

銅鑼灣舖租蟬聯世界第一

未反映修例風波 一線街舖料執位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港銅鑼灣主要商業街道於去年取代紐約第五大道上段連續五年位居榜首位置。戴德梁行最新發佈的資料顯示,今年6月銅鑼灣再次蟬聯全球第一(未反映修例風波影響),租金為每年每方呎2,745美元。然而,自6月起香港社會局勢不穩,零售市場承受壓力越來越大,街舖租金於過去幾個月錄得跌幅,到年底走勢未見明朗。惟部分零售商認為目前的市場調整有利他們重返一線商業街道,預計一線商業街道的店舖組合將會出現一些調整。

戴德梁行《全球主要大街》年度報告追蹤全球68個市場的488個商業街道,為每個市場最昂貴的商业街道進行排名。自1988年發佈該報告以來,本年報告涵蓋的市場最多。除銅鑼灣外,排名第二為紐約第五大道上段,租金為每年每方呎2,250美元。倫敦新邦德街位居全球第三,其租金於過去12個月按年上升2.3%,為每年每方呎1,714美元。

機會,或尋求更有利的租賃條款。單計大中華區,有七條商業街道躋身亞太區排名首20位,包括香港(第一)、北京(第六)、上海(第八)、深圳(第十一)、廣州(第十三)、台北(第十五)和南京(第二十)。各地的排名與去年持平,當中南京更上升三位躋身亞太區排名榜。

實體零售融合線上技術

市場的重點已經從最初擔心線上零售對實體零售的衝擊,開始轉移到發展「新零售」模式,也就是將實體零售和線上零售兩者的最佳體驗進行融合。各大商場和零售商正在採用智慧技術,來整合商品銷售、行銷、客戶參與等多個購物環節,從而提高運營效率、降低成本和增強客戶購物體驗。

針對線上線下零售的體驗和關係,戴德梁行歐洲、中東及非洲零售市場研究部主管Darren Yates表示,儘管全球線上銷售額持續增加,惟實體商舖的價值很難被量化,它仍然是與消費者接觸的重要渠道,是展示商品和營造品牌形象的場所,同時加強線上線下銷售,即產生所謂的光環效應。

由大環境來看,Darren Yates表示,在表現偏軟的地區,尤其是歐洲和北美較為成熟的市場,租金面臨下行壓力。在亞太地區,市場更加多樣化,零售業普遍表現良好。



戴德梁行林應威表示,香港零售市場承受壓力越來越大。資料圖片

本應熙熙攘攘的銅鑼灣時代廣場近多月來市面冷清。資料圖片



全球最昂貴20條商業街道

2019年排名	2018年排名	商業街	呎租(美元/年)	2019年排名	2018年排名	商業街	呎租(美元/年)
1	1	香港銅鑼灣(主要零售街道商舖)	2,745	11	11	北京王府井大街	471
2	2	紐約第五大道上段(第49至60街)	2,250	12	12	慕尼黑考芬格大街/諾伊豪澤爾大街	469
3	3	倫敦新邦德街	1,714	13	13	都柏林格拉夫頓街	401
4	4	巴黎香榭麗舍大道	1,478	14	15	雅典埃爾穆街	361
5	5	米蘭蒙特拿破崙大街	1,447	14	14	巴塞隆那天使門步行街	361
6	6	東京銀座	1,251	16	17	新加坡烏節路購物街	312
7	7	悉尼皮特街購物中心	1,076	17	16	阿姆斯特丹卡弗街	301
8	9	蘇黎世班霍夫大街	866	18	19	布拉格Na Příkopě大街	298
9	8	首爾明洞大街	862	19	18	莫斯科Stoleshnikov購物街	288
10	10	維也納Kohlmarkt大街	513	20	21	新德里可汗市場	243

備註:報告採用的是2019年第二季資料,標準商舖定義一般是指臨街面長6-8米、面積150-200平方米店舖。

資料來源:戴德梁行

領展半年可分派收入增7.5%



領展零售物業租用率為96.9%。圖為旗下南昌薈。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)領展(0823)昨日宣佈截至9月30日中期業績,可分派總額達29.66億元,按年升7.5%,期內每基金單位分派141.47仙,較去年同期升8.3%;按相同基準計算,期內收益及物業收入淨額按年增長7.8%及8.5%。領展亦宣佈,自明年1月2日起,每手買賣基金單位由

500個改為100個。領展主席聶雅倫表示,儘管期內市況欠佳,但領展受惠於其具抗逆力的零售為主資產組合,以及過去數年控制成本的果斷措施,公司仍錄得溫和增長。在可見將來,香港外圍環境仍將充滿挑戰,但相信業務可繼續穩步發展。

王國龍稱有支援商戶

行政總裁王國龍亦表示,過去六個月,公司投放大量時間和精力與商戶及商業夥伴溝通,以了解他們面對的挑戰,並嘗試提供有效及針對性的支援。他又指,會繼續推動資產組合的增長,朝著「2025願景」邁進,並繼續物色增長機會,地點包括香港、內地四個一線城市及其周邊河流三角洲,亦會注視其他市場。

每手買賣單位降至100

領展又公佈,每手買賣單位將會由500個基金單位更改為100個基金單位,明年1月2日起生效。董事會預期,減少每手買賣單位將降低每手買賣單位的價值,提升對小投資者的吸引力,同時可擴闊領展房託基金單位的持有人基礎。按相同基準,今年零售總收益按年上升8.9%。截至9月30日,零售物業的租用率為96.9%,整體續租租金調整

