

亂局了無期 龍頭也難頂 莎莎棄租西洋菜南街旗艦店

香港文匯報訊（記者 黎梓田）暴力示威肆虐各區，每當進入黑夜更是人心惶惶，多國亦對香港發出旅遊警示，訪港旅客人數大挫，零售企業不得不縮減開支，最近更有化妝品零售龍頭已「做唔住」，索性棄租。有地產代理透露，莎莎化妝品日前棄租位於西洋菜南街的旗艦店。該代理稱，本來預計零售商會守到聖誕節及新年檔期，是次龍頭化妝品店棄租反映社會衝突對零售衝擊之巨大。



莎莎化妝品位於旺角西洋菜南街好望角大廈的地舖日前已結業，並於昨日起進行清拆工程。

多寶地產董事總經理陳志寶透露，莎莎化妝品位於旺角西洋菜南街13-15號好望角大廈的地舖日前已結業，相信是打算縮舖（減少分店），並於昨日起進行清拆工程，現已由新租客頂手。據悉，該舖位建築面積約6,474方呎，本屬莎莎的旗艦舖，每月租金為200萬元，呎租約309元，由2016年10月起租。

現租金較3年前下調55%

據了解，上述舖位由「麻雀館大王」石鑑輝家族持有，對上舊租客為周大福珠寶，租約由2013年4月初至2016年4月初，每月租金450萬元，現時租金較2013

至2016年下調約55%。陳志寶指，一般來說一線地舖是「3年死約加2至3年生約」，莎莎國際主席及行政總裁郭少明稱，上址是約滿搬走。市傳舖位租予龍豐藥房。

近九成飲食零售業擬縮舖

陳志寶稱，在暴力示威浪潮下，多個國家對香港發出旅遊警示，訪港旅客大跌七、八成，大部分飲食零售業生意額更暴跌八、九成，零售店本來打算在聖誕節及新年檔期賺錢，惟社會衝突未知何時完結，估計接近九成的飲食及零售行業均有縮舖打算。他直言，是次莎莎棄租巨舖，反映暴力示

威衝擊的巨大。覆巢之下無完卵，多個零售店早已相繼「出事」，2011年進駐香港的美國時裝品牌FOREVER 21，擬申請破產後，其於本港唯一位於西洋菜南街萬寶利商業中心地下10-11號舖連1樓至3樓的分店於9月突然結業。

上述商舖面積約19,217方呎，FOREVER 21於2016年5月起承租該舖，租約期7年，首兩年月租約196萬元，其後按年遞增，2019年5月至2020年5月的月租為263.87萬元。據悉，業主已經低調地將商舖重新招租，意向月租約200萬元，呎租約100元。

咖啡專門店提前4個月「撤退」

另外，在港開業14年的查理布朗咖啡專門店（CHARLIE BROWN CAFE）已宣佈退出香港市場，位於尖沙咀加連威老道的分店，提早超過4個月離場。該咖啡專門店高峰期在港曾有3間分店，本來僅餘尖沙咀加連威老道60號幸福大廈地下連58、58A、60及60A號1樓的一間分店，建築面積約3,950方呎，於2017年2月以每月13.8萬元租入，租約至2020年2月中，呎租34.9元。

市場亦屢傳藥房棄租的消息。消息指，由龍城大藥房租用的尖沙咀彌敦道

近期曠日棄租個案

公司	內容	原月租
莎莎化妝品	近日位於旺角西洋菜南街13-15號好望角大廈的地舖已結業，傳由新租客承租	200萬元
FOREVER 21	公司擬申請破產後，本港唯一位於西洋菜南街萬寶利商業中心地下10-11號舖連1樓至3樓的分店更於9月突然結業。	263.87萬元
查理布朗咖啡專門店	唯一位於尖沙咀加連威老道的分店，提早超過4個月退租	13.8萬元
龍城大藥房	尖沙咀出現多宗衝突，該藥房棄租尖沙咀彌敦道184A-188號有利大廈地下B舖	14.8萬元
高登藥房	上月初承租銅鑼灣波斯富街70號地舖，落訂後一個月，最終未見有簽署正式租約，撻訂離場，損失約20萬訂金	25萬元

資料來源：市場消息

製表：記者 黎梓田

184A-188號有利大廈地下B舖，位於尖沙咀警署對面，面積約600方呎，在2015年零售高峰期時月租高達30萬元。據悉龍城大藥房以月租14.8萬元租用該舖，由於近月該處出現多宗衝突決定棄租。據悉，業主現叫租13.8萬元，較原有租金低約1萬元。

