數目	50伙
實用面積	324方呎至531方呎
售價	352.5萬至691.5萬元
平均呎價	12,188元
即供折扣	11%
即供折實	313.7萬至615.4萬元
即供平均呎價	10,847元

製表：記者 梁悅琴

元至694.41萬元，呎價由14,745元至16,621元，折實後介乎358.11萬元至611.08萬元，折實後呎價由12,975元至14,626元。他指，該批單位市價約2.4億元，連同上周首批50伙，合共4.8億元，該盤計劃本周日開賣。

媽廷4幢洋房將加價

另一方面，長實高級營業經理封海倫表示，元朗媽廷其中4幢向南洋房包括3、5、6及7號洋房，將於本月25日加價3%。她指出，該批單位目前定價約2,030萬元至2,348萬元，加價後售價約2,090萬元至2,420萬元，媽廷開售至今累積沽出11伙，套現約1.97億元。

信置營業部聯席董事田兆源指，西貢逸瓏海灘昨日開始收票，最快周末賣樓，入票方式為一客兩票，可組合入票，不會有手優先。據地產代理指出，區內租金回報率達4%，冀今次可吸引投資者，期望投資者比例可超過30%，管理費每呎4.15元。

將軍澳藍塘傲最快本季末開售

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）郭炳湘旗下帝國集團與麗展合作的將軍澳項目，昨天正式命名為藍塘傲。麗展高級副總裁潘銳民表示，項目屬低密度住宅項目，目前正待批預售，盼最快本季末開售，預計於2018年第二、三季入伙，定價會參考同區價錢。

分層戶605伙 另設23獨立屋

兩間發展商各佔項目一半權益，全盤提供605個分層住宅，實用面積約由300餘方呎至千餘方呎，戶型涵蓋一房至四房戶，當中一、兩房戶佔全盤七成；同時設有23間獨立屋，實用面積最高逾2,000方呎。

至於項目基座則設有商場，樓面逾7萬方呎，另設逾250個車位。潘銳民介紹，項目一房戶實用面積高達400方呎。

早前英國脫歐進行公投，麗展行政總裁兼執行董事劉樹仁表示，不相信脫歐對香港有大影響。

至於旗下與市建局合作的土瓜灣新山道項目，潘銳民指項目仍待批預售，不過最快有機會於本月底推出。

尚林洋房傾向招標發售

小型發展商亦欲在豪盤市場分一杯羹，由國際集團及大富控股合作的西貢洋房項目尚林，昨天委託中原地產獨家代理。

國際集團行政總裁鄺祖盛表示，項目傾向以招標形式發售，最快本周內會開放現樓示範單位予公眾參觀。全盤市價約4億元，以面積計算，平均呎價約3.3萬元。



左起：帝國集團姚志偉、帝國集團林建寧、麗展劉樹仁、麗控林穎伊、麗展潘銳民。蘇洪鏘攝



左起：中原劉瑛琳、國際集團鄺祖盛、大富控股林建康、中原李予明、中原陳永傑。蘇洪鏘攝

項目由6間獨立屋組成，實用面積介乎1,696方呎至2,238方呎，當中4座洋房備有私人泳池，個別洋房擁獨立門牌。大富控股董事總經理林建康表示，英國脫歐公投後，當地地產股價應聲下挫，估計未來資金會由英國流向亞洲；近日亦不乏多宗逾億元一手洋房成交，故對本地豪盤市道樂觀。

長沙灣匯創方再錄成交

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）工廈需求增加，宏基資本旗下位於長沙灣的新式工廈「匯創方」早前開售，反應理想，最近再錄得成交，中原（工商舖）工商部副營業董事許俊彥表示，高層1號室近日以約720萬元售出，面積約900方呎，平均呎價約8,000元。

匯城集團大廈低一成沽

許氏預料該廈市價呎租可達約22元至25元，若按此計算，未來租金回報可望逾3厘。

另外，樓市回軟，部分業主亦樂意擴大議價空間，務求加速去貨。美聯工商助理營業董事陳樂民指出，葵涌匯城集團大廈6樓D室，新近以545萬元易手，以物業面積1,461方呎計，即呎價只需3,730元。陳樂民指出，匯城集團大廈對上一宗成交個案為9樓D室，面積、座向及景觀均與上址相似，成交價高達623萬元，但是次成交單位的造價卻較之低逾一成，顯示業主去貨心切，願意擴大議價空間，甚至低於市價售出物業。相信隨着造價回落，區內的工廈成交亦將回升。

范統狂搵「呼吸plan」 驚超市逼死士多



百利保執行董事兼首席營運官范統昨日於公佈旗下新盤的最新部署後，突然「爆seed」批評市面上高成數按揭，指這類發展商借錢予準買家買樓的方法，最終只是令發展商與準買家「兩敗俱傷」：「如果真係個個大地產商咁做，咪即係好似超級市場，逼死喇士多咁，呢個做法係唔啱嘍，一個健全的地產市道唔應該係咁。」

「唔會盲吞春春嘅借錢」

范統說，個別人士可能會因為這類高成數按揭令首期支出少而入市買樓，但必須留意這類高成數按揭實際利息支出較

高，數年後若未能找到銀行轉按會相當危險。「一定要確保買家有穩健財政，唔係盲吞春春咁入嚟，我亦唔會盲吞春春嘅借錢俾你買樓，做每樣野都要負責任，唔係只為吸引啲買家。」

「高成數按揭應該有底線」

他認為，高成數按揭亦應該有底線，一個新盤提供約兩成單位給無入息證明但有財力的人士入市尚可理解，但果全數由發展商借錢，任何人都適用就不健康，「總知你呼吸到，有氣咁我就借錢俾你，我地行內叫呼吸plan，唔應該係咁樣，你有無見以前咁樣做過？係無架。」而對發展商來說亦是一個損害，他說，

假設一個新盤地價連建築費每呎1萬元成本，發展商大約會向銀行借每呎6,000元，若最後賣每呎1.2萬元，按照上述的呼吸plan，買家只需首期付半成到一成，即發展商只收回最多每呎1,200元，卻必須立即還錢約每呎6,000元給銀行，這尚未計其他已支付成本，如利息、營銷費等，等於每賣一個就出現「負現金流」。

問到大型地產商這類做法會否影響細發展商生存空間？他表示並不擔心：「話之你實力幾雄厚，你可以做一單起兩單，而家咁多項目，講緊100億以上的大項目，無可能咁樣借錢出去，地產商都要賺錢搵錢，做生意係要有正現金流，唔係負現金流！」

記者 顏倫樂