示威重災區 波斯富街舖劈租55%

■波斯富街地舖(右一)減租55%後，獲藥妝店以約20萬元承租。 顏倫樂 攝

銅鑼灣近月舖位減租易手個案

物業	面積(方呎)	新租金(元)	新租客	舊租金(元)	舊租客
波斯富街70號地下	1,000	20萬	藥妝	45萬	中國移動

資料來源：中原(工商舖)及市場資訊

銅鑼灣近月舖位叫租減價個案

物業	面積(方呎)	原叫價(元)	最新叫價(元)	減幅(%)
駱克道500號地下	約2,000	約100萬	約80萬	20
怡和街2至6號地下6號舖	約400	約45萬	約40萬	11

資料來源：中原(工商舖)及市場資訊

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港示威衝突已持續逾兩個月，市面消費氣氛已經大不如前，「示威熱點」地區的商戶更是首當其衝。昨日香港零售管理協會呼籲全港商舖業主，向租戶減租五成，為期6個月，並呼籲政府向零售商提供即時紓困方案，例如財務資助及差餉寬免。話音剛落，昨日銅鑼灣波斯富街70號地下，就大幅減租55%，獲藥妝店以約20萬元租用。

幾乎每個周末日都有大型遊行、甚至有暴力衝擊的旅遊旺區銅鑼灣，舖市在近期受打擊最大。資料顯示，該區由7月份至今暫未錄得地舖買賣成交，而去年7月及8月份共錄得3宗地舖買賣個案。租賃市場亦受衝擊，消息指波斯富街70號地下剛獲藥妝店以約20萬元租用，舖位面積約1,000方呎，呎租約200元。此舖前租客為中國移動，舊租金約45萬元，意味新租金大幅減租達55%。

旺區地舖買賣淡靜

中原（工商舖）商舖部高級區域營業董事莊朗文表示，舖市表現持續放緩，銅鑼灣、中環、旺角及元朗四區7月份仍然錄得7宗買賣成交，但8月截至21日僅錄得約2宗地舖買賣成交，表現每況愈下。當中銅鑼灣屬核心旅遊消費區，同時亦是遊行示威重點區域，所受負面影響更大，該區由7月份至今暫未錄得地舖買賣成交。

租務方面，銅鑼灣區本月暫錄得約7宗地舖租賃成交，與去年8月份約21宗相比，大幅下跌約66%。同時，本月錄得的租務成交皆為減租個案，即使銅鑼灣一線街也不能倖免。

駱克道地下叫租減33%

事實上，區內業主心態近期明顯放軟，出現不少調低叫租價情況。例如駱克道500號地下，面積約2,000方呎，現月租約120萬元，租期預計於今年底屆滿，業主於年初以約100萬元招租，至近月已下降至約80萬元，對比現時租金下跌約33%。另外怡和街2至6號地下6號舖，面積約400方呎，早前放租叫價約45萬元，近期亦輕微減至約40萬元。

莊氏稱，受本港政局動盪影響，加上中美貿易戰持續，整體租售市場氣氛放緩。銅鑼灣本為旅遊核心區，加上正值暑假，理應是消費旺季，但近月遊行活動已影響消費意慾，而遊行路線大多會途經銅鑼灣一線街道，對區內商場、零售店及餐廳食肆等造成打擊，生意額大受影響。

舖位租售比「佔中」更差

他續指，觀察港九新界核心區舖位租售走勢全線放緩，情況較之前「佔中」時期更為嚴重，預期按現時社會氛圍，舖市短期內觀望氣氛持續濃厚，本月核心區舖位買賣宗數或將會跌至新低。

租務市場方面，四區本月截至21日共錄得約43宗地舖租賃成交，對比上月約85宗為低，跌幅約五成，而與上月同期對比，則有約32%跌幅。莊氏認為，傳統第3季屬租務旺季，因商戶想趕上聖誕及新年等節日假期開業，但今年租務情況明顯放緩，商戶租舖步伐審慎，連帶影響投資者入市態度轉觀望，令買賣市場呈膠着狀態。

隨着近期個別大型零售品牌相繼結業，騰出不少大樓面，對租務市場倍添壓力，預料9月份舖市將會持續受壓，核心區舖租將會大幅下調，幅度約15至20%不等；莊氏期望，舖位租金大幅下調，吸引餐飲及零售品牌進駐，因而帶動買賣市場，釋放市場近月累積的龐大購買力，待局勢穩定後，預料第四季舖位買賣及租務會漸趨明朗，成交宗數會見上揚。