市況不穩 藥房蝕20萬訂金離場

另外，市傳高登藥房棄租銅鑼灣波斯富街70號地舖，料撻約20萬訂金。據悉該舖空置三個月，上月初獲藥房承租，月租25萬元，惟新租客見零售市況不穩，落訂後一個月，最終未簽署正式租約撻訂離場。

陰霾籠罩 CCL四大指數齊跌7周

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港暴力示威持續，加上中美貿易戰，樓市觀望情緒濃厚。中原城市領先指數CCL最新報180.98點，按周跌0.69%，為25周新低。報告指，四大整體指數已齊跌7周，為自2008年金融海嘯後首見，該行預計樓價調整持續，將重回今年初水平，由今年高位起計調整幅度約一成。

CCL最新報180.98點，按周跌0.69%，為25周新低。大型屋苑領先指數CCL Mass報182.02點，按周跌0.79%，為27周新低。CCL(中小型單位)報180.92點，按周跌0.79%，為26周新低。三大整體指數同樣齊跌7周，分別累跌3.94%、4.40%及4.19%。CCL(大型單位)報181.26點，創23周新低，按周跌0.20%，連跌8周共2.70%。

樓價料自今年高位跌一成

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL四大整體指數齊跌7周，平歷史最

長齊跌紀錄，上一次出現是2008年11月金融海嘯期間。今次樓價調整幅度明顯較少，7周計，CCL Mass報4.40%、CCL(中小型單位)跌4.19%、CCL跌3.94%及CCL(大型單位)跌2.61%。

黃良昇又指，比較2008年金融海嘯期間，同樣7周計，CCL Mass跌14.83%、CCL(中小型單位)跌15.29%、CCL跌15.48%及CCL(大型單位)跌16.68%。估計樓價調整持續，目標重回今年初水平，由今年高位起計調整幅度約一成。

九龍樓價連跌四周共2.38%

報告指，本周四區指數一升三跌。新界東樓價指數報193.18點，按周升0.95%，結束2周連跌。港島CCL Mass報186.64點，按周跌0.81%，為28周新低。九龍樓價指數報178.15點，創27周新低，按周跌0.88%。九龍樓價連跌4周共2.38%，跌勢有加快跡象。新界西樓價指數報163.92點，為26周新



低，按周跌1.87%，跌幅為45周最大。新界西指數結束連續6周企穩166點水平，連升2周後今周急跌，新界西樓價有跡象再度向下調整，未來走勢需密切關注。報告又提到，樓市加快下調7周計，港九市區樓價跌幅明顯較大，港島樓價指數跌5.45%、九龍樓價指數跌5.26%。而新界兩區樓價抗跌力較強，新界東樓價指數跌3.40%及新界西樓價指數跌2.54%。

將軍澳蔚藍灣畔「一球半」沽

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手成交方面，新界各區錄得雙位數減幅成交。利嘉閣地產黃金欽表示，新近錄得將軍澳蔚藍灣畔7座中層F室單位的成交個案，實用面積約509方呎，為2房間隔。單位於今年8月叫價920萬元放售，經議價後減價150萬或約16%，終以770萬元以交吉形式成功沽出，折合呎價約15,128元。據了解，原業主約於2014年4月，以約535萬元購入上述物業。持貨約5年，現轉手賬面獲利約235萬元，物業升值約44%。

康德花園2房減15%售出

中原地產鄺瑋倫表示，分行錄得屯門康德

花園3座低層D室成交，實用面積412方呎，屬2房間隔，叫價500萬元，經上車客議價後，最終大減75萬元或15%，成交價425萬元，實用呎價10,316元。原業主於2012年5月以195萬元購入單位，現沽貨賬面獲利230萬元，升值1.2倍。

德福花園單位劈87萬易手

市區同樣錄得大幅減價，利嘉閣地產莊雅璇表示，九龍灣德福花園U座中低層10室錄得劈價成交，實用面積約520方呎，採2房間隔。原業主開價820萬元，經議價後減價87萬或約11%，以733萬元交吉易手，折合呎價約14,096元。



將軍澳蔚藍灣畔一單位近日以770萬元成交，減幅達16%。資料圖片

愛海頌料超購 周末或加推

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實旗下長沙灣愛海頌早前以折實平均呎價約1.87萬元首推180伙，昨日起正式收票。長實集團助理首席經理(營業)何家欣表示，首張價單推出單位料已超額認購，示範單位暫已錄得近1萬人次參觀，客源以家庭客為主，當中主要屬九龍區換樓客及分支家庭。

最少加推88伙 最快下周賣

她透露，部分買家有意大手認購逾1伙，周末有機會加推單位應市，單位仍以2、3及5座單位為主，料涉單位不少於88伙，暫未計劃推出第1座單位。她又說，最快下周初公佈首輪銷售安排，會考慮安排家庭大手客優先揀樓。市場估計項目將於下周展開首輪銷售。

