

市道慘淡 街舖「蝕放盤」3周60宗

近三成低買入價30% 四成租客為食肆

暴禍樓市系列

香港文匯報訊(記者蔡競文)本港修例風波持續五個月,食肆及零售生意重創,商舖蝕讓成交個案成風,現時更有大量業主以低於買入價的叫價放售物業。美聯工商舖資料研究部及美聯旺舖資料顯示,截至本月20日為止,該行錄得60宗街舖蝕讓的放盤個案(即不包括劃場的商場舖),當中28%的叫價更低於買入價30%或以上。該行認為,由於社會衝突持續,投資者仍然看淡後市,預計街舖蝕讓的放盤個案會繼續上升。



紅磡庇利街23號碧麗花園地下5號舖業主蝕讓離場,大幅減價41%後以1,100萬元易手。

受暴力示威活動影響,內地訪港旅客人數大減,本地市民外出消費意慾也下降,因此令食肆及零售業生意慘淡。今年第三季的食肆總收益按年下挫11.7%,為2003年第二季沙士爆發以來最大的按年跌幅。零售表現也欠佳,8月份零售業銷售錄得有記錄以來最大的單月按年跌幅,比亞洲金融風暴期間更差。政治事件已踏入第五個月但仍未平息,公共交通受阻,正常商業活動大受影響,部分飲食及零售商戶都停業或提早關門,令商戶大失預算。投資者認為租務前景悲觀,於是決定把舖位放售。

九龍區佔比逾四成

當年旺市時買入商舖,當時憧憬未來舖位發展前景,但現實情況卻不似預期,現時零售消費市道疲弱,令舖位價值大幅回落。部分業主或因資金周轉問題,需要大幅折價蝕讓舖位。該行的蝕讓放盤個案中,部分投資者於舖市高峰期買入,若按蝕讓的幅度劃分,蝕讓30%以下的放盤個案錄43宗,佔總數約72%;蝕讓30%或以上則錄17宗,佔比約28%。

若按地區劃分,截至11月20日為止,香港區的蝕讓放盤個案共錄21個,佔總數35%。而新界區則錄12個,佔總數20%。九龍區的蝕讓放盤個案最多,最新報27個放盤,佔總數45%。四大核心區(即銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角)的蝕讓放盤個案合共佔約一半。約40%的蝕讓放盤個案的租客為食肆,包括中式餐館、非中式餐廳、小食店及咖啡店。餘下60%商戶則包括診所、藥房、找換店及超級市場等。

後市看淡 個案料續增

美聯旺舖董事盧展豪表示,中美貿易戰及本港政治衝突繼續影響舖市,令零售及飲食商戶的生意大減。由於部分投資者於多年前舖市高峰期買入商舖,但現時市況不佳,令舖位價值大跌,而投資者對租務前景感到悲觀,決定蝕讓放售舖位。

盧展豪續指,本港社會爭端仍未平息,令商戶生意雪上加霜,不少投資者都看淡後市。雖然該行錄得蝕讓的放盤個案有60宗,但由於市場上的議價空間擴大,個別個案在連番減價後

或會蝕讓,所以相信實際願意蝕讓出售的個案比60宗多。下半年市場上已經出現不少蝕讓的成交個案,預計情況短期內將會持續,而蝕讓的放盤個案料會繼續增加。

紅磡街舖蝕手續費易手

另外,在暴力衝突打擊各行各業下,紅磡區有街舖業主選擇蝕讓離場。消息指,紅磡庇利街23號碧麗花園地下5號舖,建築面積703呎,6月之前業主原本叫價1,860萬元放盤,最近業主心淡欲移民,大幅減價41%後,最終於前日以1,100萬元易手,原業主於2016年以1,048萬元買入,如今易手料要蝕手續費(代理佣金、印花稅及律師費等)離場。目前該舖位以月租34,000元租予中原地產,租期至2020年6月,回報3.7厘。

消息指,該舖位位置較靜,對面正是供內地團購買朱古力手信的舖位,惟每包朱古力動輒賣幾百元,一般而言只有內地團客才會購買,相信要等市建局在紅磡庇利街/榮光街的重建項目(涉二千戶)落成後,該地區消費力才會相應提升。

金鐘甲廈空置率升穿5% 創五年新高

香港文匯報訊 香港受修例風波引起的社會暴力事件,令企業卻步,金鐘甲廈空置率衝上5%,創「佔中」後新高。同時中美貿易戰雖然接近簽訂首階段協議,但兩國經濟情況仍然充滿不穩定性,國際及本地層面上都為商廈市場帶來負面消息。中原(工商舖)資料指出,寫字樓租賃成交11月上半月暫錄約134宗,按年跌幅約四成。

該行資料顯示,中原11月首15日錄得約134宗寫字樓租賃個案,較10月同期下跌約兩成,按年跌幅則約四成;而總成交金額則錄得約864萬元,對比上月同期減少約七成。該行預測,現時港島甲廈市場出現不少業主減價放租情況,或變陣將大單位靈活分間作細單位等,相信將會陸續吸引部分實力租客趁租金相宜入市進駐。