亂世吸客 將軍澳新盤低開7%

MARINI呎價折實1.5萬 平荃灣映日灣21%

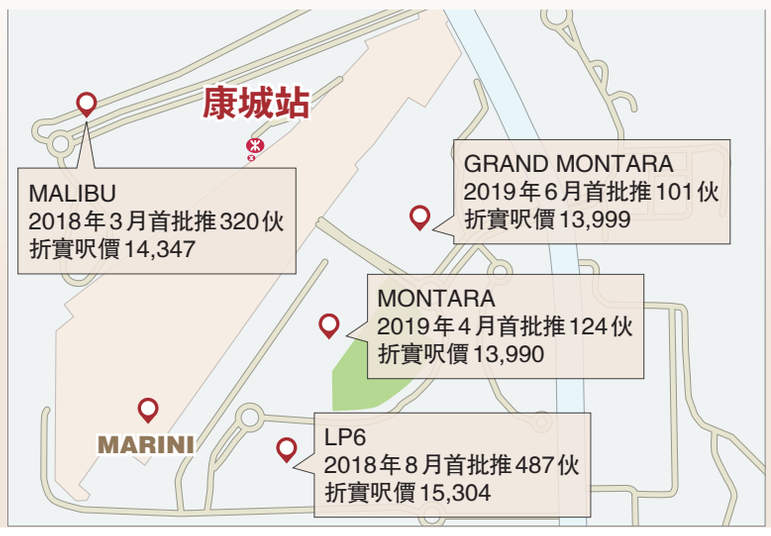
■梁志堅(中)強調，MARINI主打一房及兩房戶，切合上車及換樓客。右為陳惠慈，左為楊偉銘。

兩個新盤價單大比併

日出康城MARINI		荃灣映日灣
130伙	數目	216伙
370–770方呎	面積	217–803 方呎
662.2萬–1,536.4萬元	售價	429.9萬–1,673.5萬元
19,103元	平均呎價	20,486元
21.5%	最高折扣	7%
519.9萬–1,206.1萬元	折實價	399.8萬–1,556.4萬元
14,997元	折實平均呎價	19,052元
最快下周	開售日期	本周六

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

康城新盤首張價單折實呎價參考



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應近月來本港暴力衝突進一步重創本港經濟，會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城MARINI昨日公佈首張價單共130個單位，折實平均呎價14,997元，較億京旗下荃灣映日灣本周六推售的216伙的平均折實呎價約19,052元低21%，亦比系內於今年6月推售同區的GRAND MONTARA最後一批單位折實平均呎價低約7%至8%。370方呎一房折實入場519.9萬元，該盤於今日起收票，將分大手客A組及散客B組。

會德豐地產主席梁志堅表示，MARINI今起收票，月內開賣，他形容價格為「開心置業價」，而MARINI折實平均呎價比6月系內推出同區的GRAND MONTARA最後一批單位折實平均呎價便宜約7%至8%，認為價錢已考慮近期政治事件，將視乎市況再加推，對該盤銷情充滿信心。

一房戶入場費519萬

價單顯示，MARINI首批130個單位，實用面積370至770方呎，一房至三房，價單定價662.2萬至1,536.4萬元，平均呎價19,103元，若買家選用120天即供付款方法，最高折扣可達21.5%，折實價519.9萬至1,206.1萬，折實平均呎價14,997元。370方呎一房折實入場519.9萬元，438方呎兩房折實入場648.2萬元，770方呎三房折實入場1,142.9萬元。

被問到選擇此時間推盤會否擔心再有示威影響睇樓意慾？梁志堅強調，集團一向是獲批售樓紙便推盤，該盤主打一房及兩房戶，切合上車及換樓客，相信香港人仍有置業需求，只要價錢適合便會買樓，預料下半年樓市會平穩發展，並期望示威者可以和平地進行示威，個人反對暴力。

社會運動無礙推盤

他直言：「自己是生意人，政治嘅嘢我唔識」，惟過去兩個月本港社會運動洗禮下，對香港影響甚大，零售、食肆，以至港人置業信心都有影響，但重申對香港前途依然充滿信心，加上有內地作背後支援，期望各界保持理性，坐下來傾談以解決問題，相信香港有機會可於短期內復興。

■圖為會德豐MARINI的545方呎兩房裝修示範單位。

會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，MARINI共有647伙，分佈於第3A及3B座，其中一房及兩房戶佔88%；三房一套佔8%；另有12伙平台特色戶、10伙頂層特色戶及1伙尊尚頂層特色戶。項目亦有4.4萬方呎共三層會所，包括有40米長室外泳池及標準籃球場等設施。