率則放緩至18.1%,平均每月租金由3月31日的每方呎68元升至69.6元。期內溢利倒退28%至67.17億元,主因是期內從投資物業公允值變更所得的溢利較去年同期為少。

投資物業估值2204億

截至9月30日,投資物業組合估值為2,204.34億元。每基金單位資產淨值按年增加6.1%至90.58元。上半年內地資產組合總收益為7.32億元,物業收入淨額5.78億元,分別按年增長49.4%及48.2%。內地物業估值為274.79億元,佔領展房託整個資產組合的12.5%。內地資產組合估值上升1.0%,惟因人民幣匯率下調,以港幣計算,其於整體資產組合的比重微跌。

期內,內地四個零售物業幾近全部租出(99%),平均續租租金調整率達31.5%。領展計劃以「領展購物廣場」品牌統一旗下內地零售物業品牌。新購入的深圳怡景中心城正計劃進行資產提升工程,以發揮其潛力。

東涌投資者減磅 劈20%甩貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港暴力衝突升級,政經前景不明朗下,有物業投資者加快劈價求售離場,二手樓湧現減價盤。



水藍·天岸外觀。資料圖片

水藍·天岸連連戶減370萬

東涌有投資者劈價減持單位,中原林學勤指出,水藍·天岸第5座低層連連收租單位,面積1,097方呎,原業主去年曾叫價1,800萬元,近日劈價370萬元(減幅20%),最終以1,430萬元易手,呎價13,036元,低市價約7%。據悉,原業主於區內仍持有至少3個單位。

利嘉閣張世傑表示,土瓜灣微雲峰7座低層G室,面積519方呎,兩房兩廁,單位原叫價788萬元,累減38萬元(減幅近5%),終獲買家以750萬元承接,呎價16,741元。

太古城租約盤減價11%

港島東區亦錄減價成交個案。美聯吳肇基指出,太古城北海閣中層F室,面積572方呎,8月連租約叫價1,350萬元,近日一度減價11%至1,200萬元,其後獲買家洽購,再減價至1,180萬元易手,累減12.6%,呎價約20,629元。

世紀21日昇地產蔡嘉駿表示,北角健威花園F座高層04室,面積448方呎,2房兩廁,單位原叫價788萬元,累減38萬元(減幅近5%),終獲買家以750萬元承接,呎價16,741元。

中原CSI跌幅14周最大

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原經紀人指數CSI最新報52.35點,較上週的60.40點下跌8.05點。CSI顯著下跌,跌幅是14週以來最大,結束連續3週企穩60點水平,重返45點至55點好淡分界區間。反映10月中旬政府放寬按揭保險樓價上限後,樓價回升,業主叫價連取,導致二手成交減少,影響前線經紀人情緒降溫。但CSI仍未跌穿50點好淡分界線,走勢有待觀察。

傲玟招標貨傳開齋售6伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多處地方近日暴力衝突再升級下,新盤成交量大減,昨日全港一手盤只售出12伙,惟不乏豪宅成交。高銀集團旗下何文田傲玟上月首推81伙單位招標發售,市傳昨日終開齋售出6伙,分佈於第2座10樓A及B室、9樓A室、6樓B室、3樓A及B室,面積1,403方呎至1,425方呎,全屬三房三套單位,但未悉成交價。市傳,發展商以高達18%佣金予地產代理吸客,換言之,相關單位買家有機會獲地產代理回贈逾10%至15%佣金。高銀方面回應表示,暫未有消息公佈。

天晉特色戶4,260萬沽

此外,早於2011年入伙的新地旗下將軍澳天晉招標售出1伙特色戶,為1座45樓D室,面積1,508方呎,連483方呎平台及422方呎天台,成交價4,260萬元,呎價28,249元,買家採用180天成交期。

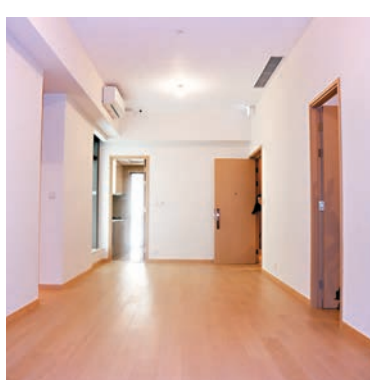
山水盈收票逾2.9倍

至於路勁地產旗下元朗山水盈於明日發售首批82伙,其中67伙公開發售,今日截票,消息指,至昨晚收逾260票,超額登記逾2.9倍。另推出15伙招標發售,明日逐日截標。

另一邊廂,華懋集團旗下樓花期約8個月的元朗朗城匯昨落實於11月17日(周日)發售144伙,當中63伙以抽籤形式發售,另外81伙則以先到先得形式揀樓。

朗城匯周日售144伙

配合政府放寬現樓按揭保樓價上限政策,朗城匯上週將建築期付款計劃折扣由2%擴大至8.5%,建築期付款總折扣由原先最高7%提高至13.5%,拉近與即供折扣15%差距;建築期付款所須首期金額由原本支付15%樓價減至10%。該盤1座32樓A室單售價由1,158.5萬元下調至1,156萬元。



元朗山水盈明日發售首批82伙。圖為其1,006方呎三房示範單位。資料圖片