

政經因素累金鐘灣仔商舖租售

憂示威常態化 打擊商戶續租意慾

香港文匯報訊(記者梁悅琴)受中美貿易戰及「612」事件影響,投資者入市工商舖變審慎,中原(工商舖)董事總經理潘志明預期,中美貿易戰及「612」事件影響對舖位影響最大,尤其是示威者佔據影響範圍由金鐘擴展至灣仔及銅鑼灣一帶,令區內商舖生意大受衝擊,令現有租戶會否再肯接受業主加租續約,及新租戶落戶該等區域變得猶豫,料下半年觀望氣氛趨濃厚,相信不少企業及品牌擴展業務步伐亦會稍作延遲,料會令該等區域的租售價有所影響。



類別	工廈	商廈	商舖
買賣成交量	約1,300宗 (-28.3%)	約600宗 (-43%)	約400宗 (-31%)
買賣成交金額	約150億元 (-37.5%)	約600億元 (+143%)	約150億元 (-55%)
買賣價	跌10%至15%	升5%	跌約10%
租務成交量	約3,000宗	約2,700宗	約2,500宗
租金走勢	跌10%至15%	跌5%	平穩輕微上升
看好區域	長沙灣、葵荃	灣仔及觀塘	新界北(元朗、屯門)、沙中線一帶

註：括號內數字為同比變幅 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

◀潘志明(左二)坦言,由於外圍局勢未明朗,下半年工商舖料進入調整期。香港文匯報記者梁悅琴攝

潘志明坦言,由於外圍局勢未明朗,下半年工商舖料進入調整期

第三季工商舖市場交投會持續萎縮,預計工廈及舖位呎價跌約10%,而商廈相對較為看好,呎價料微升5%。下半年工舖買賣成交量約2,300宗,按年跌33%,成交金額約900億元,按年則升逾9%,租務成交量約8,200宗。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基指出,隨著零售業受到中美關係所影響,今年上半年商舖買賣成交量共錄得469宗,分別較去年下半年及去年同期為低,跌幅約19%及48%,而涉及金額更由去年上半年的364億元急降至今年上半年約148億元。他預期,下半年商舖買賣價會跌約10%,成交金額約150億元,租金料平穩輕微上升,尤其看好元朗、屯門、沙中線一帶。

價升量跌 次季商廈呎價增16%

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示,今年上半年商廈買賣宗數共錄得573宗,較去年下半年大減46%,涉及的總成交金額達354.78億元,較去年下半年上升約43%。價升量跌情況下,令今年第二季的平均呎價錄得穩定增長,今年第二季商廈平均呎價為17,360元,較首季增長約16%。

各區甲廈空置率改善利好商廈租務表現,今年上半年共錄得約2,818宗商廈租務成交,其中第二季成交約1,419宗,比第一季為多。中環、灣仔、金鐘空置率低於4%水平,最高空置率為九龍東超過8%,主因這一兩年入伙商廈特別多,惟長遠看好該區前景。他預計,今年下半年商廈售價仍有5%升幅,租金會跌5%,尤其看好灣仔及觀塘區。

相對而言,受惠活化工廈重啟,加上細價工作室入場費相宜,吸引個別買家入市,惟整體投資氣氛冷淡,中原(工商舖)工商部董事郭楚華表示,今年上半年錄得約1,596宗工業物業買賣成交,總成交金額涉及約187.43億元,宗數較2018年下半年下調約10%。由於今年上半年成交宗數主要集中細價工廈,故涉及總成交金額較去年下半年同樣錄得約22%的跌幅。

今年第二季租務成交暫錄得1,566宗,較首季共錄得1,981宗下調約兩成,拖累今年上半年租務成交宗數跌至3,547宗,以半年度計算,宗數為自2010年下半年錄得3,473宗後新低。她預期,下半年工廈售價及租金都會跌10%至15%,惟看好有發展商開售新商廈的地區如長沙灣、葵荃區。

「物流張」叫800萬賣中環中心車位



張順宜表示中環中心B1層設有電梯直達高層,所以意向價較其餘兩個車位高。

香港文匯報訊(記者黎梓田)中環中心七成半業權易手後,拆售進展一直受市場關注,早前該廈首次錄得車位成交,造價高達630萬元,成為全港最貴車位,原業主為資深投資者「物流張」張順宜。目前張順宜手上尚有3個車位出售,其中一個車位意向價高達800萬元,較現時紀錄貴近三成,倘能如價售出將再創全港新高。

