

# 戴行料政治衝擊累舖租跌約5%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政治衝突持續影響本港營商環境,商舖及寫字樓租金均面臨下調壓力。戴德梁行昨發表報告,回顧香港寫字樓及商舖租賃市場第二季表現時指出,訪港遊客人數的增長續創新高,惟遊客消費模式轉變造成「旺丁不旺財」,導致部分地區舖位租金繼續受壓,預計今年下半年核心區舖位租金下跌最多5%。

戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威表示,本年首5個月的訪港遊客總人數按年增長14.9%,是9年來錄得最高的按年升幅;首5個月來自內地的不過夜遊客人數按年上升了20.7%,而單在5月的內地遊客總數就較4月增加了10.4%,惟仍然「旺丁不旺財」,零售銷貨額卻連跌4個月,首五個月期間以珠寶及鐘錶類跌幅最多,按年下跌4.4%。

## 中環商舖空置率增至8.6%

林應威指,消費減少影響核心零售區的租金升幅;尖沙咀及旺角在第二季的按季升幅分別為0.7%及1%,少於第一季;銅鑼灣按季升0.7%,中環租金則繼續受壓,按季下跌3%,跌幅較首季的1.6%擴大近一倍。中環的商舖空置率亦自首季的7.1%,擴大至第二季的8.6%,其餘地區的空置率則維持不變。林應威預計,受環球經濟及政治衝擊影

響,核心區舖位租金於今年下半年下跌介乎1-5%。

除了中式酒樓外,其他各類型食肆的生意額按年續有4.8-11.2%增長,但食肆舖租則只有尖沙咀及旺角在本季仍錄得0.4-0.9%的按季升幅,港島區舖租繼續下跌0.8-3%,反映遊客人數特別是不過夜旅客持續增加之下,九龍區的食肆較為受惠,支持租金按季增長0.4-0.9%,而旅客較少願意到港島消費,續令港島零售區受壓。

林應威指,外圍及本地不明朗因素影響下,消費情緒審慎,令本港舖市在第二季的表現亦受打擊。預料下半年整體市場表現仍將沉寂,但民生產品如化妝品、個人護理用品、運動休閒產品之生意額可望較能維持,非核心區舖位租金有望持平。

## 寫字樓平均租金5年首跌

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表



戴德梁行昨回顧香港寫字樓及商舖租賃市場第二季表現。左起:林應威,蕭亮輝。香港文匯報記者黎梓田攝

示,中區甲級寫字樓及灣仔、銅鑼灣寫字樓租金自上半季已開始回軟,到了今季跌幅擴大,分別按季下跌1.2%及2%;中區及九龍東租金分別微跌0.7%及0.4%,其他各區則有增長,當中以港島東增長1.4%為各區最高。不過,全港整體寫字樓平均租金仍受拖累而出現五年來首度下調,按季微跌0.4%。蕭亮輝預計,今年全年中區甲級寫字樓及灣仔、銅鑼灣寫字樓租金將下跌1%-4%,而港島東及九龍東則預計持平或微升。蕭亮輝提到,外圍充斥不明朗因素,

加上灣仔、銅鑼灣及中區甲級寫字樓租金下跌,令全港整體寫字樓平均租金在本季回落,為5年來首次。

不過,跨國企業本季錄得撥遷個案,以及新項目預租理想,令全港寫字樓吸納量自上半季的負數回升至本季約49.8萬方呎,但相比去年上半年的105萬方呎,以及下半年的86.8萬方呎,反映吸納量出現逐步下跌情況,原因在於中資企業租賃需求疲弱,加上在中美貿易摩擦影響下跨國企業愈加重視控制成本開支。

# 新世界鰂魚涌商廈預租一半樓面

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界旗下鰂魚涌前吉祥大廈重建為甲級商廈,並命名為K11 ATELIER King's Road,已獲批出入伙紙,目前已預租出約一半樓面,呎租約60元。

新世界旗下K11集團公佈,K11 ATELIER King's Road 比預期提早4星期取得入伙紙,並將於今年底交付使用,項目樓高22層,總樓面面積達44萬方呎。據公佈透露,項目預租樓面面積目前已超過22萬方呎,即約佔總樓面的一半,現時每平方呎租金接近60元,當中的主要租戶為跨國媒體公司,將佔用項目的9層樓面。

K11創辦人及新世界發展執行副主席鄭志剛指,項目將向創意城市的概念首次引入港島東,並將藝術、人文及自然三大元素融合,重新定義現代工作空間。



香港文匯報訊 新鴻基地產主辦的第八屆「新地公益垂直跑」兩項賽事「勇闖上海IFC」及「勇闖香港ICC」分別於10月20日及12月1日舉行。其中,香港再度成為垂直馬拉松世界巡迴賽(Vertical World Circuit)終極賽站。活動全數報名費不扣除活動成本將撥捐慈善機構,用作發展基層兒童及青少年服務。新地副董事總經理雷雲昨出席該活動啟動禮時表示,雖然賣樓工作繁忙,但每年都會支持公司舉辦的垂直跑活動,成績都不俗。他透露,今年都會參加,再次挑戰於九龍站環球貿易廣場跑上100樓,並估計,集團執行董事郭基輝及郭基泓今年亦會參與比賽。

