

# 暴禍害港 半島酒店出租率僅35%

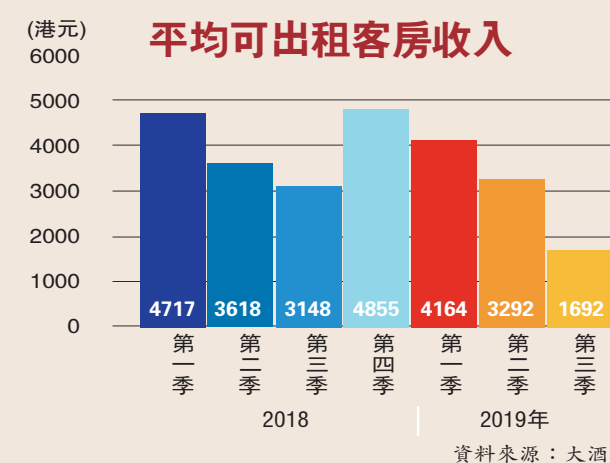
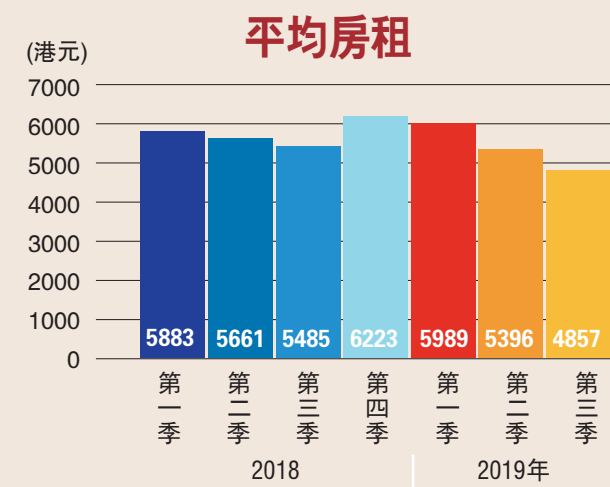
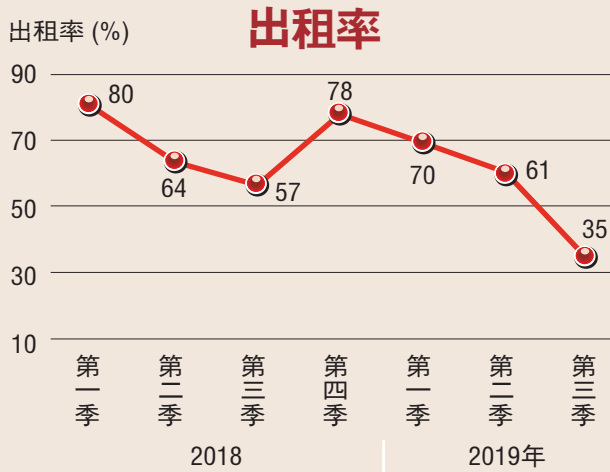
## 房租不足5000元 客房收入季跌49%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）持續逾5個月的修例風波引發的持續暴力示威活動，重創香港經濟及旅遊業，對港發出旅遊警示的國家及地區已逾29個。除內地客來港劇減之外，海外豪客對港也避之則吉。大酒店（0045）昨公佈旗下位於尖沙咀的香港半島酒店的出租率由第二季的61%，急降至上季僅35%，按季大跌26個百分點，按年亦大跌22個百分點。上季平均可出租客房收入則按年大跌46.3%至1,692元，按季則大跌48.6%。上季平均房租按年亦跌11.4%至4,857元，按季則跌約10%。



圖為早前暴力示威者在彌敦道尖沙咀段聚集，附近的半島酒店將鐵門拉下。小圖為大酒店董事總經理兼行政總裁郭敬文。

### 香港半島酒店第三季營運情況



連串暴力示威活動打殘香港旅遊業，據香港旅遊發展局發佈的數據顯示，今年9月整體訪港旅客人次按年大跌34.2%至約310萬人次，是連續3個月錄得跌幅。其中，內地旅客按年大跌35%，韓國旅客更按年大跌近六成。旅客大減，酒店業亦難獨善其身。數據又顯示，酒店客房入住率從一年前的86%降至當月的63%，平均每晚房價下滑22.5%，飯店和酒吧員工失業率已達到6%的6年高位。

### 出租率按季大跌26百分點

處於衝突高危地區的尖沙咀，情

況更為惡劣。擁有知名半島酒店的大酒店昨公佈第三季經營數據，旗下位於尖沙咀的香港半島酒店的出租率由第二季的61%，急降至上季僅35%，按季大跌26個百分點，按年亦大跌22個百分點。上季平均可出租客房收入則按年大跌46.3%至1,692元，按季則大跌48.6%。上季平均房租按年亦跌11.4%至4,857元，按季則跌約10%。