事實上,中環區車位供應罕有,僅中環中心有放盤。張順宜指,現時手上有3個中環中心車位正在出售,其中位於B1層的車位意向價為800萬元,位於其他層數的兩個車位意向價為650萬元。他表示,B1層設有電梯直達高層,所以意向價較其餘兩個車位高。倘若B1層車位如價售出,將較同廈最貴車位再推高約27%。

若沽出推高同廈車位價27%

土地註冊處資料顯示,中環中心B2層2048號車位,於本月5日以630萬元易手,創全港車位新高,新買家為Victory Beauty Limited 冬勝有限公司,股東為耀才證券主席葉茂林。葉氏曾經表示,是次高價買車位作為自用,由於區內別無選擇,所以無法比較其他車位。

「小巴大王」馬亞木持65車位

據悉,中環中心75%業權於2017年以402億元易手後,停車場由相關財團瓜分,各個業主按持有樓層數目,每層配備5個車位,以大業主「小巴大王」馬亞木持有13層樓面計,將分配65個車位。

繼高價車位獲獨家承接外,其他一籃子車位亦獲投資者承接,發展商恒隆早前亦以1.11億元沽出荔枝角荔灣花園約110個車位,登記買家為君銳有限公司(Sharp Mind Corporation Limited),公司董事為資深投資者蔡伯能。

中區商廈車位稀缺「天價」屢現

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為,個別商廈車位創「天價」新高,源於供求問題,而過往中環區商廈車位一直嚴重不足,汽車數量又不斷增加,供關係愈趨不平衡,加上有商廈單位拆售,如配上車位可令升值潛力更看高一線,因此推高車位造價。

另外,隨著美國減息機會大增,張順宜亦向記者透露其他部署。張順宜表示,持有的屯門民生物流中心全幢曾獲基金出價超過13億元洽購,早前已獲批活化成辦公室及零售用途,零售舖位佔兩層,年底將斥資3億元翻新物業,由於看好港珠澳大橋開通後的前景,目前擬用作投資收租。資料顯示,上述物業位於屯門洪祥路3B號,全幢樓高13層,佔地約36,314方呎,全幢樓面約31萬方呎。

張順宜:市場回勇或再「掃貨」

他又表示,今年美國減息在望,料下半年投資市場回勇,入市信心因此增加,目前正留意舖位以及核心區寫字樓,計劃下半年斥逾10億元「掃貨」。另外,他透露最近放售九龍塘又一居一籃子車位,現時尚有18個車位出售,每個意向價約190萬元。

GRAND MONTARA周六晒冷 盡賣餘貨504伙

香港文匯報訊(記者梁悅琴)新盤旺場,會德豐地產旗下將軍澳日出康城GRAND MONTARA昨日提價加推最後一批100伙,平均呎價20,220元,扣除最高22.5%折扣後,折實平均呎價15,672元,扣除景觀及樓層因素,相比首張價單加價4%至5%,折實入場616.6萬元,並於本周六盡推全盤504伙發售,本周五截票。

會德豐地產常務董事黃光耀表示,GRAND MONTARA昨日加推100伙包括一房、兩房、三房、連平台特色戶及連天台特色戶,實用面積366至789方呎,維持最高22.5%折扣,折實價由616.6萬至1,225.2萬元,呎價14,294至20,167元。他稱,扣除景觀及樓層因素,加推單位較上一張價單加價1.15%,亦較首張價單加價4至5%,整張價單折實價計市值逾9億元。首5張價單共504個單位,平均折實呎價14,928元,預計可套現約61.23億元(售價計),折實47.46億元。

他認為,近期其他新盤銷情不錯,有信心該盤於本周六可以全盤沽清。消息指,該盤收盤6,000票,他稱,70%客人為MONTARA向隅客,一半有意購買3房單位,亦有近100組客有意購買多於1伙。

會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘表示,該盤將於本周五下午5時截票,本周六上午10時開始發售,分A、B兩組,A組可購單位為250伙,再細分A1及A2組,A1組最少選購2個3房、A2組需選購1個3房,每客最少購買2個單位但不多於4伙;B組則於下午3時開售揀樓。

OMA OMA原價加推50伙

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,屯門掃管笏OMA OMA昨日原價加推50伙,包括一房至三房一套,實用面積351至750方呎,

