內地商人蝕逾4億沽銅鑼灣舖

業界：今年一線核心街舖租售仍看跌兩成

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）零售持續吹淡風，核心舖位業主態度陸續趨軟，除了將吉舖劈價逾半短租「袋住先」，更有業主不惜蝕手斬纜離場。最新錄得銅鑼灣波斯富街巨舖，來自內地的原業主劉軍蝕手逾4億元離場，成為近日較大額的舖位蝕手個案。市場人士預計，今年一線核心街舖租售仍有高達兩成的下調空間。

據土地註冊處資料顯示，銅鑼灣波斯富街108至120號地下入口、1至2樓物業，合共樓面約2.1萬方呎，目前由先施百貨公司承租，上月底以4.68億元易主，折合呎價約2.23萬元。買家為健峰國際有限公司，登記董事為冠華鏡廠許氏家族或有關人士。按現時先施每月付租約150萬元計，新買家可享3.8厘回報。

原業主高峰期11.42億購入

至於原業主為資深投資者劉軍，其早於2012年以興盛貿易有限公司名義，斥資11.42億元在舖市高位買入包括上址在內的一籃子物業。及至2014年劉氏將物業的地舖部分以2.1億元轉售予位元堂，如今再以4.68億元沽出餘下物業，總共套現約6.78億元，按買入價計算，賬面損手4.64億元，貶值四成。

事實上，近月本港零售量價節節下跌，政府統計處最新數字顯示，去年12月份零售業總銷貨價值為424億元，按年下跌2.9%，合計全年零售總額為4,366億元，已連續三年下滑，較2015年全年下跌8.1%，創1999年以來最大跌幅。若合計去年全年，僅有超級市場貨品食品、酒類飲品及煙草及其他未分類消費品錄得輕微升幅，其他類別清一色下滑。

零售淡風 短租盤續撐市

零售淡市下，不願丟空舖位的業主，將物業劈價短租是普遍的出路。早前旺角彌敦中心地下G1、G2及G13號舖，獲特賣場以約33萬元續租。對上一戶長租商戶為連鎖鐘錶商，其於2014年尾以約105萬元承租，唯去年關閉分店，並由特賣場短租頂上，新租金較對上一宗長租約大減近七成。

民生地段升值潛力受看好

代理業界展望今年本港一線街舖租售俱疲，美聯旺舖董事盧展豪早前預測，今年一線街商舖售價及租金呈下行趨勢，同步下跌約15%至20%。至於二線街商舖售價則料平穩，租金預計升約8%。

不過，盧氏相信隨着零售數據及訪港旅客數據將持續改善，零售市道有望逐漸復甦，紅磡、土瓜灣及灣仔等民生地段升值潛力較大。

■零售持續吹淡風，市場人士預計，今年一線核心街舖租售仍有高達兩成的下調空間。圖為銅鑼灣鬧市。　資料圖片

多客爭租金鐘遠東金融中心單位

■遠東金融中心18樓04室最近獲中資背景的租客承租，呎租約84元。圖為金鐘遠東金融中心。　資料圖片

香港文匯報訊　整體商廈租賃活動見理想。中區甲級寫字樓的租賃更見暢旺，同時亦錄得多宗大手個案，如早前金鐘海富中心一期低層以呎租約55元續租近9,000平方呎的相連單位。而熾熱氣氛持續，新近中原(工商舖)促成金鐘遠東金融中心18樓04室租賃成交，呎租約84元。

中原(工商舖)黃海燕表示，今番租賃成交個案位於金鐘夏慤道16號遠東金融中心18樓04室，面積約4,000平方呎，租金約35萬元，呎租約84元。單位具備裝修，可飽覽海景及城市景觀。新租客具中資背景，從事金融行業。業主於2007年以呎價9,980元購入該單位後一直作長線投資。該廈平均租金水平約70餘元，今番成交呎租較平均呎租上揚約6%至8%。

