香港國安法助市民正常搵食

羅守耀：不想見到晚晚街頭暴亂

過去一年香港飽受黑暴困擾，重創各行各業，香港國安法的實施無疑給香港一個定心丸。老牌發展商裕泰興董事總經理羅守耀昨坦言，沒有人想見到街頭晚晚有暴亂，需要有方法制止黑暴，希望香港國安法發揮作用，令市民可以正常搵食。近期有不少中概股以至其他公司來香港上市，相信香港國際金融中心地位愈來愈穩固，對香港前景有信心。

■香港文匯報記者 梁悅琴

■羅守耀稱因為社會運動，核心區街道零售商都做不到生意。

羅守耀昨日指出，去年下半年的社會運動對民生以及商舖市道影響很大。他稱：「波斯富街的舖租及舖價跌咗好多，都是因為社會運動造成的混亂，每一個星期六，這些核心區街道零售商都做不到生意， 此情況不可以無了期持續下去，對香港的經濟影響好深遠！」

「看不到香港國安法有負面影響，畢竟無人想見、亦不會想見到晚晚有人在街頭暴亂，不知道香港國安法是否唯一可以制止暴亂的方法，惟總需要有方法制止其影響。」他說：「我對於香港國安法拭目以待，看看會否有立竿見影的效用！我都希望香港國安法有用，市民搵食可以回復正常。」

中概股回流鞏固港地位

談到對本港經濟前景看法，羅守耀認為，香港始終有危有機，香港最重要保住國際金融中心地位，還記得一、兩年前不少人還擔心香港的國際金融中心地位會否被上海、深圳追上。然而，他指出，阿里巴巴創辦人馬雲於美國上市時曾表示一定會「go home」，如今看來，原來馬雲所指的「go home」是香港，而不少中概股如京東、網易亦選擇由美國回流香港上市，反映出香港已成為內地的國際金融中心，相信未來會有更多公司來香港上市，對香港未來是比較正面，相信香港國際金融中心地位愈來愈穩固，更具大中華概念。

政府需更多措施保就業

不過，他亦稱：「由於不是絕大部分市民都是從事金融業，未必可以令零售、酒樓業受惠，要解決失業率持續上升的問題，政府要再做多一點工作。」

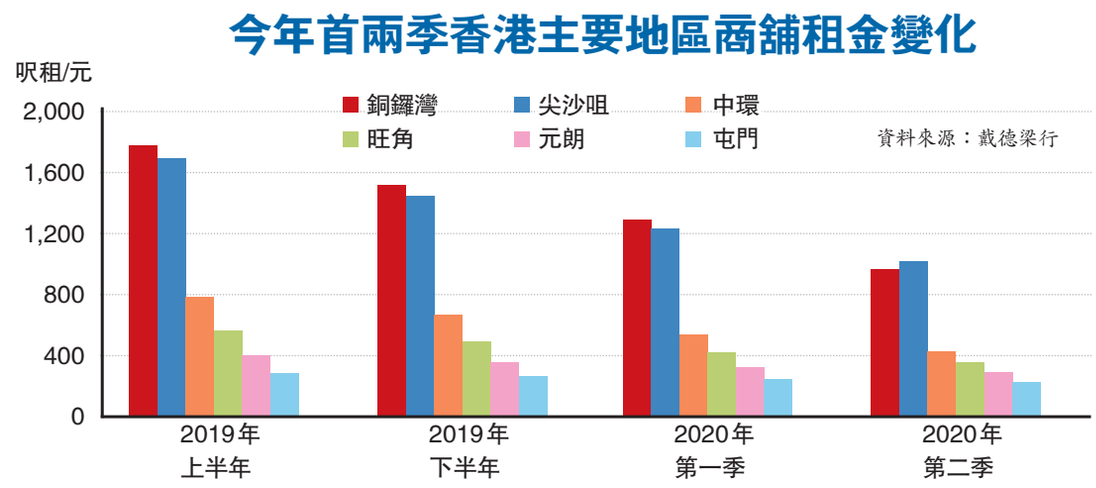
近年來裕泰興已沒有新盤推售，羅守耀坦言近十年公司發展的物業都以出租為主，主要因為香港近年來的利息太低，拆散出售物業後，手持的現金要再在市場找發展或投資機會很難，倒不如持有全幢物業收租，回報率至少有3厘。如果是十年前買入的土地來發展，因土地成本較低，如今起好後收租都有10厘回報，比買債券只有1至2厘息為高，而單一業主放租亦令租客更安心。因此，他不想低價拆售手上收租物業，寧願以合理價錢出租手持物業，集團目前持有10個收租項目合共數百個單位。不過他亦指，如果有人洽購全幢物業亦會考慮。