平均呎價12,939元,一房入場456萬元,其中45伙售價低於600萬元,該盤最快周內開售。

他又指,項目提供36個特色單位,實用面積316至1,659方呎,採開放式至4房間隔,包括花園複式單位、地下連花園單位、特大平台單位及頂層連天台單位等,有機會以招標形式發售,現時區內類近面積的特色戶成交呎價接近3萬元,會作為參考。

新地旗下屯門御半山II期上周六首輪銷售反應熱烈,發展商採用惜售策略,今晚推售次輪18伙之際,昨日再公佈於本周六發售38伙,平均折實呎價為16,005元,當中5伙為周一加價1%的250呎開放式戶。

御半山II期周六賣38伙

新盤成交方面,英皇國際旗下屯門小欖珀居昨透過招標以7,300萬元售出10號洋房,呎價約25,786元。該洋房實用面積約2,831平方呎,屬3房3套房間隔,花園及天台面積分別約為1,870平方呎及972平方呎,同時備有私人泳池及2個車位。該盤累售10幢洋房,合共套現近10億元。

嘉華國際旗下啟德嘉匯再錄特色戶成交,單位為第2座37及38樓B室頂層複式單位,連一個車位,實用面積1,986方呎連360方呎平台,成交價7,200萬元,呎價36,254元。

尚悅·嶺呎價高見2.2萬

恒基地產與新世界合作發展的元朗尚悅·嶺以596.3萬元售出第2座高層E單位,實用面積266方呎,呎價22,417元,再創項目新高紀錄。

新世界旗下北角柏蔚山沽出一伙兩房戶,單位為第1座35樓G室,實用614方呎,成交價2,513.1萬元,呎價40,930元。

中環商廈呎租209元 全球最貴四連冠

全球十大最貴寫字樓市場

1 中國香港中環	2,512
2 英國倫敦西區	1,737
3 中國香港九龍	1,628
4 美國紐約曼哈頓中城	1,536
5 中國北京金融街	1,465
6 中國北京核心商業區	1,381
7 美國紐約南部曼哈頓中城	1,325
8 日本東京丸之內(大手町區)	1,309
9 印度新德里的康諾特廣場	1,123
10 英國倫敦	1,090

截至今年3月底每方呎每年租金(以港元計算)
資料來源:世邦魏理仕 製表:記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者顏倫樂)世邦魏理仕公佈《全球頂級寫字樓租金調查報告》,十大最貴寫字樓市場中,亞洲佔六席,原因包括經濟持續增長,就業機會增多以及個別

市場內租賃空間供應有限。而中環已連續四年蟬聯「全球最貴頂級寫字樓」榜首,儘管租金增幅有放緩跡象,中環每方呎每年租金仍高達322美元(約2,512港元),即平均每月呎租209元。

星洲漲幅居首 同比增17.3%

倫敦西區緊隨香港,在全球最貴寫字樓市場排行第二,每方呎每年租金約222.7美元(約1,737港元)。香港九龍表現亦持續強勁,截至今年3月底以每方呎每年208.67美元(約1,628港元)的租金佔據「榜眼」位置。至於北京金融街以每方呎每年租金187.77美元(約1,465港元)排名第五,北京核心商業區以每方呎每年租金177.05美元(約1,381港元)位列第六。

二手表現迥異 傍新盤「有運行」

香港文匯報訊(記者黎梓田)樓市目前以一手主導,新盤銷情熱烈,增加買家入市意慾,同地區二手亦開始受到影響。元朗區近日連錄千萬成交, YOHO MIDTOWN 9座中層B室錄得易手,實用面積1,029方呎,採4房套房連儲物房間隔,叫價1,600萬元,減價20萬元以1,580萬元沽出,創屋苑分層單位新高,

中原地產王勤學表示,近日市場氣氛改善,一手銷情理想,增強買家的入市信心。元朗區二手市場交投加快,連錄千萬成交。王勤學透露, YOHO MIDTOWN 9座中層B室錄得易手,實用面積1,029方呎,採4房套房連儲物房間隔,叫價1,600萬元,減價20萬元以1,580萬元沽出,創屋苑分層單位新高,

實用呎價15,355元。

新元中今年首現千萬成交

王勤學表示,新元朗中心錄得5座中層D室成交,實用面積780方呎,屬3房套房連儲物房間隔,叫價1,010萬元,微減2萬元,以1,008萬元同戶型新高價沽出,折合呎價12,923元。王氏指,屋苑向來鮮有三房套房放盤及成交,是次成交屬屋苑1年來首宗千萬成交。