大酒店董事總經理兼行政總裁郭敬文表示，第三季的營運表現反映了香港在過去多個月的嚴峻營商環境，因香港持續發生的示威活動，導致訪港旅客大幅下降，集團旗下

與旅遊業息息相關的業務，包括香港半島酒店、山頂纜車和山頂凌霄閣所受到的負面影響尤為顯著。

### 暴禍未完 未來影響難預測

他續指，由於現時示威活動未有平息的跡象，故今年餘下的時間以及往後的日子，仍難以評估情況會對集團業務造成的實質影響。

其他經營數據方面，上季集團其他亞洲地區半島酒店的出租率按年跌3個百分點至70%，按季則跌1個百分點。上季平均房租2,607元，按年升8.17%，但按季則跌14.92%。上季平均可出租客房收入

1,825元，按年升4.29%，但按季則跌14.48%。

出租物業方面，上季集團旗下住宅的出租率按年跌2個百分點至93%，按季則跌4個百分點。每平方呎每月平均收益47元，按年升2.17%，但按季則跌4.08%；上季商場出租率按年跌1個百分點至86%，按季則持平。每平方呎每月平均收益164元，按年跌1.8%，按季則跌1.2%。

上季辦公大樓的出租率達96%，按年與按季均跌4個百分點。每平方呎每月平均按年跌1.59%至62元，按季則持平。

# 暴亂阻路 山水盈準買家九成「縮沙」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港暴力衝突升級下，主打三房戶的元朗山水盈昨早如常首輪開售82伙，其中67伙以發價單形式公開發售，另外15伙以招標形式發售。受交通阻礙及政經局勢前景不明朗影響，加上該盤售樓處與連月持續受襲擊的尖沙咀警署只是相隔一條馬路，以價單形式公開發售的67伙，本周四截票時累收約280票，消息指，昨早只有27組客到場，出席率不足一成，即九成準買家「縮沙」，首日最終只售出28伙，銷售率僅約42%。

### 首日沽28伙 銷售率僅42%

樓花期約一年半，路勁地產旗下元朗凹頭山水盈昨早以抽籤形式公開發售首張價單67伙，實用面積916方呎至970方呎，全部為三房戶，平均呎價13,382元，扣除最高折扣18%，折實平均呎價10,973元，相比鄰近二手屋苑爾巒及Park YOHO平均呎價12,893元及12,627元低約13%至15%，折實呎價由9,900元起，為今年第二個呎價不逾萬元的新盤，折實價906.8萬元至1,184萬元，所有單位可獲安排認購車位一個，預計每個車位售價138.8萬元。

該67伙昨早上10時於佐敦莊士倫廣廣場售樓處接受已入票準買家報到、抽籤安排揀樓次序揀樓，消息指，昨日只有27組客到場報到。中原地產屯門、元朗、天水圍及青山公路高級資深營業董事方啟明表示，有部分買家可能因交通受阻，山水盈昨天出席率已比預期好，買家以用家為主。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，儘管近日各區交通情況不便，美聯客戶出席情況仍較預期理想，當中用家佔約八成，其餘為投資客，預計項目落成後，呎租約30元，回報率約3厘。

### 頭籌客逾1200萬買三房戶

抽中頭籌及剛新婚的首置買家李先生表示，以逾1,200萬元購入一個三房戶自住，皆因看中所購單位擁有獨立升降機大堂，加上抽到「頭籌」好籤，故決定入市，並指，不擔心近期社會事件會影響樓價。

中原地產沙田、馬鞍山、加州及錦繡區高級資深營業董事麥成輝表示，有一組北區豪宅家庭客大手購入山水盈2伙，分別為第3座中層B室及第5座低層B室，採用建築期



山水盈昨早公開發售67伙，圖為準買家於售樓處內等候揀樓。

付款方法，樓價合共逾2,100萬元。

買家鍾情項目擁特高樓底，每個單位亦享有特惠價的車位認購權，而其中一伙心儀的單位樓價低於1,000萬元，可做80%高成數按揭，於是購入兩伙，一伙自用，另一伙贈予父母居住。

### 富豪·山峯標售單位3100萬成交

其他新盤成交方面，百利保彩富豪酒店合作位於沙田九肚的富豪，

山峯昨透過招標形式售出1個分層戶單位，為第8座2樓A室，屬4房兩套房間隔，實用面積1,623方呎，連車位成交價3,100萬港元，呎價約19,100元。

### 傲瓊千四呎賣4363萬

高銀集團旗下何文田傲瓊錄得首宗成交，單位為第2座10樓A室，實用面積1,403方呎，售價4,363.3萬元，呎價31,100元，買家選用建築期付款，並可獲認購車位一個。