然而，過去一年香港受暴疫夾擊令經濟轉差，住宅租金持續下跌，羅守耀亦坦言，近期集團旗下收租住宅物業的續租租金都無加幅，以往至少有5%加幅，變相等於減租，惟不影響集團對本港住宅後市的信心。

經濟差 樓價來年跌5%

面對不少內房來香港投地、同行亦希望獨資投地，羅守耀直言，以裕泰興的規模已很少亦很難參與本港投地活動，但集團現時仍有多個項目透過私人併購來收購舊樓重建中。他又預計未來一至兩年本港經濟狀況都不會太好，近期同行於各區新盤推售都提供不少折扣或付款優惠來促銷，他估計未來一年本港樓價會持平或有5%下調。

示威重災區 銅鑼灣舖租年跌46%



香港文匯報訊（記者 黎梓田）戴德梁行昨回顧香港甲級寫字樓及商舖租賃市場第二季表現時指出，四大核心購物區商舖租金明顯回落，其中，示威重災區銅鑼灣的舖租年跌46%，尖沙咀因其商舖租賃環境相對穩定，以平均每方呎1,018元的租金首次超越銅鑼灣，成為香港舖租最高的地區。惟尖沙咀舖位空置率卻勁升至11.9%，按季大升7.9個百分點，高於銅鑼灣的7.9%。

尖沙咀舖租首超銅鑼灣

該行預料，各區空置率已接近見頂，未來或會出現更多短租，空置率或有所回落，而下半年租金走勢有望回穩，但需視乎本地疫情發展。

戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威指出，奢侈品生意淡靜，直接影響到銅鑼灣舖租的走勢，按季下跌25%至每方呎969元，按年跌幅達46%，與2013年第四季的高峰期相比更下跌了76%。同時，尖沙咀以每方呎1,018元的租金，雖然按季跌17%，但在本季首次超越銅鑼灣成為全港舖租最高的零售區，原因在於尖沙咀一線街舖主要由數個發展商持有，租賃環境較為穩定，令其舖租水平相對波動較小。林應威又指出，銅鑼灣羅素街舖位呎租已低於尖沙咀廣東道，為罕有情況，未來或會持續。

四大核心購物區（旺角、尖沙咀、中環、銅鑼灣）的舖位租金明顯回落，按半年計跌幅介乎27.9%至36.3%，最嚴重地區為銅鑼灣，隨後為中環區，呎租為523元，按半年計跌35.8%。旺角跌幅最小，現呎租為354元。

中區寫字樓租金五連跌

林應威表示，第二季旺角區舖位空置率升至23.6%，按季升3.6個百分點，而尖沙咀亦升至11.9%，按季大升7.9個百分點。銅鑼灣舖位空置率則為7.9%，按季升2.6個百分點。不過中環區舖位空置率有所回落，第二季為12.7%，按季減少1.5個百分點。林應威認為，目前各區空置率已接近見頂，未來或會出現更多短租個案，令空置率有所回落，下半年租金走勢有望開始回穩，但仍需視乎本地疫情發展。

根據該行資料，本港第二季甲級寫字樓市場吸納量繼續錄得負數值，為負51.4萬方呎。租賃需求縮減，令全港整體甲級寫字樓平均待租率自第一季的10%升至第二季的10.7%，為過去十五年來最高水平。中區寫字樓租金在第二季錄得7.5%的季度跌幅，為各區之冠。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝指出，中區寫字樓租金已經連續下跌五季，返回2015年水平，目前市場上的企業收縮及退租情況未停止，推動商廈待租率升至十五年新高，料租金跌勢未見底。鑑於退租樓面仍在增加，預期整體寫字樓待租率在年底將升至12%，整體租金在下半年將再下調8%，而中區的全年跌幅將達20%。

