

新春短期租約撐起 僅尖沙咀區逆市上升

商舖空置率高峰跌至 11.5%



■黃漢成(左四)表示，今年頭兩月四大核心區吉舖降至867間，空置率降至11.5%。

美聯工商舖昨日發表2021年首季主要購物區街舖調查報告，顯示新冠肺炎第四波疫情後，四大核心區吉舖數目降至867間，較諸對上一次調查即去年第三季第三波疫情爆發時945間，減少77間；空置率亦由同期歷史高峰12.6%，降至最新11.5%。不過，當中尖沙咀區空置率卻逆市升至17.7%創下新高，主要是該區最大業主九倉(0004)態度強硬堅拒減租，導致期內不少商戶租約期滿後遷出。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，整體街舖空置率略為回落，主要是商舖租金大幅下挫，吸引短租行業(例如口罩店、賀年用品店和散貨場)於農曆新春期間進駐，吸納部分吉舖所致。今次調查錄得約113間短租舖，較上次調查增加62間。同時，部分業主趁市況轉弱，加快重建或翻新物業，亦減低空置率。

全港吉舖逾萬間

是次報告厚達28頁，涵蓋222條街道共10,174間街舖，主要來自四大核心區即尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環，四區共佔7,539間。是次數據主要反映第四波疫情後、本港疫苗開始接種前商舖市道。

數據顯示，今年1至2月五個主要購物區(計入元朗)共錄1,018間吉舖，當中四大核心區佔867間。四核心區最新空置率由去年第三季的12.5%回落至最新11.5%，元朗也降至5.7%。(詳見附表1)

黃漢成表示，遊客相關行業表現弱、民生消費行業抗跌力強，這種兩極化現象仍然持續。四核心區的珠寶鐘錶、化妝品/個人護理及衣履店較半年前減少，但疫情下也有行業受惠，食品、百貨/超市/雜貨零售、小食/食品外賣店及口罩店分別增加。

黃漢成預計，疫苗開始接種、政府派發電子消費券提振消費、內地和香港即將恢復通關。他預期未來半年各主要購物區街舖空置率回落，其中，四核心區空置率將會由11.5%跌至10%至11%，而元朗空置率亦由5.7%跌至5%。



■銅鑼灣記利佐治街商舖租值，按年大跌51.6%。

主要購物區街舖空置率(*預測)

附表1

	2020年1季	2020年3季	2021年1季	2021年3季*
尖沙咀	10.9%	16.9%	17.7%	16%-17%
旺角	6.4%	7.4%	6.6%	5.5%-6%
銅鑼灣	12.2%	18.0%	14.8%	14%-15%
中環	11.8%	16.1%	14.2%	12%-13%
四區平均	9.2%	12.5%	11.5%	10%-11%
元朗	—	7.4%	5.7%	5%

商舖租值大跌 銅鑼灣挫五成

正當美聯工商舖發表今年首季主要購物區街舖空置率從歷史高峰回落之際，差餉物業估價署昨日亦發表全港商舖租值，顯示銅鑼灣和旺角兩區商舖租值，跌幅都超逾50%。

全港最貴舖減值40%

數據顯示，曾經創下全港呎租最高紀錄的銅鑼灣景隆街2號地下B舖，租值58.8萬元，按年下跌約40.2%。

租值跌幅最大是銅鑼灣記利佐治街1號地下4號舖，下個財年租值為552萬元，按年挫約51.6%。其次是旺角山東街47至51號地下1號舖，最新租值252萬元，按年亦

挫約51.5%，可謂難兄難弟。

昔日是內地旅客購物勝地的尖沙咀廣東道，4至8號地舖最新租值3,480萬元，下跌24%。雖然跌幅不及銅鑼灣或旺角區，但是尖沙咀最新商舖空置率仍然逆市升17.7% (詳見另文報道)。

旺角方面，銀行中心地下G01至03及08至15號舖，租值挫四成，至1,572萬元；不過，非核心區的抗跌力較高，上水龍琛路18號地下，最新租值121.4萬元，按年僅跌約15%。

至於以民生街舖為主的元朗，其青山公路元朗段209號地下C舖，租值72萬元，下跌約10.4%。

雅生活14億購5環衛公司

雅生活收購概況(*人民幣)

	收購股權	收購價*	市盈率
北京慧豐	51%	2.805億元	10.4倍
陝西明堂	60%	1.44億元	9.6倍
大連明日	51%	3.00億元	10.5倍
安徽宇潤	51%	1.53億元	10.0倍
中航環衛	30%	3.00億元	9.6倍
合計		11.775億元	

雅生活(3319)昨日宣布，收購5間內地環境衛生清潔公司30%至60%不等，作價合計11.775億元(人民幣，下同)，即約14.13億港元，相等於往績市盈率9.6倍至10.5倍。(詳見附表)

該5間環衛公司分別為北京慧豐51%、陝西明堂60%、大連明日51%、安徽宇潤51%、中航環衛30%。當中，北京慧豐業務包括城市道路清掃保潔、垃圾分類和處理，是北京環衛工程企業排名第一，預計2021年

維港滙天池屋 內地客付辣稅

長沙灣維港滙I昨日以發價單形式推售93伙和首推33伙招標，結果以招標方式售出4伙，包括第1座頂層複式戶「天池屋」落實以逾1.178億元售出，呎價達53,850元，貴絕西南九龍區住宅。買家為內地客，須付30%辣稅即3,536萬元，足以購入5個維港滙I開放式單位。

辣稅3536萬

該單位為第1座27及28樓A室複式戶(見附圖)連私人泳池，實用面積2,189方呎，另連923方呎平台、851方呎天台，四房間隔，售價1.1787765億元，呎價53,850元。買家為內地客以建築期付款價購入，要繳付買家印花稅等合共30%辣稅3,536萬元。

該盤另外3伙以招標售出的大單位，銷售額逾1.13億元。維港滙I自本月中開售至今累沽252伙，套現逾33億元。

何文田豪宅呎價6.4萬

另外，信置(0083)夥中電(0002)合作何文田嘉道理道豪宅St. Georges's Mansions亦推出36伙招標，當中第1座22樓A室，屬連平台特色戶，落實以2.138億元(連3個車位)成交，呎價達64,204元。

長實(1113)位於港島半山波老道21 Borrett Road亦推出招標的15樓2號室，同日截標，並落實以1.5078億元(連兩個車位)成交，單位面積2,154方呎，四房雙套，呎價7萬元。



盈利5,300萬元，收購價相等於預測市盈10.4倍。上述收購公司業務均位於內地一線或二線城市，其環保衛生業務有助與現有物業管理業務優勢互補，產生協同效應。至2020年底，該公司手持現金50.57億元。

去年賺21億

雅生活同時宣布，截至2020年12月底止年度營業收入100.26億元，增長95.5%；盈利17.54億元(約21.05億港元)，增長42.5%。每股盈利1.32元，派發末期息每股33分，另特別股息19分，即合共52分。