

營商環境轉差 外資擴充謹慎 企業慳錢 遷外圍租細寶

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港受到中美貿易戰和修例風波引發暴力衝突影響,兩家外資地產代理行昨日不約而同表示,近日不少企業由租金高的寫字樓搬至同區租金較低的寫字樓,個別更把樓面縮減,藉以減輕成本。同時,亦有租戶要求業主減租,棄租個案有所增加。仲量聯行業主代理部主管嚴威程表示,恒地北角商廈「港匯東 Harbour East」正在招租,有客戶是從灣仔搬來的製造業公司,新址較舊址便宜,反映相關節省成本的做法。



近日不少企業由租金高的寫字樓搬至同區租金較低的寫字樓。圖為北角港匯東寫字樓樓面。 記者黎梓田 攝

嚴威程指,今年寫字樓租金略有下調,惟港島東租金仍有升幅,隨着該區供應增加,預期不少位於中上環、灣仔及銅鑼灣區的企業,會考慮搬到港島東區。例如,租用港匯東8樓全層的客戶是從灣仔搬來的製造業公司,新址較舊址的70元呎租便宜,正反映客戶節省成本的做法。



仲量聯行嚴威程 記者黎梓田 攝

成功減租個案,亦未見外資有大規模撤資情況,但棄租數字確實有增加,亦反映他們不如以往樂觀。

萊坊:棄租數字確實增加

劉柏汶又指,外資企業的部署採取「一動不如一靜」的態度,成本控制較以往緊張,其擴充步伐更加謹慎。他預計明年港島區甲級寫字樓的租金跌幅不會太大,預計下跌約6%至8%。

該行執行董事兼總經理,九龍區商業部主管麥健偉表示,九龍區寫字樓租賃氣氛放緩。見到不少的棄租個案,由於東九龍尚有大量供應未完全消化,加上來自棄租及共享工作空間的供應,故保守預計明年上半年九龍區寫字樓租金跌勢持續,租金將下跌2%至4%,預計甲級寫字樓的租金跌幅會更大。

部分規模縮小20%至30%

另外,萊坊香港區商業部高級董事劉柏汶表示,受到中美貿易戰和社會不穩定影響,外資租戶對市場前景謹慎,他們大部分把重點放在節省開支,有不少租戶由租金高的寫字樓搬至同區租金較低的寫字樓,甚至搬至非核心區,又或者在現有的寫字樓設法節省成本。在過去兩、三個月,見到不少租戶都有將租賃規模縮小大約20%至30%。

劉柏汶指,相比起退租,外資企業反而傾向續租,亦有租戶要求業主減租,但暫未出現

Harbour East 明年1月入伙

香港文匯報訊 由恒地發展的港島東北角商廈項目「港匯東 Harbour East」已於近期獲發入伙紙,並委任仲量聯行為聯合租務代理,目前正推出招租。仲量聯行業主代理部主管嚴威程表示,目前約五成樓面正在洽談,低中層寫字樓意向呎租50元至60元,將於明年1月入伙。

嚴威程向傳媒介紹項目指,港匯東寫字樓部分有22層,總租用面積12萬方呎,各樓層高度2.7米,每層樓面5,500方呎,低中層寫字樓意向呎租50至60元,8樓全層已租出。

零售舖呎租100-150元

至於零售部分設於地下及一樓,零售樓面1.5萬方呎,作餐飲用途,7間舖面積介乎700方呎至1,600方呎,已出租6間,呎租約100至150元。

嚴威程又表示,目前項目有約10層獲洽租中,九成來自外資企業,其餘為中資,最大手的業主考慮租用4層以上樓面。

銅鑼灣舖劈價51%沽出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)持續不斷的社會衝突重創零售業,核心區商舖紛紛劈價。消息指,銅鑼灣耀華街12號地下舖位,面積約753方呎,業主持貨多年於6月修例風波前放售,原叫價約6,700萬元,累減51%後,最終以約3,250萬元成交,呎價約4.3萬元。

持貨52年升值438倍

該舖位曾由甜品店以7.6萬元租用,租期由2017年2月至2020年2月,可惜已「執笠」提早遷出,現為空店。原業主早於1967年5月以7.4萬元買入,持貨52年轉手,仍獲利約3,242萬元,舖位升值438倍。

深水埗舖3個月減18%

另外,深水埗福華街7號地舖,前租客為Blue Place時裝店,交吉,建築面積1,450呎,原叫價1,800萬元,經過3個月累減約18%(約322萬元),以1,478萬元易手。原業主於2007年5月以878萬元買入,持貨12年升值59%。

