

# 旺區商戶紛求減租 平均喊15%

## 營商環境惡劣 代理嘆現時區區無人問租

香港文匯報訊(記者 黎梓田)社會暴力示威延續至今,商戶生意大受影響,繼早前零售業管理協會呼籲業主減租一半共渡時艱,現有商戶為求自保,直接去信業主要求減租,平均要求減幅約一成半。有代理表示,受治安及旅客人數減少影響,原本打算問租的商戶均停止洽租,問租量大下跌幅度更由油尖旺、中環銅鑼灣等傳統旺區蔓延至全港各區。

中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事莊明文表示,零售市道轉差,商戶生意下滑,日前得知有部分租戶去信業主要求減租共渡時艱,這批租戶主要分佈在油尖旺、中環及銅鑼灣等示威頻繁地區,平均要求減幅約15%,減租期為八月至十月或未來數月。

### 部分業主按合約拒絕

莊明文指,在現時困難時刻,得悉有個別業主願意減租,但仍有業主以「合約精神」為由拒絕減租,料未來商戶生意會百上加斤。

美聯旺舖董事盧展豪指,受治安及旅客人數減少影響,不少商戶均停止洽租,問租量大下跌幅度更由油尖旺、中環銅鑼灣等傳統旺區蔓延至全港各區,「原本認住只係旺角無人問租,宜家就區區都係」。

### 上環樓或降價再招標

另外,早前有業主委託代理將上環新街全幢商舖物業作招標出售,意向價約7,200萬元,於招標洽詢時反應不俗,惟最終買家出價未達業主底價,於22日(四)截標後收回。代理指,業主不排除按市況調整叫價後重新推售。

項目為一幢商住物業,地盤面積約609方呎,地下至1樓為商業用途,樓上則為住宅單位,總樓面面積約2,586方呎,平台約166方呎,另設約197平方呎天台,意向價約7,200萬元。

中原(工商舖)寫字樓部高級分區營業董事郭紅梅表示,該項目自推出招標後,旋即獲周邊物業業主及發展商洽購,惟出價均未達業主意向水平,項目於截標後收回。業主目前正在考慮多個方案,包括不排除會按市況調整叫價後再推出市場。

### 愉翠苑2房失守500萬

住宅二手方面,沙田居屋愉翠苑第二市場售價及呎價同時跌穿心理關口。萬方地產葉博麟透露,S座低層1室,面積516方呎,2房間隔,原叫價500萬元,放盤一星期後,減至495萬元售出,呎價9,593元。

據悉,是次個案屬自1月後愉翠苑樓價及呎價分別跌穿500萬元及1萬元的成交。原業主於2007年以約111萬元入市,轉售後賬面獲利384萬元,升值近3.5倍,現苑2房叫價最低約600萬元。



近期不少港九市區店舖因經營困難而結業,吉舖乏人問租。資料圖片

# 屯門秀里地收18標競逐

## 屯門景秀里地皮資料

■位置	景秀里與景峰徑交界
■地盤面積	11,386方呎
■可建樓面	37,574方呎
■估值	1.8億-2.63億元
■每方呎樓面地價	4,800-7,000元
■標書數量	18份
■入標財團	新地、信置、英皇、香港興業、嘉華、遠東、宏安、其士、佳明、建灝、萊蒙、麗新、長興及華置等
■製表:記者 顏倫樂	

## 地皮位置圖



香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)社會暴亂活動不斷,中美貿易戰未休,樓市投資前景未明朗,但小型地皮由於銀碼細,依然能吸引多間財團入標。屯門景秀里與景峰徑交界住宅地皮昨日截標,市場估值僅約1.8億元至2.63億元,地政總署公佈收到18份標書,反應踴躍,不論大細地產商皆參與競逐。有入標財團表示,開價已考慮到近期社會不穩影響,但相信地皮位於民生區,區內有上車換樓需求。測量師指,地皮反應理想合乎預期,但始終近期中美貿易戰及本地政局不穩,預計發展商出價會較審慎。

### 佳明:不過於擔心市況

建灝地產行政經理林綺華表示,項目規模不大,投資額相對較少,日後如果中標將興建中小型單位。展望後市,她認為長遠而言市場對住宅有需求,看好樓市前景。佳明集團主席兼執行董事陳孔明稱,景秀里地皮面積較細,今次獨立入標,由於距離項目落成仍有數年時間,不會過於擔心市況,相信香港政府有智慧解決現時的社會問題。

### 英皇:出價考慮近月因素

英皇國際物業經理蔡宏基稱,集團於

屯門有其他發展項目,若投得地皮將產生協同效應。翻查資料,英皇目前於屯門的兩個項目都屬於較低密度地盤,包括大欖青山公路項目(13伙)、小欖「珀居」(14伙),位置與景秀里有一段距離。他又指,項目位於民生區,享有山景,是次出價已考慮地皮附近設有濾水廠及近月社會不穩的因素,出價屬市價。

地皮位於景峰徑盡頭,步行至輕鐵景峰站約需5分鐘。項目地盤面積約11,386方呎,最高地積比約3.3倍,可建樓面約37,574方呎。測量師估計地價約1.8億至2.63億元,每方呎樓面地價4,800元至7,000元。項目發展期止於2024年6月30日。

