

栢麗大道舖搵十年蝕四成

位處衝突重災區 業主損手逾3000萬史上最慘

去年修例風波觸發暴力示威衝突，各區受到破壞，加上新冠肺炎令人心惶惶，香港購物天堂的光環不再，傳統旅遊購物區零售生意慘淡，個別核心區舖位錄得巨額蝕讓成交。有消息指，鄰近尖沙咀警署的彌敦道栢麗大道有舖位以4,000萬元售出，惟相比業主10年前的買入價還低2,800萬元或41.1%，連手續費蝕足超過3,000萬元，創本港舖位蝕讓額最高紀錄。

香港文匯報記者 黎梓田



■尖沙咀栢麗大道64號舖(最右)原業主10年賬面蝕2,800萬元沽出。

市場消息指，尖沙咀彌敦道栢麗大道64號舖，租客為龍記鐘錶珠寶，物業建築面積766呎，闊約15呎，深約45呎，月租9萬，租約至今年7月。該舖日前以約4,000萬元成交，租金回報2.6%。據悉，業主原放盤叫價7,500萬元，現成交價減幅達46.7%。原業主於2010年1月以6,800萬元買入，持貨10年售出，賬面勁蝕2,800萬元，如連手續費蝕讓超過3,000萬元。有地產業界指，今次是本港舖位蝕讓額最高紀錄。盛滙商舖基金創辦人李根興表

示，今時今日肺炎疫情下業主能賣出4,000萬「算執到」！他指出，栢麗大道是「重災區之中的重災區」，形容該處「沒有遊客，沒有本地消費，沒有飲食，根本沒有人」。

李根興：業主賣出「算執到」

他提到，栢麗大道有68個舖位，分成ABCD段，其中約20個由大業主持有，除1986年賣散過一批舖外，近年買賣一向疏落。最接近尖沙咀的D段，無論售價或租金均較

為高，市值租金約20萬至30萬元；而鄰近佐敦區的A段，租金相對較便宜，市值租金約10萬元以下。

舖位恐8萬元都租不出

據了解，上述舖位於A段，附近的相連幾間舖，全部都是短租、吉舖或結業中。李根興稱，該段有舖位最新叫租8萬元都一直租不出，加上回報只得2厘多，租金將有很大下調壓力。

逾半年以來，尖沙咀多次為示威衝突集中點，尖沙咀警署更多次受到包

圍，同區鄰近舖位售價自然受到拖累。有市場消息指，堪富利士道8A-8K號地下R號舖放盤，建築面積約300方呎，門闊10呎，租客為外賣甜品店。業主原叫價3,200萬元，因睇淡後市已減價6.9%至2,980萬元，並傳業主有得傾，願意再擴大議幅。

堪富利士道舖跌價三分之一

有市場人士認為，上述堪富利士道舖位於2013至14年舖市高峰時市值約4,500萬元，去年市值降至約3,000萬元，6年間賬面貶值約三分之一。

戴行睇樓價 上半年料跌10%內

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）經濟下行加上新冠肺炎疫情爆發，為本港樓市帶來重大衝擊。戴德梁行昨日表示，負面消息影響投資情緒，預計上半年整體樓價將跌10%以內。長遠樓價走勢將繼續受到疫情左右，同時也受到潛在社會動盪及利息進一步下調所影響。



■戴德梁行陶汝鴻直言香港已步入技術性經濟衰退。照片戴德梁行供圖

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，2月住宅成交數字有3,572宗，雖然按月有所上升，但交投量仍屬於偏少。隨著疫情擴散，以及環球經濟表現出現更多變數，預計3月住宅成交數字只會略高於2月水平，達3,900宗。至於首季住宅成交量料為10,234宗，按季下跌21%，是自2016年首季以來最低住宅成交量。

樓價方面，個別屋苑已明顯下跌，如沙田第一城及太古城中小型住宅、及貝沙灣及君臨天下等豪宅，3月價格已較年初下調4%至8%。陶汝鴻直言，香港已步入技術性經濟衰退，失業率或會升至5%以上，加上外圍經濟環境前景不好，預料上半年整體樓價將會下跌10%以內。至於過去數年市場湧現的納米樓，會較一般住宅物業跌幅更大，料上半年跌約10%-15%。