天水圍天瑞路88號俊宏軒地下L22號舖,建築面積434呎,以2,380萬元易手,租客銀河牛腩粉麵,月租62,000元,回報3.13%。原業主是2012年9月份用1,658萬元買入,持貨7年升44%。



銅鑼灣耀華街12號地舖曾由甜品店租用,現已「執笠」提早遷出。 資料圖片

萊坊料明年樓價跌半成



萊坊林浩文預計,一般住宅樓價到年底會較今年5月頂峰時下跌約8%。 記者黎梓田 攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)修例風波觸發的連串事件,以至經濟步入衰退,對樓市產生負面影響。萊坊昨日發表2020年香港物業市場回顧及展望,執行董事,估價及諮詢部主管林浩文預計,到今年底住宅樓價會由5月的高峰下跌約8%,料明年樓價將輕微下跌約5%,成交量介乎5.6萬宗至6萬宗。至於明年高級購物區商舖租金將下調15%。

林浩文表示,近月社會不穩定和經濟步入衰退對香港樓市帶來負面影響,預計到今年底一般住宅樓價會較今年5月頂峰時下跌約8%。儘管市場氣氛淡靜,影響過去多月的住宅銷售額,但發佈施政報告後的放寬按揭措施令買家的首期壓力大減,推動積聚的購

買力釋放,預期全年一、二手住宅銷售量跟去年相若,料約6萬宗。

像97年大跌市機會不大

對於明年樓市,他估計一般住宅樓價將下跌5%,但像1997年大跌市出現的機會不大,成交量介乎5.6萬至6萬宗。而樓價跌幅會否擴大將取決於「社會運動」的持續時間及經濟,相信打工一族可能需要「凍薪」,影響購買力,導致中小型住宅市場受壓。

至於賣地方面,林浩文指住宅供應可達標,政府傾向留更多「彈藥」在手,將使明年賣地步伐放緩。然而,在2023年或以後可能出現土地及房屋供應缺口,所以明年是造地關鍵的一年。估計2020/2021年財政年度

政府賣地收益約1,000億元至1,200億元。林浩文提到,自從兩塊商業地皮流標,政府已調整底價,相信明年政府會按市況調整底價。

高級購物區舖租或跌15%

高級董事及商舖部主管麥海倫指出,香港零售業在明年仍面臨壓力,但零售業有望逐步進入新常態。大型交通系統受阻,市區傳統零售熱點均受到嚴重影響,市民為避免人多塞車,都會選擇留在社區消費,因此民生區商店銷售額相對較為穩定。若市場發展方向持續,將來零售業在投資開店的策略上,亦或許會逐漸分散到非核心零售區,故預計明年高級購物區商舖租金將下調15%。

寬按刺激置業 上月登記升32%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市最近表現反覆,最新土地註冊處資料顯示,11月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄6,701宗及615.0億元,宗數按月升32%。不過,該數據有約一個月時間滯後,數據反映10月市況,該月政府公佈放寬按揭保險門檻後,刺激樓市交投,但於最近幾周樓市又再重回跌軌,可預期於12月數據會較差。

登記額615億跌6.2%

11月樓宇買賣合約登記錄6,701宗及615億元,按月升32%及下跌6.2%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇解釋,10月16日施政報告公佈調高按揭樓價上限,對二手樓市有直接刺激作用,二手交投明顯急升,帶動11月整體登記數字升至逾6,500宗水平,創今年5月份10,353宗後6個月新高。

不過,即使近月登記宗數上升,但截至11月全年整體登記數字暫錄70,896宗及6,574.1億元,料全年可達77,000宗及7,000億元,創2016年73,004宗及5,328.1億元後3年新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,縱使成交量連升兩個月,但受中美貿易戰和政治事件影響,今年下半年宗數仍明顯放緩。據資料顯示,下半年(截至11月)整體物業註冊量平均每月錄5,481宗,較上半年平均每月約7,249宗下跌約24.4%。

一手私宅方面,11月錄2,092宗及196.7億元,較10月上升54.1%及16.8%,創6個月新高。二手私宅錄3,364宗及265.7億元,較10月上升39.5%及26%,分別是6個月及5個月新高。

名城三房減價6.7%

香港文匯報訊 利嘉閣地產冼志勇表示,該行新近促成大圍名城3期3座低層ND室的二手成交,面積735方呎,三房套連儲物室間隔,附87呎平台,望內園景。單位於6月開始放盤,業主原開價1,280萬元,經議價後減價80萬元或約6.7%,終以1,200萬元以交吉方式沽出,呎價16,327元。