中資客承租　呎租約84元

黃氏續稱，中環、金鐘等核心商廈的租盤非常渴市，空置率長期處於偏低水平，而大樓面單位更是非常罕有，因此招租盤推出市場，隨即獲多名準租客垂青，繼而推高業主的議價能力。而遠東金融中心盤源亦見緊絀，現時全幢物業僅有3個放租盤，如23樓02室，面積約2,282平方呎，意向呎租約90元。另47樓02室，面積約2,400平方呎，意向呎租約81元。還有，47樓06室，面積約500平方呎，意向呎租約80元。香港被譽為著名的國際大都會，不少跨國公司及中資機構均紛紛前來開業，擴充業務。中環及金鐘等商業核心區的寫字樓樓面需求將會持續強勁，價格及租金亦將會穩定上揚。

尖東康宏廣場中層呎價1.4萬元易手

香港文匯報訊　本港商業樓面供應緊絀，港島區商廈呎價屢創新高，對比之下，九龍區指標商廈成交呎價仍見吸引，加上物業質素不俗，對用家極具吸引力。新近中原(工商舖)促成尖東康宏廣場中層單位買賣成交，成交呎價約1.4萬元，涉資約2,740萬元。

中原(工商舖)陳玉雲表示，今番成交物業位於尖東科學館道1號康宏廣場16樓15室，面積約1,957平方呎，單位望園景，以成交呎價1.4萬元易手，涉資約2,740萬元。

新買家擬租約屆滿後自用

物業連租約售出，現租客為上市公司，月租約71,430元，平均呎租約36.5元，租金回報約3.1厘，租期將至2018年初。新買家為本地實業家，有意租約屆滿後作自用。資料顯示，業主於2010年以呎價約9,950元買入單位，今番易手物業升值約四成。

陳氏續稱，尖東有不少寫字樓呎價維持約1萬餘元水平，加上部分物業更可望維港景色，對投資者及用家均具吸引力。

新蒲崗正華工廈4億招標出售

香港文匯報訊　第一太平戴維斯獲業主委託以公開招標形式出售正華工業大廈，市場估值約4億元。正華工業大廈位於九龍新蒲崗三祝街10號，總建築樓面約87,300平方呎。現時本物業為九層高之工業大廈。

近期市場焦點為政府銳意將九龍東打造成香港第二個核心商業區CBD2 (啟德、九龍灣及觀塘)，更有多個發展商看好後市及不斷以高價在啟德綜合發展區覓地。其中啟德第1E區2號以73.88億元被利福國際投得，樓面地價為港幣6,733元。未來提供逾1,800萬平方呎的商業樓面，甲級寫字樓、酒店及大型商場將相繼落成，發展潛力無限。

一太：鄰近啟德具升值潛力

第一太平戴維斯董事總經理及投資及銷售部主管袁志光表示：「新蒲崗社區發展已相當成熟，包括傳統工業，而部分商業區已作活化用途，鄰近啟德的新蒲崗一帶同樣具升值潛力，未來沙中線港鐵啟德站與九龍城及新蒲崗連接，必將帶來投資機遇。」

商廈車位1月成交13宗創5個月新低

香港文匯報訊　中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2017年1月份商廈車位錄13宗及2,303萬元，較2016年12月23宗及3,722萬元下跌43.5%及38.1%。宗數連跌兩個月共50%，並創2016年8月份10宗後5個月新低。金額亦連跌3個月共62.2%，同創2016年8月份2,218萬元後5個月新低。

新春長假期前商廈車位成交持續淡靜，料2月份的登記數字繼續於低位徘徊。

1月份車位登記宗數較多的商廈為屯門中央廣場，錄得4宗登記總值288萬元。其次為上環中遠大廈及石門京瑞廣場，同樣錄得3宗登記，分別總值802萬元及740萬元。

分區統計，只有港島區錄得按月升幅。2017年1月份錄5宗及1,232萬元，略高於2016年12月4宗及1,199萬元。新界區錄8宗及1,071萬元，按月跌33.3%及21.5%。九龍區則沒有錄得任何商廈車位成交。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監
劉圓圓