# 屯門菁雋收萬二票 單幢樓收票王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國有機會本月底減息,加上發展商開價克制,刺激投資者以及用家入市意慾。其中勢價重推的屯門「龍床盤」菁雋及提價加推的大埔天鑽齊齊於昨日截票,消息指,菁雋累收約12,000票,以周日發售344伙計,超額登記約34倍,為今年收票量次高新盤,亦是2013年4月底一手新例實施以來單幢樓收票王;而天鑽累收約717票,以明日公開發售184伙

計,超額登記2.9倍。事實上,本周末將有8個新盤合共推售901伙,料會帶動市場氣氛。其中新地旗下屯門御半山II期及新世界旗下元朗臻頤今晚將發售新一批20伙及63伙;大埔天鑽明日開售332伙,其中148伙以目標發售,屯門OMA OMA亦會於明日開售110伙,其中27伙招標。佳源及陸域集團合作的屯門菁雋將於周日發售344伙,當中包括最細面積單位128

平方呎,折實售價173.8萬元的開放式單位7樓31室。

## 新地下半年推5個項目

另一邊廂,新鴻基地產副董事總經理雷雲昨表示,集團下半年保持月月有樓賣,第三季計劃推售西南九龍匯匯III及東半山司徒拔道CENTRAL PEAK,後者希望下月開售;第四季將推售荃灣工貿項目、天水圍濕地公園住宅項目及沙

田項目等,估計下半年售樓量及銷售金額與上半年相若。

被問到德銀計劃遷出時環球貿易廣場一部分的樓層,會否令出租率下跌,他稱,現時環球貿易廣場的出租率仍然是100%,一直有不少租戶輪候遷入,所以德銀即使遷出,對環球貿易廣場的出租率影響不大。

雷雲表示,上半年本港一手樓市交投暢旺,銷售量超過一萬伙,預計隨着本港經濟回穩,中美貿易戰亦有緩和跡象,預期下半年樓市交投仍會保持活躍。

忠誠

拍賣 - 超然佳績

測量 - 專業保證

代理 - 信心之選

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室    忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓    上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

### 2581 9366 www.chungsen.com.hk 牌照號碼：C-012527

**承業主、銀主及法院命公開拍賣**

茲定於2019年7月17日(星期三)

下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	將軍澳景福路8號會翠第2期中中區第8座19字樓B單位	實用894 建築1197	1050	9374 4386 任洽
2	沙田大涌橋路20-30號河畔花園L2-194號單位	XXX	70	6922 4519 馬洽
3	新界北文錦街85號地段278號(沿虎地庫公署進行,過了和發手錶,再進行到新威士多,沿右路行過了紫羅蘭)	地盤面積約4000 (未核實)	90	9374 4386 任洽
4	荳荳市場道12號地下前座	實用296	800	6922 4519 馬洽 9227 6625 謝洽
5	九龍塘廣福道83號高皇堂3字樓34號單位	XXX	275	9374 4386 任洽
6	葵涌葵秀路11-15號蘇濟工商中心20字樓B3號單位(獨立洗手間,寫字樓裝修,10分鐘到葵興地鐵站)	建築240 (未核實)	165	9374 4386 任洽
7	九龍美孚新邨百老匯94-132號地下12號單位	XXX	170	9227 6625 謝洽
8	將軍澳翠林道11號翠林秀林樓(第2座)5字樓45號單位(法院令,不提供樓契,1房+山景開揚)	實用366 綠表79 自由258	6922 4519 馬洽	
9	大角嘴順道11號順軒軒2座27字樓A單位(廚房全海景,小事故單位,事主遷樓後院後搶救不治)	實用465 建築609	680	9227 6625 謝洽
10	銅鑼灣灣道509號美蘭大廈高層高層地庫28號單位(2.7層高,每月收租\$5000(全租)至12/19,人流極旺)	建築140 (未核實)	200	9374 4386 任洽
11	深井深慈街8號會翠第2座48字樓D單位	實用778 建築1088	1068	6922 4519 馬洽
12	北角電氣道233號城市金庫地庫20號單位	建築96 (未核實)	45	9833 1884 謝洽
13	屯門良運街1號利苑(邊生園)B座2字樓18號單位(法院令,2房開揚,園景,近建生戲院) 物業編號:19071713 聯絡日期:13/7(3-4)16/7(5-6)	實用443 建築585	自由380	5177 8750 李洽 9430 7655 周洽
14	北角電氣道233號城市花園停車場Level 3 (B1層)165號單位	XXX	210	9833 1884 謝洽
15	彩虹清水灣道8號匯八坊商場1字樓103號單位	建築1250 (未核實)	1600	9833 1884 謝洽
16	荃灣青山公路623號湖濱閣1字樓P71號單位(非業權人任可購買)	XXX	185	9374 4386 任洽
17	新蒲崗大有街31號寶美工業大廈4字樓3號單位連平台	建築2213 (未核實) 平台60 (未核實)	1100	9833 1884 謝洽
18	元朗祥興街38號B座2字樓連天台(銀主命) 物業編號:19071718 聯絡日期:16/7(5-6)	實用105 天台105	60	6922 4519 馬洽 6922 4519 馬洽
19	沙田德輔道4號沙田第一城第17座8字樓F單位	實用451	740	6922 4519 馬洽 9430 7655 周洽