納米樓睇淡 或跌15%

此外，物業投資市場的交投量及金額亦跌至10年新低。該行認為，市場觀望氣氛濃厚，買賣雙方欠缺成交動力，是令市況寂靜的主要原因。截至3月中，物業投資市場僅錄得17宗1億元或以上大額交易，按季下跌60%，總成交額暫為40億元，亦較上季大幅回落76%。

OCEAN MARINI 推低息按揭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國上周突減息半厘，本港拆息迅即回落，中原按揭及經絡金融機構為日出康城OCEAN MARINI買家推出低息或高成數按揭優惠兩個按揭計劃。其中，低息計劃的按息率為H加1.24厘，以昨日一個月拆息1.11%計，實際按息率為2.35厘，封頂息率為P減2.75厘。中原按揭董事總經理王美鳳指，下周美國議息後，料將再度減息，本港H按息率將會再跌。

另一個按揭計劃為樓花即供而設，買家按揭成數根據不同樓價而定：樓價833萬以下，高達80%；樓價1,000萬以下，高達500萬元加樓價20%按揭；樓價1,000萬或以上，高達70%按揭，全期低息低至P減2.5%（現為2.75%），客戶亦可享高達貸款額0.5%現金回贈。

收3000票 超額逾13倍

消息指，截至昨晚OCEAN MARINI累收3,000票，以首批208伙計，超額登記13.4倍。會德豐地產常務董事黃光耀表示，將於本週六發售的首批208伙，折實平均呎價15,316元，其中87.5%單位折實低於1,000萬元，另過半低於800萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月一、二手樓交投升溫，中原地產住宅部本月佣金成績暫已錄逾8,000萬元，若樓市持續好轉，本月佣金成績有機會錄約3億元，屬好市業績。他認為，近日股票市場波動，不少人寧願將資產由股票市場轉到相對穩定的地產市場，令近日交投急升。

吳宗權：美減息有利香港經濟



■會德豐主席吳宗權(左二)指出，會德豐核心業務在香港發展，過去到今天皆是。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對新冠肺炎疫情肆虐，會德豐(0020)主席吳宗權昨日於網上業績記者會表示，疫情下全球經濟增長會較去年為慢，香港經濟亦正收縮，美國減息一般會對香港經濟有少許幫助，預期今年香港樓市有上有落，強調旗下新盤會按市況定價，集團會審慎選擇性投地。他又稱，旗下

日出康城OCEAN MARINI與之前期數的產品貨種有少許分別，令開價有少許分別，目前市場對該盤反應滿意，且不少買家為用家，最終仍要看周六銷售反應。

會德豐核心業務仍在港

會德豐大股東吳光正家族早前提出將會德豐私有化，市場關注日後

會德豐會否將業務注入旗下九龍倉(0004)及九龍倉置業(1997)。作為吳光正兒子的吳宗權指出，基於監管條例，不可以透露會德豐會否出售或注入業務予九龍倉及九龍倉置業，只稱會德豐和旗下九龍倉及九龍倉置業專注的業務不同，會德豐核心業務在香港發展，過去到今天皆是。

會德豐公佈，截至去年12月31日止除稅後股東應佔盈利按年減少47%，降至91.73億元。撇除投資物業重估虧損及特殊項目，基礎盈利123.62億元，按年跌6.4%。年內物業貢獻增加，但部分被發展物業減值撥備抵消。集團派第二次中期息維持每股1.05元，去年合共派息1.575元，按年上升1.6%。

土地儲備增至750萬呎

期內，收入485.19億元，按年持平。當中，發展物業收入跌6%至

219.82億元，投資物業收入升2%至187.54億元，酒店收入跌11%至20.37億元，物流收入減少1%至25.97億元。負債比率降至9.9%。

會德豐去年已簽約住宅物業銷售額236億元，主要由於去年下半年銷售速度減慢，期內售出或預售2,080個單位。已預售但尚未確認入賬的銷售額325億元，按年升21.7%。去年香港確認入賬的物業銷售額137億元，按年升41.2%。至於內地確認入賬物業銷售額下跌41%至79.3億元。