市區新盤受捧 中小單位熱銷

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市區中小型單位承接力一向不俗，今年截至8月31日合共111個主要新盤中，九龍區主



中原地產「愛海頌」專門店開幕，展示代理獨有「愛海頌」模型助買家置業。

要一手私人住宅兩房單位售出比例達95.7%，三房單位錄92%，跑贏大市，可見市區新盤備受買家追捧。

此外，合景泰富集團及龍湖集團合作發展的啟德尚·瑋，中原推出置業優惠。公司副營業董事李玉祥表示，由即日起至10月31日，首3名經該行購入項目三房單位的買家，可獲贈價值28.8萬元傢俱優惠，名額3個，先到先得。

觀塘兩工廈申活化

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年提出重啟活化工廈後，多幢工廈積極參與。近日城規會再收到兩宗新申請，其中觀塘巧明街71號苑苑工業大廈，有財團申請放寬地積比率限制，由現時的12倍提升至14.4倍，項目地盤面積約13,688方呎，計劃興建一幢34層高商廈(包括3層地庫及1層空中花園)，擬建總樓

面約197,112方呎。申請人指，計劃將協助觀塘商貿區過渡至第2個核心商業區。

此外，觀塘偉業街203號同得仕大廈，財團亦申請放寬地積比率限制，同樣提升兩成至14.4倍。項目地盤面積約10,075方呎，計劃興建一幢25層高的新式工廈(包括2層地庫)，總樓面約145,083方呎。

新產業或成滬樓市「救星」

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報導）新產業的出現，成為低迷樓市的活力。據第一太平戴維斯昨發佈的第三季度上海房地產市場報告，一些遊戲、數字、網紅直播等新行業促進寫字樓、住宅的租賃成交朝活力方向發展。

新產業衍生辦公空間需求

報告顯示，上海核心商務區甲級寫字樓平均空置率環比上升1.3個百分點至13.2%，持續的供過於求局面，加之需求放緩，迫使業主採取以價換量措施來保證出租率。三季度，核心商務區甲級寫字樓租金指數環比再跌

0.2%，至每平方米每天8.95元（人民幣，下同）。儘管商業地產表現不盡人意，但包括一批AI、5G、物聯網等新興增長產業大面積寫字樓租賃成交，證明新興產業將為未來經濟發展注入新動力，並衍生出辦公空間需求。住宅租賃亦出現新產業推動住宅租賃高端化現象。第三季上海住宅租賃市場空置率環比上漲0.4個百分點至15.3%，同比升1.8個百分點。平均租金為每平方米每月205元，租金指數環比下跌0.8%。

網紅帶旺高端住宅租賃

一太中國市場研究部分析師張毅

稱，新建的高端公寓的時尚裝修和都市豪宅氣質吸引了一類新群體的入住——頭部網紅主播，高端的軟硬裝及豐富的景觀資源使網紅直播時向粉絲投射出其奢侈生活方式，這是住宅租賃未來變化的一個主要趨勢。

另外，上海住宅銷售方面，第三季度新建商品住房新增供應約214萬平方米，與上季度基本持平。成交量共計約211萬平方米環比下降2.1%，成交均價環比小幅下跌3.1%，每平方米52,300元。一太預計下半年隨着開發商衝擊業績，預計銷售量會進一步回暖。

長實40億賣大連地產項目

香港文匯報訊（記者 周曉菁）長實集團(1113)昨證實出讓大連地產項目予融創中國(1918)，作價逾40億元人民幣。長實並指出，大連西崗山黑嘴子項目約於半年前達成協議出售，4個多月前就已簽約落實。

項目部分樓體已近封頂

內地財新網昨日報導稱，長實以交易對價超過40億元人民幣，向融創中國出售大連西崗山項目，融創中國目前正就此項目申請銀團貸款。

就集團持有地塊8年一直未建成對外出售的說法，長實昨回應表示，大連項目發展期長乃因政府延遲交地，目前項目已經完成得「七七八八」，部分樓體已近封頂。

長實又指，過去10年，長實在內地物業銷售收入(包括個別單位及大手出售)平均每年約為280億元，出售大連西崗山黑嘴子項目只相當於不足兩個月的平均收入，本年度的物業銷售步伐會與過去10年相若。

內地擁50餘房地產項目

回應指，內地是長江集團的重點市場，集團一直在內地物業以上行業之發展機會，能否落實則視乎投資回報。目前長實在內地擁有50多個房地產項目，分佈於20多個城市。長江集團是眾多香港公司中，內地業務規模最大的一家，多元化範疇涵蓋地產、能源、港口、零售、醫藥、食品工業、電廠、基建、飛機維修及飛機租賃等多個大型投資項目。