銅鑼灣空置率創近十年新高

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示,據中原(工商舖)統計,本月截至15日暫錄得約134宗寫字樓租賃個案,較10月同期下跌約24%,按年跌幅則約44%;而11月首15日總成交金額則錄得約864萬元,對比上月同期減少約七成。根據資料顯示,整體寫字樓租務個案自7月起半月計數字呈下跌趨勢,而成交金額則自9月起有明顯減幅,意味國際經濟層面及本港政治亂局對香港營商及寫字樓市場影響陸續浮現。

陳氏續稱,至於港島甲級商廈空置率方面,最新10月數據再次錄得按月升幅。例如金鐘已首度衝破5%水平,較9月增加0.56個百分點,至約5.05%,數字僅次於2014年8月時的5.28%高位。而銅鑼灣及灣仔甲廈空置率升幅同樣為0.98個百分點,10月空置率分別約7.16%及5.82%;其中銅鑼灣空置率更是繼2010年3月後的新高。

業主或「變陣」吸實力租客

陳氏表示,市場錄得減租個案,位於灣仔資本中心中層08A室,面積約1,272平方呎(未核實),近日以呎租約41元獲承租,涉及月租逾5.2萬元;單位舊租約43元,新舊租金減幅約4.7%。另外,同區有減價放租個案,英皇集團中心低層04室,面積約2,230平方呎(未核實),於2018年底放租叫價每呎約45元,至近期逐步回落至約32元,新叫價調低近29%。

港九核心商業區甲廈空置率

| | 10月 | 9月 | 變幅(百分點) |
|-----|-------|-------|---------|
| 金鐘 | 5.05% | 4.49% | +0.56 |
| 銅鑼灣 | 7.16% | 6.18% | +0.98 |
| 中環 | 3.20% | 3.04% | +0.16 |
| 上環 | 3.52% | 3.35% | +0.17 |
| 灣仔 | 5.82% | 4.84% | +0.98 |

資料來源:中原(工商舖)及市場資訊

11月首15日寫字樓租務成交

(截至每月15日) 成交宗數 總成交金額(元)

| | | |
|---------|-----|--------|
| 2019/1 | 229 | 4,920萬 |
| 2019/2 | 125 | 1,441萬 |
| 2019/3 | 256 | 2,103萬 |
| 2019/4 | 252 | 3,047萬 |
| 2019/5 | 230 | 4,121萬 |
| 2019/6 | 225 | 2,915萬 |
| 2019/7 | 251 | 3,379萬 |
| 2019/8 | 228 | 3,862萬 |
| 2019/9 | 156 | 3,038萬 |
| 2019/10 | 177 | 2,816萬 |
| 2019/11 | 134 | 864萬 |
| 去年11月同期 | 240 | 2,927萬 |

資料來源:中原(工商舖)及市場資訊

陳氏指出,在內憂外患情況下,對本港寫字樓租務市場有一定影響,現時洽談租務的個案多以爭取減租為主,或是由大換細單位居多。未落戶的企業不論是本地、國企及跨國機構對承租寫字樓抱觀望態度,而現有租客多傾向與業主商討減租事宜,致令新租務成交減少。陳氏表示,現時港島甲廈市場出現不少業主減價放租情況,或變陣將大單位靈活分間等,相信會陸續吸引部分實力租客趁低價進駐,預料租金則會有下調壓力。

建滔張國榮及親友12億掃駿嶺薈12伙

香港文匯報訊(記者梁悅琴)剛過去的周末本港社會氣氛轉為平靜,交通逐步改善,過去兩日新盤合共售出約50宗,按周回升61%。當中以豪宅銷情最為突出,建滔集團(0148)旗下沙田九肚山駿嶺薈內購銷情最活躍,上週六售出16伙,包括2伙分層連天台特色戶及14幢洋房,套現約17.7億元,其中建滔集團主席張國榮、執行董事張廣軍及其親屬分別以個人名義購入駿嶺薈合共2個分層單位及10座洋房,涉資12億元。

駿嶺薈由集團發展 先內部認購

建滔集團旗下沙田九肚山駿嶺薈上週六推出23伙供內部認購,合資格買家必須是集團員工及家屬或商業夥伴等有關係人士,且未有委託地產代理,最終首日沽出16伙,銷售率近70%,包括14座洋房及2個頂層連天台特色戶,最貴一伙洋房以2.24億元成交。

建滔集團昨公佈,集團主席張國榮、執行董事張廣軍及其親屬,分別以個人名義購入集團旗下沙田九肚山麗坪路駿嶺

薈合共2個分層單位及10座洋房,涉及12億元。其中集團主席張國榮以1.34億元購入63號洋房,其三名兒子張祖兒、張家成、張家豪,分別以1.49億元、1.08億元及1.08億元,購入55號洋房、29號洋房及28號洋房。另一執行董事張廣軍的女兒張浩玲及兒子張冠意,則以1.02億元及1.01億元,購入30號洋房及31號洋房。集團預期,是次出售上述物業可獲利約4.14億元。

