

內地金行淡市搶租攻港

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)自由行政客減少,內地客消費模式轉變,正當本地多間金行先後縮舖或退租,以謀節流減磅之際,近年卻先有內地金行反攻本港,並不惜以貴租插旗於核心零售區。代理指,本港奢侈品行業市道仍然嚴峻,內地公司進軍本港市場,主要為擴充版圖,建立品牌形象,未必在利潤層面帶來極大裨益。

本港零售表現持續疲弱,本地主內打內地旅客消費的奢侈品商店,例如鐘錶珠寶、金行等,紛紛縮減規模及租金量入為出。近月市場錄得的棄租個案中,不乏該類商戶,例如早前周大福便決定棄租廣東道86至98號文利大廈地下4至5號舖,每月節省多達450萬元。太子珠寶鐘錶亦決定棄租海防道51至52號百萬龍大廈地舖,原租金高達230萬元,舖位最終僅以80萬元轉租予連鎖化妝品店,租金跌幅達65%。

港品牌棄租議租不斷

即使續租舖位,租金亦較原有價錢折讓幅度甚大,周大福租用銅鑼灣Laforet地舖,續約前租金

達550萬元,惟見市道轉弱,近日續租租金跌至僅280萬元,減幅達49%。

但另一邊廂,內地多間金行近期卻大舉進攻本港市場,例如內地最大規模的老鳳祥,自去年登陸本港,至今已開設五間分店,分別處於尖沙咀、旺角及上水等內地人來港消費熱點。近日亦大舉進攻另一內地客熱點沙田,於沙田廣場租用L3層25A及B舖設立第六間分店,面積共逾1,000方呎,月租56萬元。

此外,內地連鎖珠寶店「周六福」,近期亦租用彌敦道581至581A號地舖,面積3,275方呎,月租45萬元,呎租達137元,較中興鐘錶前租80萬元低43.8%。

多間內地金行進攻本地市場,被

視為逆市場趨勢而行。美聯旺舖區域營業董事蔡良其表示,本港奢侈品零售市道欠佳,金行、珠寶店等商戶縮減規模已成事實,核心地區舖租已大幅回落約四成至六成,回到金融海嘯前後水平,主要因內地自由行政客減少,消費模式有所改變。個別內地商戶來港設立分店,主要是為擴充版圖,透過進軍本港市場,建立品牌形象,在實際利潤層面上未必能帶來極大裨益。

建立品牌多於求利潤

蔡良其續指,現時在港設立分店的內地金行,部分舖位早於租金回調前簽訂租約,加上行業擴充空間有限,即使近期租金下跌,該類租戶亦未必能因而大幅受惠。



近期部分金行動靜

品牌	動作
周大福	棄租廣東道86至98號地下4至5號舖,原月租450萬元;續租銅鑼灣Laforet地舖,租金跌49%至約280萬元
太子珠寶鐘錶	棄租海防道51至52號地舖,原月租230萬元
老鳳祥	於沙田廣場租用L3層25A及B舖,月租56萬元
周六福	以每月約45萬元租用彌敦道581至581A號地舖

老鳳祥去年南下本港至今已開設五間分店。
資料圖片

甲廈吸納轉勢現增長



仲行認為,中資企業因素有利中環、港島東寫字樓租金明年初仍會上升。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)仲量聯行最新公佈的《香港物業市場綜述》指出,受保險公司及政府部門對非核心商業區寫字樓的需求增加所帶動,8月甲級寫字樓市場吸納量錄得正增長,結束連續三個月錄得負吸納量的情況。整體寫字樓市場於8月錄得的淨吸納量為30,900方呎。

中環呎租按月再升

中環寫字樓租盤供應依然有限,近95%的寫字樓空置率低於5%,因此儘管新簽訂租務成交按月減少20%,租金繼續上升,按月再升1.1%至每平方呎108.7元。

與此相反,尖沙咀寫字樓租金仍然受壓,部分寫字樓空置率高企,加上來自九龍東寫字樓市場的競爭加劇,導致尖沙咀寫字樓租

金按月微降0.3%。截至8月底,中環甲級寫字樓空置率最低(1.5%),尖沙咀及九龍東的空置率分別略下調至2.3%及7.3%。

仲量聯行香港研究部主管馬安平表示,縱使主要經濟數據表現略為改善,市場對寫字樓的需求仍然疲弱。內地經濟轉趨穩定及深港通落實推出,將有助帶動中資企業的租賃需求,於過去數月已見此情況,不過對市場的影響將難以與推出滬港通時媲美。但是在寫字樓空置率低企的情況下,中環寫字樓租金於年內將持續上升。

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷表示,中環頂級寫字樓仍存在空置率低企及租金高企的情況,將持續令租戶遷往鄰近租金較低的商業區,短期內對空置率不會造成影響。

洗米華將軍澳舖 短炒轉長線

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)舖位承接乏力,市況陸續令短炒投資者卻步,人稱「洗米華」的太陽城集團主席周焯華,半年前夥拍投資者購入將軍澳慧安苑商場,在市場上圖摸售卻未獲承接,新近轉短炒為收租,叫租約40萬元。

港置旺舖高建業表示,慧安苑商場一樓B195號舖,面積約18,029方呎,現以40萬元放租,由於物業原租客為酒樓,故舖位內部已大致齊備食肆營運設備,新租客可節省不少前期開支。

翻查資料,今年3月中,周氏夥拍投資者羅珠雄及蔡志忠等,以8,800萬元購物上述物業,並於今年5年以1.5億元放售,溢價達七成,不過至今未獲承接。

按買入價計算,倘零議價租出,業主可享約5.5厘回報。

灣仔食店劈700萬

美聯旺舖鮑昌華表示,灣仔巴士街3號百營商業大廈地下舖位,目前叫價5,680萬元放售。舖位面積約1,200方呎,折合呎價約47,333元。業主於2015年初仍叫價6,380萬元,目前大減約700萬元出售,減幅達11%。

舖位目前租賃予特色芝士撈麵店,每月租金約15萬元,租約期至2018年4月,按叫價計算,回報率約3厘。

據了解,業主於2011年以約3,980萬元買入,倘以叫價成交,物業升值約三成。

世界紡織看中國 中國紡織在柯橋

2016中國柯橋國際紡織品博覽會(秋季)

China Keqiao International Textile Expo 2016

2016.10.14-17

中國輕紡城國際會展中心

誠邀參加

主要展品

紡織面料(輔料)、家用紡織品、服裝服飾、紡織機械

展會熱綫

0575—84135583、81181395、81181389

網址

www.ctcte.com



柯橋紡博會