### 地皮日後可改建樓面積

由於地盤鄰近屯門濾水廠,發展商須考慮廠內氣氣儲存設施之存在風險,實

施對安全設施。故此,賣地章程罕有地提到買方日後如獲得城規會批准後,可向地政總署申請修改地契中涉及建築面積的限制。

中原測量師行高級經理吳庭琛表示,是次地皮入標反應屬於踴躍,始終市場對上車盤需求殷切,同時證明發展商普遍仍積極吸納土儲。而且,地皮位處民生住宅區,近年區內新盤銷情均見理想,加上是次規模較細,投資額少,故尤其受到中小型發展商垂青。不過,近期中美貿易戰及本地政局不穩,預計發展商出價會較審慎。

美聯測量師行董事林子彬亦認同地皮入標反應理想,反映發展商對後市仍具信心。他預期項目可興建中小型單位為主的單幢式物業,迎合上車客需求,但受到近期樓市氣氛及市場環境影響,料發展商出價傾向較保守。

# MARINI 收票 首日超額7倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城MARINI前日突擊以折實平均呎價14,997元公佈首張價單130伙後,昨日率先開放示範單位予公眾參觀,並開始收票,初步反應不俗。市場消息指,首日已收逾一千票,超額登記約7倍。

現場消息指,昨午已不時有睇樓客到尖沙咀港威大廈10樓參觀示範單位,以家庭客為主,亦有年輕人。同時,不少地產代理於鄰近港鐵站及商場外積極撈客。

MARINI首張價單共有130伙,面積370方呎至770方呎,包括一房至三房,扣除最高21.5%折扣,折實價519.9萬至1,206.1萬元,折實平均呎價14,997元,相比今年6月系內同區GRAND MONTARA最後一批單位折實平均呎價低7%。

### 映日灣次輪超額認購40倍

另一邊廂,億京旗下荃灣映日灣今日發售次輪216伙,發展商昨日公佈抽籤結果顯示,實際登記數字為8,939票,超額認購40倍。



日日出康城MARINI昨日開放示範單位予公眾參觀,不少準買家到場參觀及查詢。

# 麗新元朗中心 申請活化

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府去年提出活化工廈新政策,吸引大批財團向城規會提出申請,最新一批個案分別來自元朗宏業東街21至35號麗新元朗中心及觀塘偉業街132號冠美中心。

麗新元朗中心由資本策略與麗新發展持有,地盤面積78,265方呎,地積比率原本5倍,最新提出放寬20%至6倍,擬建樓面469,590方呎,以興建1幢15層高商廈(另有1層地庫)。申請人認為,申請與規劃意向及政府政策一致,並能有效地運用土地資源。

### 冠美中心擬重建商廈

此外,由冠華鏡廠許氏家族持有的冠美中心,佔地約4,500方呎,其活化申請擬放寬地積比率及高度限制,地積比率由12倍擴至14.4倍,可建樓面增至64,800方呎,擬重建1幢29層高商廈(包括1層空中花園)。申請人認為,申請符合規劃意向,亦符合活化工廈的政策意向,即鼓勵重建於1987年前興建的工業大廈。

# CCL 微升 中秋後或轉跌

信中秋後會出現較明確跌勢。

### 中小單位結束3周連跌

報告指,CCL最新報188.39點,按周升0.09%。大型屋苑領先指數CCL Mass報190.39點,升0.11%。CCL(中小型單位)報188.83點,升0.13%。CCL及CCL(中小型單位)同樣結束3周連跌,兼企穩188點。CCL Mass結束2周連跌,並企穩於190點。而CCL(大型單位)報186.12點,按周跌0.10%,連升2周後回軟,但仍然企穩於186點水平。

新界西CCL Mass報168.19點,為15周新低,按周跌1.19%,3周累計跌2.71%。新界東CCL Mass報199.98點,升0.46%,連升2周共1.35%。九龍CCL Mass報188.04點,升0.87%。港島CCL

Mass報197.41點,升0.02%,連升2周共0.64%。

### 黃良昇:新西率先回軟

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界西樓價率先下跌,連跌3周。12周前樓價結束連升,開始進入調整階段,新界西樓價明顯落後。12周計,新界西跌2.47%、港島跌0.03%、九龍跌0.09%及新界東升0.52%。新界西樓價率先回軟,但其餘三區樓價仍然企穩,以致整體走勢窄幅回軟。

黃良昇又指,近7周計,CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)錄得2次齊升,4次齊跌,調整訊號逐漸浮現。今周齊升,但仍然低於上次齊升水平,走勢呈反覆而下,整體樓價窄幅波動,CCL持

續企穩於188點水平上下,最高189.77點,最低188.22點。相信中秋後才會出現較明確的跌勢。

### 美聯三區指數齊跌

另一代理行,美聯物業最新公佈「美聯樓價指數」報172.95點,周跌0.32%,較四星期前更跌約1.22%。目前比起紀錄高位累跌約2.22%,本年迄今樓價累積升幅收窄至7.42%。

該行港九新界3區樓價指數連續兩星期全跌。按周計算,港島區跌幅最大,最新報186.26點,跌0.5%,本年迄今累積5.11%升幅。九龍區則報166.56點,微跌0.04%,該區本年累積上升8.33%。至於新界區報163.75點,周跌0.24%,本年累積7.86%升幅。



中原地產黃良昇 資料圖片

領先指數CCL,最新報188.39點,按周微升0.09%。四區指數之中,新界西樓價率先下跌,累計跌幅為2.71%。該行分析,三大整體指數雖錄得齊升,但走勢呈反覆而下,整體樓價窄幅波動,相