截至去年12月，會德豐香港土地儲備增至660萬方呎，包括去年購入5幅啟德地皮，如連同上月投得的日出康城第12期發展項目，則合共有750萬方呎土地儲備。

今年該集團將推售4個住宅樓盤，包括正推售中日出康城OCEAN MARINI、觀塘西發達項目、啟德新九龍內地段第6564號及西九龍興華街項目。

深圳撐開發商 放寬預售

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）為緩解開發商資金壓力，深圳住建局昨日出台措施支持房地產企業應對新冠肺炎疫情，允許地產公司線下售樓處看房，推進房屋線上交易系統建設，推動商品房簽約、抵押登記、產權登記等實現房屋交易全流程線上化。此外，房地產企業可向監管銀行申請解凍不超過預售資金總額的20%，以緩解其現金流壓力。

允許開放線下售樓處

為防控疫情，地產業一個多月未開放銷售令許多房企資金流受衝擊。隨着全國疫情出現好轉，深圳市住建局昨日《關於應對新冠肺炎疫情支持房地產企業加快復工復產的若干措施》，對已批未開盤、已批在售項目的房地產開發企業，允許視疫情防控情況現場開盤、開放線下售樓處。不過，企業需保證防控機制到位，現場開盤、線下售樓處看房應採取預約方式，分時分批有序進行。

提升房地產信息平台

此外，將推進房屋線上交易系統建設。升級改造深圳市房地產信息平台，積極推動商品房簽約、抵押登記、產權登記、稅費代徵代繳、房地產拍賣等業務線上辦理，實現房屋交易全流程線上化，提高商品房網簽效率。

為緩解企業短期資金壓力，房地產企業申請預售的商品房項目，不再要求提交項目資本金餘額證明。符合一定條件的一級房地產企業，可向監管銀行申請解凍不超過預售資金總額的20%；其下屬項目公司、母公司承諾對其權利義務承擔無限連帶責任的，也可向監管銀行申請解凍不超過預售資金總額的20%。

鼓勵銀行調整房貸還款

受疫情影響不能如期交付的房地產開發項目，商品房買賣合同中明確確定的交房日期可根據本地疫情結束時間順延。

對於疫情期間非深戶居民購房者無法按時繳納社保，將視同連續繳納社保，其斷繳、補繳情形不計入購房社保要求審核。對因感染新冠肺炎住院治療或隔離人員、疫情防控需要隔離觀察人員、參加疫情防控工作人員及因疫情暫時失去收入來源的人群，鼓勵各銀行機構靈活調整住房按揭貸款還款安排，合理延後還款期限。

深圳撐房企渡疫情難關要點

- ◆可以預約方式進行現場開盤活動、線下售樓處看房
- ◆推進房屋線上交易系統建設，實現交易全流程線上化
- ◆採用「即報即簽」縮短網簽時間，提高商品房網簽效率
- ◆緩解企業短期資金壓力。申請預售商品房項目，無需提交項目資本金餘額證明
- ◆順延項目交付時間和開發資質辦理時間
- ◆非深戶居民購房者無法按時繳納社保，視同連續繳納社保，購房資格不受影響

招商局房託：難估疫情對收租影響

香港文匯報訊（記者 周曉菁）招商局商業房託(1503)昨日公佈去年上市日期(12月10日)至12月31日業績，營業收入2,876萬元（人民幣，下同），可分派收入1,224.5萬元，年化每基金單位分派承諾為每基金單位0.236港元。公司5個物業處於深圳南山區，執行董事郭瑾於視像會議中表示，有向租戶提供一定的租金減免，疫情還沒有結束，對整體的收入影響還是不確定，相信佔比不會太大。

視情況進一步補貼租戶

郭瑾表示，新冠肺炎疫情在1月下旬開始，對公司去年收入沒有影響。疫情下公司的應對措施很及時，對5大物業租金有一定減免，對不同租戶也有不同租金補貼；若有需要，未來一兩個月或有進一步補貼。他認為，蛇口的密度低，通風好，防疫性強，反而是體現在疫情期間的優勢所在。

公司投資組合由新時代廣場、數碼大廈、科技大廈、科技大廈二期及花園城的5處物業組成，整體出租率由去年9月30日的84.1%增至去年12月31日的88.0%。管理層認為，這直接令業績大幅提升，其中新時代廣場出租率增至96.4%，科技大廈保持100%出租率。

郭瑾續指，旗下物業去年底整體出租率較2018年下降2個百分點，主要因沿線地鐵修建、花園城改造，對租戶的安排。花園城的改造工程因疫情而略有延誤，望其改造完成後可提升出租率。