## 暴累舖市 旺角舖價27%沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港暴力衝突升級，零售業大受打擊，舖位業主大撙價才能有承接。市場消息指，旺角太平道5號華欣閣地下10號舖，原業主早前以1,400萬元放售，由於這地段始終人流較少，放盤多月仍未能售出，業主最終願意一減再減，近日以1,028萬元易手，累減372萬元（減幅達27%），以商舖面積約300方呎計，呎價約3.43萬元。

該舖位現租予外傭中介公司，月租約2.8萬元，租期至2020年4月，即新買家可享租金回報3.3厘。原業主於2005年10月以350萬元購入，持貨14年，賬面獲利678萬元，物業升值1.9倍。

## CCL八大指數32周首齊升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港樓市逆境裡「雖死猶生」，在新按揭後出現反彈，並在坊間編制的樓價指數反映。中原城市領先指數CCL最新報182.10點，按周升1.51%，連升兩周，升幅明顯擴大。中原地產分析確認樓市進入反彈向升階段，未來數周樓價料持續向上，減息刺激作用將於下周CCL反映。

### 未來數周樓價或續升

中原地產研究部高級首席董事黃良昇指出，本周CCL八大指數齊升，為32周後首現，上一次出現是今年3月份，當時正處於樓價上升階段。政府調高按揭保險樓價上限後，三大整體指數連升2周，兼今周升幅明顯擴大。CCL Mass升1.80%、CCL(中小型單位)升1.77%及CCL升1.51%。樓價持續上升，確認樓市進入反彈向升階段，預計未來數周樓價會持續向上。10月31日美國聯儲局宣佈減息0.25厘，將於下周CCL開始反映。

CCL最新報182.10點，按周升1.51%，升幅為29周最大。大型屋苑領先指數CCL Mass報183.66點，按周升1.80%，升幅為84周最大。CCL(中小型單位)報182.28點，按周升1.77%，升幅同為84周最大。三大整體指數齊升2周，CCL Mass累升2.18%、CCL(中小型單位)累升2.04%及CCL累升1.73%。

### 新界西「二連升」 新界東終止四連跌

CCL(大型單位)報181.19點，按周升0.20%，結束連跌2周。豪宅樓價近5周持續在180點左右窄幅徘徊，等待向上突破。本周四區樓價齊升，為32周以來首現。當中新界西樓價升幅持續顯著，帶領大市止跌回升。新界西樓價指數報166.23點，按周升1.64%，連升2周共3.04%。港島樓價指數報190.83點，按周升3.15%，升幅為19周最大，連升2周共3.41%。九龍樓價指數報178.75點，按周升1.31%，升幅為25周最大，連升2周共1.67%。新界東樓價指數報191.68點，結束4周連跌，按周升0.88%。



黃敏利（中）表示，受貿易戰升級拖累，期內在北美市場的收入按年下跌約23%。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）敏華控股（1999）昨公佈直至9月30日的中期業績，錄得公司權益擁有人應佔溢利按年升6.1%至約7.06億港元。每股盈利18.46港仙。每股派中期息7港仙。期內收益按年升1.9%至約55.93億港元，但受中美貿易戰升級拖累，期內在北美市場的收入按年下跌約23%，其中來自於美國的銷售下降約25.6%。

### 越南產能冀增至九成

敏華控股主席黃敏利昨於記者會上表示，為降低中美貿易戰對公司的負面影響，公司會將大部分美國客戶訂單生產轉移到越南工廠，同時將繼續擴充越南廠房及培訓當地員工，藉以更充分地使用越南廠房。

事實上，10月份已將出口至美國約70%的產能由內地轉移至越南。他期望明年中能夠將上述比率提升到80%至90%，令出口至美國的訂單能夠逐漸恢復。此外，公司將於內地增加生產高檔梳化，藉以增加收益。

### 續加大內地市場營銷

內地市場方面，黃敏利表示內地經濟增長雖然放緩，但現時公司在內地市場的市佔率不高，因此未來會加大在內地市場的營銷推廣工作，相信於內地的收益可望維持中高速增长。

產品售價方面，他表示由於主要原材料——真皮的價格現時下跌至接近歷史低位，加上環球經濟增長放緩，現階段真皮的價格似乎難有大升空間，故暫時不會考慮加價。

## 敏華七成產能轉越南避貿戰