

政局無阻低開大賣 億京乘勝加推 映日灣加價7% 周六賣216伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港示威持續令社會氣氛低迷,發展商以低開刺激市民購買意慾,荃灣映日灣上周六推售首輪354伙火速售罄,加上港股過去四日反彈逾千點,發展商億京昨日隨即提價加推216伙,包括開放式至平台特色戶,平均呎價20,486元,維持最高7%折扣,折實平均呎價19,052元,比兩周前公佈的首批折實平均呎價加價7.4%,折實入場價399.8萬元。該批單位今日起收票,明午4時截票,本周六公開發售。

億京發展及策劃項目及銷售策劃總監潘志才表示,荃灣映日灣昨日加推216伙,包括201伙標準單位,由開放式至3房1套+儲物室戶型,面積217方呎至803方呎,及15伙平台特色戶,面積217方呎至669方呎,平均呎價20,486元,折實平均呎價19,052元,新一批價單因應樓層及景觀不同而有所調整。

億京對向隅客有信心

他續稱,荃灣西全新優質住宅供應短缺,市場一直有不少向隅客,集團繼續以優惠價格加推,昨日加推單位折實入場價399.8萬元,對本周六映日灣的銷情有信心。
價單顯示,該216伙包括開放式、一房、兩房、三房一套連儲物室,及平台特色戶,價單定價429.9萬至1,673.5萬元,最高折扣優惠維持7%,折實價399.8萬至1,556.4萬元。新推單位中,折實價600萬以下單位有77伙,佔整批35.6%。只有1伙折實樓價平過400萬元,為2座8樓B室,面積217方呎,折實399.8萬元,折實呎價18,424元。至於第2座32樓J室,面積284方呎,折實價622萬元,折實呎價21,901元,挑戰項目呎

價新高。
以昨日加推的第2座31樓B室為例,面積217方呎,開放式單位,價單定價484.8萬,對比樓下即第2座30樓B室於8月6日的定價466.1萬元,貴18.7萬元,加幅達4%,扣除樓層因素,料實際加價約3.5%。

貨尾量創10個月低位

另外,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,7月全港四區各類新盤貨尾現有7,888伙,貨尾減幅集中於新界西區,按月減少646伙。四區貨尾量結束連續9個月高於8,000伙的局面,創下10個月低位。反映7月局勢未穩,發展商積極削減貨尾積壓,同時減慢新盤推售。
同期全港新盤貨尾按月下跌幅578伙,主要來自中小型單位。A類(面積430方呎或以下)單位按月減少498伙,B類(面積431方呎至752方呎)按月減少255伙,C類(面積753方呎至1,075方呎)減少24伙,D類(面積1,076方呎至1,721方呎)、E類(面積1,722方呎或以上)合計上升199伙。其中,B類新盤貨尾有2,715伙,C類有1,910伙,A類有1,651伙,D類、E類合計1,612伙。



億京發展及策劃項目及銷售策劃總監潘志才表示,荃灣映日灣新一批價單因應樓層及景觀不同而有所調整。



映日灣加推單位今日起收票,明午4時截票,本周六公開發售。

荃灣映日灣加推資料

■數目	216伙
■面積	217-803方呎
■售價	429.9萬-1,673.5萬元
■平均呎價	20,486元
■最高折扣	7%
■折實價	399.8萬-1,556.4萬元
■折實平均呎價	19,052元

■製表:記者 梁悅琴

中環寫字樓空置率3年新高

各區甲級寫字樓空置率

日期	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
2019年7月底	5.3%	2.6%	3.2%	2.7%	3.4%	12.7%
2019年6月底	5.4%	2.3%	3.2%	4.4%	3.1%	12.6%

■資料來源:仲量聯行研究部

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)環球經濟不明朗因素揮之不去,企業推遲擴充計劃,一向寫字樓租金冠全球的中環區空置率持續上升。仲量聯行昨日發表的《香港地產市場觀察》指出,中環寫字樓租賃市場於7月錄得56,100方呎的負吸納量,令空置率按月上0.3個百分點至2.6%,創三年新高。

全港整體甲廈空置率微跌

報告指出,受惠於中環以外地區租務活躍,本港整體寫字樓仍錄得7.59萬方呎淨吸納量,整體甲級寫字樓空置率下跌0.1個百分點至5.3%。其中,港島東寫字樓空置率降至2.7%,按月下跌幅1.7個百分點。
港島東近期錄得的多宗租賃成交引人矚目,包括渣打銀行承租鯉魚涌豐源大廈