屯門樓一個多月累減85萬

同屬新界區,祥益地產林偉光表示,屯門彩華花園B座高層3室一個多月前以660萬放售,最終累減85萬元,以575萬元轉手,按面積575方呎計,呎價10,000元,屬稍低市價。至於東涌映灣園錄得連環成交。美聯物業張少勳表示,8座高層G室,面積737方呎,3房套間隔,以820萬元成交,折合呎價11,126元。另一單位為7座中層B室,面積728方呎,以750萬元成交,折合呎價10,302元。

收租13年 建灝泓山轉出售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)趁近期洋房受捧,建灝地產一直作出租用途的大埔皇御山在重新命名為泓山後亦計劃短期內轉租為售,起動價約為每呎14,800元起。由於項目已入伙13年且一直作收租用,可獲得豁免一手銷售條例要求銷售,換言之,只要有客可即時簽約買賣。

洋房起動價每呎1.48萬

泓山位於大埔逸濠路3號,鄰近港鐵大埔墟站及大學站,提供13幢3層高洋房,面積2,356方呎至2,395方呎,全為四房三套連私人泳池、花園、庭院及車庫。建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示,即日起開放現樓標準示範單位予公眾預約參觀,現時區內洋房實呎約2.2萬元至3萬元,而泓山起動價則約為每方呎1.48萬元起,料短期內推出單位應市及公佈相關付款方式。

資料顯示,該盤原名皇御山,於2006年12月入伙,一直作收租用。根據《一手住

宅物業銷售條例》規定,若項目已落成,並已出租三年或以上,毋須按《一手住宅物業銷售條例》要求銷售。

嘉峯匯加推 周六賣228伙

另一方面,過去5日累收約700票的啟德嘉峯匯昨加推103伙,面積287方呎至768方呎,扣除最高折扣15%後,折實價687.2萬元至2,083.7萬元,折實平均呎價24,110元。相對於首張價單22,888元高5.3%。

發展商嘉華國際營業及市場策劃(香港地產)總監溫偉明表示,嘉峯匯加推價單的平均呎價雖然較首張價單高,但由於新推出的單位樓層較高,實際上是原價加推。連同首批208個單位,項目至今推出兩張價單合共311伙。

不過,發展商並非於首輪推售全數單位,該盤昨公佈將於本周六進行首輪銷售合共228伙,分佈於首兩張價單內,包括44伙開放式、34伙一房、132伙兩房及18伙

三房單位,設有A組大手買家時段,需最少認購2伙。項目由上周五開始收票,累計5天收約700票,按周六首輪發售單位228伙計算,超額約2倍,並於明日截票。

大手客逾3億掃朗濤9伙

大手客掃貨再現新盤市場,鷹君旗下大埔白石角朗濤獲一組大手客斥資3.04億元以招標形式購入三層全層共9伙,涉及2座11樓A室、B室、C室;3座10樓A室、B室、C室;3座11樓A室、B室及C室,呎價16,200元至24,445元。

佳明集團營業及市場總監顏景鳳表示,青衣朗濤昨日沽出10個單位,金額逾7,200萬元。售出單位中,包括以1,687.8萬元招標售出2伙花園特色戶,由同一買家購入,涉及第2A座1樓B室及第2座1樓E室,面積528方呎及395方呎。另外,面積808方呎4房單位以1,406萬元成交,呎價17,401元。



建灝地產鄭智榮



嘉華溫偉明(右) 記者顏倫樂 攝

大學閣招租 8.8萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華懋斥資逾10億元重建的西半山旭龢道大學閣已落成,正式推出市場招租。華懋租務部副總監梁力宏昨日表示,大學閣首推14伙低層標準戶,月租88,000元入場,呎租約55元,並包一個車位。

西半山單位戶戶有車位

大學閣共有75伙,配75個車位。其

中,72伙屬標準戶,面積約1,500方呎至1,600方呎,均設大露台。至於頂層3伙Penthouse連泳池天際特色戶,面積3,200方呎,設天台、泳池及燒烤爐,呎租有望達100元,即月租約32萬元。

梁力宏指出,大學閣配置智能家居服務,又提供入伙前減蝕及手機QR Code家居管理系統等。

華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興

表示,受「社會衝突事件」影響,本港下半年樓價回落至年初水平,縱然面對經濟衰退,惟股市等基本條件好,相信本港復甦能力強,集團仍對本港中長線發展有信心。

他又稱,華懋亦有一系列商業及商場項目會翻新或重建,包括翻新薄扶林項目。他又指,荃灣朗城匯剛進行交樓,集團手持貨尾數目亦不多。



西半山大學閣頂層 Penthouse 特色戶客廳。 記者梁悅琴 攝