■蕭亮輝(中)料中區的寫字樓租金全年跌幅將達20%。右為林應威。

兩大盤周六對撼 共推450伙

■ KOKO HILLS周六發售首輪165伙，入場774.5萬元 。右二為會德豐黃光耀。 梁悅琴 攝

■布少明（左）指都滙東推出正好迎合暑期的租務旺季。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港國安法實施利好市場信心，兩大新盤亦於本周六合共推售450伙正面對撼。當中會德豐地產旗下茶果嶺KOKO HILLS於本周六發售首輪165伙，一房折實入場774.5萬元 ，其中5伙四房戶以招標形式發售；長實夥港鐵合作日出康城SEA TO SKY實行狙擊，同樣於本周六發售第三輪285伙，兩房折實入場749.4萬元。

SEA TO SKY截擊KOKO HILLS

長實將軍澳日出康城SEA TO SKY昨亦公布於本周六展開第3輪銷售共285伙。長實地產投資董事郭子威表示，該批單位包括兩房、三房及四房戶，折實價749.4萬至2,011.2萬元，折實呎價14,811至19,001元；按定價計，該285伙市值約45.6億元。

陞域集團及佳源集團合作屯門「龍床盤」菁雋加推7伙天台戶，單位面積由257至794方呎，連有39至350方呎的平台及145至722方呎的天台。價單定價702.4萬至1,905.9萬元，扣除最高折扣22%，折實價475.7萬至1,486.6萬元，折實呎價17,006至18,927元。該盤將於本周五以先到先得形式推售其中6伙。

都滙東標準戶月租3萬有找

裕泰興發展旗下筲箕灣道363號項目命名為都滙東，獨家租務代理美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，該盤預計實用呎租約45至50元，標準單位月租料約3萬元或以下，租金已包括差餉及管理費。

都滙東採一梯一伙設計，共有20伙，當中19伙標準戶型包括兩房一套及三房一套，實用面積均為632方呎，另有1伙頂層複式戶，實用面積為1,147方呎；並設有花園平台及健身室等會所設施。

一太：暴疫重創香港零售業

香港文匯報訊 國際房地產顧問第一太平戴維斯昨發布第二季零售租賃報告，指香港長期社會動盪及全球疫情爆發之背景下，本港零售業經歷了史上最長的業務低潮。自去年7月以來，零售額首次連續11個月出現雙位數下降。珠寶鐘錶、化妝品及高級時裝等以遊客為主的板塊因遊客減少，錄得大幅下跌。其中珠寶鐘錶零售總額於2020年首五個月急挫69%。

國際名牌棄租一線地區

服裝和相關產品的銷售額亦於第二季下降50%。不斷下滑的銷量和不確定的市場前景促使零售商重新布局店舖。尖沙咀廣東道和銅鑼灣羅素街向來是全城最貴舖位所在地，而近期Valentino、Tiffany & Co.、Coach和Prada等許多奢侈品牌已棄租位於該處的巨舖。

儘管零售商正在努力均試圖扭虧為盈，但許多業主仍認為當前的市場動盪只是暫時調整，並不願在續租時大幅減租。更令人擔憂的現象是，連月來有數家中端零售商亦開始撤租或縮減店舖規模。手錶品牌Swatch已經退出位於皇后大道中的舖位，而Topshop、GAP和Adidas或將不會續租位於中環的街舖。傳統旅遊區黃金地段的空置率亦將上升。

疫後零售業仍充滿挑戰

一太指出，疫情之後，香港零售業前景仍然充滿挑戰。零售商繼續面臨本地和全球的挑戰，迫使他們重新布局分店網絡，這意味着更少分店數量及面積皆有減少，該行預計第三季度主要街舖及商場空置率將會上升。

另外，需求及市場基本面皆發生結構性變化，零售商和業主都需要適應並調整；旅遊市場復甦速度慢於預期，意味有必要於未來進一步平衡本地居民及內地遊客消費，生活傢具品牌、健康相關產品和價格適中的家庭友好型零售商受追捧，市場份額提升。

一太香港董事總經理及租賃部主管黎達志表示，本港零售租金出現自2013年以來最大幅調整。由於現時租金接近2003年水平，業主和租戶正在頗具挑戰之環境中引入全新商業模式，要以更具創新性的方式及租戶組合應對市場變化。