18,700方呎樓面,以滿足旗下虛擬銀行部業務擴張需求。北角K11 Atelier King's Road亦錄得多宗租賃成交,令港島東的寫字樓空置率收窄至2.7%,為本港各主要寫字樓市場最低水平。

仲行稱海外決策者感憂慮

仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示,目前海外決策者更憂慮環球經濟危機,以及對香港的影響,寫字樓的租賃需求顯著減少,尤其是中環寫字樓。由於寫字樓空置率未有顯著增加,也缺乏大量新供應,需求減少要累積一段時間才會令租金明顯下跌。對於一些經濟狀況首當其衝的企業而言,未來會有更多租金更低的選擇,不會對寫字樓減租10%至15%感到有太大意義。

與大市方向相反的是共享工作間的需求,並仍然是業主填補空置樓面的希望。鑑於共享工作間的租賃需求暢旺,業主在短期內大幅減租的機會不大。隨著企業越來越關注營運規劃,共享工作間的需求預計將會增加。

仲量聯行研究部主管馬安平指出,寫字樓投資市場方面,7月交投淡靜,原因是投資者憂慮環球經濟前景再添變數及本地社會爭拗升級。不過,由於業主叫價仍然企硬,銷售下降對樓價造成的影響不大。值得關注的是,海富中心一期中層一個細單位以2億元(每平方呎30,465元)售出,十年升值272%。

最新數據顯示,6月整體訪港旅客人次按年升8.5%,尚未充分反映近期社會爭拗對本地零售市場造成的影響。同期整體零售銷售延續上個月跌勢不變,跌幅為6.7%。奢侈品市場錄得最大跌幅,珠寶和手錶銷售按年下降17.1%。

零售商對擴張傾向觀望

馬安平表示,鑑於「社會爭拗」持續,大部分零售商對擴張持觀望態度。月內只錄得幾宗大額租賃交易,包括一零售商以每月180萬元承租中環皇后大道中100號兩層商舖(19,064方呎),租金較舊租客低10%。

二手投資者怯場 平手甩港島樓

香港文匯報訊(記者 黎梓田)示威衝擊持續,社會氣氛陷入低谷,加上失業率微升,市場情緒加劇惡化,業主劈價個案頻增,動輒百萬以上。中環嘉利大廈有投資者減價15%沽貨,開放式單位以408萬元易手,低銀行估值一成,在扣除稅項及其他開支後,僅能平手離場。

嘉利高層低估值9.3%沽

港島區有投資者看淡後市,減價沽貨套現。中原地產盧宏基表示,中環嘉利大廈新近錄得高層D室減價成交,面積175方呎,原業主叫價480萬元放盤,減價72萬元或15%後,終於408萬元售出,呎價23,314元。資料顯示,該單位匯豐銀行現估值450萬元,上述成交價較銀行估值低9.3%。盧氏指,原業主於2014年11月以380萬元買入,持貨5年賬面獲利28萬元或7%,惟扣除釐印費、佣金及其他雜費後,僅平手離場。

南里壹號實蝕逾80萬元

同屬港島區,西環南里壹號錄得一房戶以700萬元沽出,但由於原業主持貨僅1年,須付辣稅,實蝕逾80萬元。土地註冊處資料顯示,南里壹號中層2室,實用面積244方呎,屬1房間隔,於上月以700萬元易手,呎價28,689元。原業主於去年5月以673萬元購入,賬面獲利27萬元,惟持貨不足3年,須支付一成的額外印花稅涉70萬,料連同代理佣金及其他雜費,損手共逾80萬元。

對岸九龍區,出現額印鬆綁貨減價易手個案。利嘉閣地產屈慧妍表示,奧運站君匯港錄得本月首宗成交,單位為5座高層A室,面積482方呎,2房間隔,原業主叫價以1,140萬元,及後減價140萬元或約12%,以1,000萬元沽出,呎價20,747元。原業主2016年7月以約700萬元購入,持貨3年額印鬆綁後轉手,賬面獲利約300萬元或43%。