選定息計劃抗衡加息

周三發表的財政預算案對樓市的着墨不多，但提及未來五年私樓的落成量逾兩萬，而近期樓市顯著造好，新盤熱賣之餘，連因辣招及一手新盤熱銷而被拖累成交的二手市場，亦有扭轉局面的跡象，剛過去周末的十大屋苑成交重返雙位數，錄得十八宗，創四個月以來的新高，多個二手盤成交價創同區屋苑新高，反映市民的購買力在新春後逐漸釋放，樓市在一手新盤主導下，二手市場亦緩緩升溫。

在樓市一片向好的同時，另一個市場關注的焦點是美國聯儲局何時加息，隨着加息預期升溫，選定息計劃有助抵抗加息帶來的影響。

首年1.7%定息便於預算

一二手市場成交越趨理想，反映市民的置業需求強勁，現時有首年1.7%定息計劃，以銀行同業拆息最新報0.46%為例，使用H＋1.35%的H按計劃，實際按息為1.81%，所以如果使用1.7%定息計劃的業主，不但比現時普遍使用的H按計劃較慳息，往後的按揭息率亦低至H+1.3%，現金回贈高達1.45%，相信對首次置業的買家有一定的吸引力，可以在加息周期免受利率的波動影響，鎖定首年供款利率在1.7%水平，對供款有更好的預算。

舉例說明，現時P按實際息率為2.15%，定息計首年息率為1.7%，息差為45個點子，往後H＋1.3%的息率亦相差39個點子，若以購買一個價值550萬元的單位為例，承造六成按揭，還款期30年計算，定息計劃業主首年每月供款可慳15,274元，全期利息開支可慳209,428元或17%；而定息計劃業主首年每月供款亦較H按慳3600元，全期利息開支可慳31,681元或3%，供款較穩定之餘，又可以慳息。

市場上一般浮息計劃	P按計劃	H按計劃	定息計劃
按揭計劃	全期P−3.1%	全期H+1.35%	首年1.7%
實際按息	2.15%	1.81%	1.7%
每月供款額	$12,446	$11,886	$11,708
第一年利息支出	$ 70,713	$59,039	$55,439
P按計劃 / H按計劃VS定息計劃支出	多$15,274	多$3600	
全期利息支出	$1.180,725	$1,002,978	$971,297
	多$209,428	多$31,681	

日出康城呎價11792破頂

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）私宅樓價持續攀升，將軍澳大型屋苑日出康城添破頂個案，港置劉浩勤稱，日出康城一期首都5座中層右翼B室，實用面積519方呎，以612萬元成交，折合呎價11,792元，為日出康城新高呎價。原業主於2009年以351萬元購入，持貨8年物業升值74%。

屯門居屋兆禧苑樓價隨大市破頂，中原陳漢文表示，兆禧苑C座高層6室，實用面積415方呎，以395萬元(連地價)將單位易手，創屋苑新高，折合呎價9,518元。原業主於2011年以155.8萬元買入單位，持貨6年物業升值154%。

大角咀則錄零星損手個案，港置梁倩薏表示，奧城．西岸中層B室，實用面積263方呎，以464萬元成交，折合呎價17,643元。原業主於2013年以約452.2萬元購入單位，今趟轉手賬面升值約11.8萬元，唯扣除使費後實際蝕約10萬元離場。

■將軍澳日出康城緻藍天。　資料圖片

樂富居屋富強苑三房租1.73萬

居屋市場繼續有價有市，樂富居屋享港鐵站便利，加上鄰近名校區，租盤深得外區家長客歡迎。世紀21富山地產劉倩彤表示，錄得居屋富強苑三房戶租務成交，為B座中層06室，實用面積577方呎，附企理裝修，坐向西面享開揚景，放盤不足2個月，原月租叫價1.8萬元，經議價至月租1.73萬元租出，實用面積呎租30元，屬市價水平。據了解，業主早於2006年購入上址，當時作價225萬元(已補地價)，以現時月租1.73萬元計算，業主現享租金回報率高達9.2厘。

名震中外
相命最準
擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝
名師鍾應堂掌相命家精批命運
儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、
財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、
指點前程、接批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711鍾偉光先生

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277　H/0278
尖沙咀．中港酒店　日租450元起
灣仔．比華利酒店　日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113　傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026　傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

刊登廣告熱線
28739888/ 28311781