會德豐地產助理總經理（業務拓展）楊偉銘表示，MARINI首張價單130伙中有26%單位擁有海景，75%單位折實價低於800萬元，而早前曾入票登記系內同區MONTARA及GRAND MONTARA的向隅客，今日可獲快線入票優惠。

首推800天成交期付款

為了吸納首置客入市，楊偉銘指出，今次繼續推出成交期達180日首置付款方法，針對換樓客以及投資者需要，亦會為34伙大單位買家提供成交期長達680日超級樓換樓付款方法，及首推成交期長達800日的至貼心付款方法。

至於億京旗下荃灣映日灣於本周六推售的216伙昨日截票，消息指，累收約9,300票，超額登記43倍。

上車屋苑淪陷 豪景劈102萬沽

■青龍頭豪景花園最近有3房戶劈價102萬元後售出。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）社會暴力衝擊加上外圍面臨多重危機，兩大風暴「完美夾擊」本港經濟，樓市信心跌至谷底，二手市場劈價潮持續。上車指標之一的青龍頭豪景花園，最近有套3房戶，業主劈價102萬元後以798萬元售出，造價低銀行估值逾100萬元；另一上車屋苑屯門大興花園錄得一減再減的成交個案，有2房戶業主最初開價580萬元，經多次減價後，終以519萬元售出，累積減幅超過一成。

成交價低於銀行估價

中原地產譚榮輝表示，樓市於中美貿易戰及本港政局不穩的影響下，逐步向下調整，近期業主議價幅度明顯擴大，有部分單位減價後低於銀行估價，吸引買家伺機吸納平盤。

他表示，青龍頭豪景花園本月錄得3宗減價成交，造價回到今年初水平，包括20座低層A室，實用面積947方呎，3房套房間隔。原業主於5月底交吉放盤，開價900萬元，見樓市回落故擴大議價空間，最終減價102萬元或11%，以798萬元沽出單位，實用呎價8,427元，樓價回到今年2、3月水平。

譚榮輝指，屋苑本月亦錄得5座低層G室成交，實用面積365方呎，屬2房間隔，叫價450萬元，最終減價50萬元或11.1%，以400萬元沽出，實用呎價10,959元，造價回到今年4月水平。

大興花園累減逾一成

祥益地產巫嘉露表示，屯門大興花園價位親民，故吸引不少區內或外區客前來睇樓。新近錄得為1期4座高層H室的一減再減成交個案，實用面積428方呎，2房間隔。

原業主最初放盤叫價約580萬元，經數次減價後叫價525萬元，其後再減6萬元，獲外區客以519萬元承接，實用呎價12,126元，累積減幅超過一成。據了解，原業主於2016年以約365萬元購入上址，持貨3年，轉手賬面獲利約154萬元。

市區迷你新盤同樣受壓，利嘉閣地產陳震宇表示，市場新近錄得旺角SKYPARK中層D3室的二手成交個案，實用面積約310方呎，開放式設計，原叫價670萬元，經議價後減價62萬元或約9.3%，最後以608萬元沽出，實用呎價約19,613元。

陳震宇補充，屋苑現時約有43個放盤，入場價由628萬元起。

報告：上半年亞太房產交易額破頂

香港文匯報訊 仲量聯行發佈的2019年第二季度《全球資本流動報告》顯示，與表現強勁的2018年相比，2019年上半年全球房地產投資市場活躍度略有放緩，同比下降9%至3,410億美元。然而，在全球投資整體放緩的環境中，亞太區房地產交易額在今年上半年仍呈現增長。內地房地產市場增長態勢強勁。

該行並指，儘管2019年第二季度亞太區房地產交易額達410億美元，同比下降2%，但由於第一季度的強勁增長，令亞太區上半年投資總額達到860億美元，再創歷史新高。同時，亞太區亦是全球唯一一個同比增長達6%的區域。報告還顯示，其在今年下半年的增長勢頭可能放緩，但2019年全年的投資水平預計將創新高。

內地增長態勢強勁

仲量聯行亞太區投資部總監Stuart Crow表示，由於歐美核心資產市場收益下降，投資者不得不將目光投向其他市場，尋求更高的回報。投資者尋求更直接及長期的投資方式，因此共同投資的形式在亞太區大宗交易市場中正日漸受到青睞。

此外，報告指出，內地房地產市場增長態勢強勁。2019年上半年，內地市場流動性位列全球第二，第一季度的創紀錄交易額使上半年交易總額得以創下新高。雖然目前投資情緒有所放緩，但2019年全年投資額仍被看好。