新界區方面,中原地產陳輝麟表示,青衣盈翠半島第2座高層B室,面積772方呎,3房套房間隔,享海景,叫價1,480萬元,業主見社會氣候不佳,樓市表現低迷,最終減價83萬元(減幅5.6%),以1,397萬元沽出單位,呎價18,096元,低市價約5%。原業主於2003年8月以約270萬元買入單位,現賬面獲利約1,127萬元,單位期內升值約4.2倍。

康樂園洋房創逾年新低

獨立屋也要劈價求沽,大埔康樂園最新錄得一宗低市價成交。中原地產吳啟業表示,康樂園新近錄得14街單號屋減價成交,面積2,520方呎。原業主為外籍人士,於今年4月叫價約4,300萬元放售,因急於離港,所以減價572萬元或13%,並以3,728萬元沽貨離場,呎價14,794元,成交價較市價低逾一成,屬屋苑同類洋房自去年初以來新低價。

原業主於2010年以2,450萬元購入,持貨9年轉售賬面獲利1,278萬元,物業升值52%。

四叔女婿憂暴力抗爭損酒店盈利



華大酒店投資主席鄭啓文指,連串事件將削弱香港成為中國遊客之理想旅遊地區。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港過去兩個月持續暴力示威令訪港旅客大減,酒店業大受打擊。四叔李兆基女婿、於尖沙咀及銅鑼灣持有酒店的華大酒店投資(0201)主席鄭啓文昨日於2019年度中期業績報告中指出,人民幣匯價大幅貶值、現時政治危機及街頭暴力抗爭,將削弱香港成為中國遊客(佔市場約70%)之理想旅遊地區。

他指出,今年上半年集團旗下酒店收入有適度增加2%,將來酒店表現增長將會困難,蓋因在香港酒店房間供應大量增加、房租及入住率的競爭大、熟手勞工短缺。最重要的是,人民幣匯價大幅貶值,將削弱香港成為中國遊客(佔市場約70%)之理想旅遊地區。

鑑於現時政治危機及街頭暴力抗爭,來港旅客將會大量減少。直至危機過去前,該集團之酒店收入可能大幅減少,這或影響本年度之盈利及股息派發。管理層將盡力尋求良機透過收購可產生收入之物業而達至增加整體收入及經營溢利增長。

華大酒店半年賺5759萬跌6%

華大酒店投資昨公佈,截至6月30日止半年之股東應佔溢利為5,759.9萬元,按年減少6.3%。除稅後但未計及重估盈利及土地、物業及設備之折舊之淨溢利9,938萬元,按年升4%,主要因為出售大坑住宅單位等,每股盈利0.64元,中期息每股維持派0.08仙。

RedMR銅鑼灣開唱K分店

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期港人消費意慾雖有下跌,但連鎖卡拉OK集團RedMR看好銅鑼灣核心消費區,承租銅鑼灣兆安廣場地下電梯入口至3樓合共約21,018方呎,月租近100萬元,呎租約45元,租期為5年。

近100萬租兆安2萬呎

負責促成交易的中原(工商舖)何德成表示,由資深投資者兆安李太持有的謝斐道兆安廣場,原為信諾環球保險中心,業主花兩年時間為地下至3樓作翻新,冀引入潮流行業進駐,並於去年底正式改名為兆安廣場。除今次租出三層樓面外,地舖亦全數獲餐飲品牌承租,呎租超逾約100元。

何德成稱,相比兩年前的租金,如今該批租約的租金只與兩年前相若。



兆安廣場以每方呎約45元租出地下電梯入口至3樓樓面。

波叔斥半億 觀塘購工廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府起動東九龍後,觀塘區優質工廈物業受投資者搜納。萊斯物業梁雪芬引述市場消息指,觀塘鴻圖道33號王氏大廈單位以4,950萬成交,面積約9,600方呎,平均呎價5,156元,市場租價11萬元,回報2.6厘,新買家為資深投資者鄧成波,物業將作分租單位。

樓齡逾半世紀 具重建潛質

王氏大廈於1964年落成,樓高共7層。梁雪芬指,單幢工廈極具收購重建或活化潛質,繼政府積極策劃觀塘行動區及偉業街一帶新型商廈陸續建成入伙,鴻圖道極具發展潛質,投資氣氛將繼續保持濃厚。



■青衣盈翠半島772方呎單位減價半成後成功沽出。資料圖片