物業(10)及(17)以連租約出售,其餘物業以沽出出售。  
(除拍賣前收回及售外出) \*以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤\*

**忠誠拍賣(同行之冠)**

專人處理/歷史悠久/信心首選

實地點只一個方法

最理想售價/拍賣幫到你

獨立龐大及策略性宣傳,能吸引大量區外及各投資客戶(網購、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

每星期六日七份報章半版至全版廣告,全行最多文匯報/大公報/香港仔/星島/明報/經濟/騰訊

查詢或委託: 2581 9366

**急聘**

物業拍賣營業員(多名)

底薪+津貼+佣金

銀行假放紅日

有意請電: 2815 7190 洽

**承業主及銀主命公開拍賣**

茲定於2019年7月25日(星期四)

下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

大埔 康樂園 康樂東路63號 4301呎 336萬 4350萬 2579萬 9336萬 2581 9366 查詢或委託:19072513	西貢 亦富 亦富 4字樓D單位 336萬 426萬 480萬 9227 6625 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072512
紅磡 香點 3號舖位 建築643呎 1580萬 9138 6079 謝洽 19072501	明新大廈 B座3字樓B3單位 建築602呎 750萬 9833 1884 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072507
觀塘 THE ICON 8字樓B2單位 實用179呎 299萬 310萬 9227 6625 謝洽 9333 1884 謝洽 物業編號:19072511	葵涌 梁屋村 建築700呎 700萬 360萬 9138 6079 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072506
元朗 利群樓 4字樓C單位 實用447呎 360萬 9227 6625 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072509	葵涌 梅高 梅高 5字樓6號單位連B號天台 實用209呎 289萬 258萬 9227 6625 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072508
元朗 元朗農地 近石塘咀村 地盤面積約 6026呎 160萬 9138 6079 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072502	西貢 海典灣 L G37號單位 連租約 投資首選 135萬 6114 1314 黃洽 9138 6079 謝洽 物業編號:19072504
葵涌 荃威花園 停車場5字樓294號單位 實用120萬 9374 4386 任洽 物業編號:19072514	葵涌 荃灣中心商場 第2期第18及第19座高層地下26B舖位 實用110萬 99萬 9138 6079 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072515
葵涌 萬年工業大廈 3字樓A59單位 實用129萬 90萬 9227 6625 謝洽 9374 4386 任洽 物業編號:19072503	葵涌 翠豐軒 27號單位 5分鐘至屏山輕鐵站 80萬 9374 4386 任洽 物業編號:19072510

(除拍賣前收回及售外出) \*以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤\*

**忠誠測量行**

為客戶提供優質服務

物業估價

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

租金估價

- 議定新租
- 續租

法定估價

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

訴訟估價

- 申請樓樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章(土地(為重新發展而強制售賣)條例))
- 專家證人(法院及土地審裁署)

土地事務

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

發展顧問

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

建築顧問

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 舊建物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

查詢電話: 2541 2282 info@cssurveyors.com

**移民估價**

- 評估物業現時市值或過往三年市值,作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往市值,作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢: 2541 2282 / info@cssurveyors.com

**租務管理服務**

- 擁有物業眾多,收租、交管理費、續約、應付租客投訴,樣樣煩瑣,業主無暇兼顧?
- 身在海外,難以安排收租及處理租客查詢?
- 市況瞬息萬變,無法決定租金水平?
- 不懂如何甄選租客,怕遇上租霸或欠租問題?
- 出租單位需要維修及翻新,不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監督?

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

租務管理

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

代理及處理租約

- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

物業保養及維修

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程,確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業,提交物業報告,報告物業現狀
- 安排工程減少因大雨或颱風對物業造成損毀

查詢: 2853 7151 (陳小姐)

Wechat ID: cssurveyors

C S Group

透過 wechat 查詢本公司 服務及接收 最新資訊

更多 拍賣推介 及影片

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察,競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣師落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。