長沙灣愛海頌兩日售8伙

百利保富豪酒店合作發展沙田九肚山富豪,山峯亦於上週六亦以招標形式售出一個分層單位連車位,單位為第2座3樓A室,實用面積2,107方呎,四房四套間隔,成交價4,700萬元,呎價約22,307元。長實夥市建局合作長沙灣愛海頌於過去兩日售出8伙。

二手方面,中原地產十大屋苑本週末錄得8宗成交,較上週上升14.3%,繼續於低位徘徊。十大屋苑中7個屋苑零成交,只有嘉湖山莊、映灣園及海怡半島



長實夥市建局合作的長沙灣愛海頌過去兩日售出8伙。資料圖片

錄得成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,各區交通暢順,部分聯樓客未能於上週末成功睇樓,亦順延至本週末睇樓入市。業主普遍願意提供1%至5%議價空間,吸引買家入市。現時用家主導市場,用家入市心態較平穩,未有受社會風波影響入市決心。

海峰園三房呎租45元 減幅2.5%

香港文匯報訊 新按保效應過去後,樓市回歸平淡,業主叫價開始放軟,令租金也受拖累,各區租務盤都出現減租情況。利嘉閣地產吳子漢表示,新近促成炮台山海峰園1座中層G室的租賃成交,單位實用面積約859方呎,建築面積約960方呎,三房套間隔,望煙花海景。單位於今年10月開始放租,業主原開價40,000元,經議價後減價1,000元或約2.5%,終以39,000元成功租出,折合實用面積呎租約45元,建築面積呎租約41元。

吳子漢補充,該單位原業主於2017年6月以2,010萬元購入上述單位,現租出享租金回報率約2.3厘。上述為海峰園本月最新的租賃成交。屋苑現時有15個單位放售,月租叫價由26,000元起。

新屯門中心呎租26元

祥益地產黃慶德表示,日前該分行促成一宗屯門新屯門中心之租賃成交個案,是次租客為區內公司,該單位之租金回報率可達2.7厘。上述所錄成交單位為8座高層B室,

實用面積462呎,兩房兩廳,日前獲一名區內客垂青,租客鍾情該單位內龍附設雅緻裝修及部分家電,其中一房間更擁開揚河景,而且業主即時減租500元,租客遂便決定以1.2萬元租入,以實用面積計算呎租26元。如以同類型單位銀行估價約535.5萬作計算,該單位的租金回報率可達2.7厘。

匯璽II海景戶減租五千

新入伙屋苑也同樣受影響,香港置業翁嘉慧表示,該行日前促成一宗匯璽II租務成交,新租客斥4.8萬元承租4房戶,實用呎租約38.9元,成交價屬市價。上述租出單位為匯璽II 5A座中層B室,4房雙套間隔,向西南望海景,實用面積約1,234平方呎。

翁嘉慧指,業主以約5.3萬元放租3個月即吸引外區客洽詢,讓價後減價5,000元,以4.8萬元租出,實用呎租約38.9元。

據悉,新租客為夫婦,心儀單位全新,故睇樓2次即決定承租。業主於2018年9月以約3,150萬元購入上述單位。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



新一份施政報告提出為首置人士放寬按揭保險樓價上限至今已一個多月,樓按市場起了什麼變化?今次就以經絡按揭轉介研究部所調查出來的資料及數據和大家一同探討及分析措施對樓市的影響。

高成數按揭月增近兩成

自施政報告推出為首置人士放寬按揭成數措施後的一個月,透過經絡按揭轉介申請按揭的個案當中,使用高成數按揭(按揭成數為六成以上)的申請佔整

體申請達50.2%,不但超過一半,而且較上月同期錄得的32%,按月漲升近兩成。當中,使用高成數按揭購入二手物業佔整體申請約76%,購買一手物業並使用銀行高成數按揭申請則為24%。

逾九成人借八成或以上

在高成數按揭申請當中再作細分,高達6成申請者選用八成按揭,30.2%申請者選用最高的九成按揭,即兩者合共超過9成,反映置業者對高成數按揭的需求殷切。高成數按揭的申請人中,

56.4%申請者年齡介乎30至40歲,20.7%申請人為20至30歲,19.4%為40至50歲。當中,佔最大部分申請者(26.3%)的每月平均收入介乎30,000元至40,000元以下,而收入介乎40,000元至50,000元以下亦排第二,佔18.3%,整體高成數按揭申請者平均入息為47,285元,遠高於政府統計處發表第二季每月就業收入中位數的18,700元。某程度亦可反映若符合高成數按揭的供款佔入息比率,首置客的收入需要達到一定要求。

現時絕大部分高成數按揭申請人都能夠通過供款佔入息比率及壓力測試,對於銀行處理個別未能達到壓力測試的高成數按揭申請,現時已有部分銀行對於此類申請作出彈性處理,亦已有成功批出的個案,但按揭保費將額外增加10%。此外,某大行最近發出內部指引,釐清在新按保下審批高成數按揭的要求,這能為其他銀行作為參考,相信隨著批出高成數按揭的個案日漸增多,銀行處理程序更趨明朗化,相信有助刺激樓市交投。



新一份施政報告提出的放寬按揭保險措施實行至今已有一個月。資料圖片