

業主反手加租 營商環境嚴峻

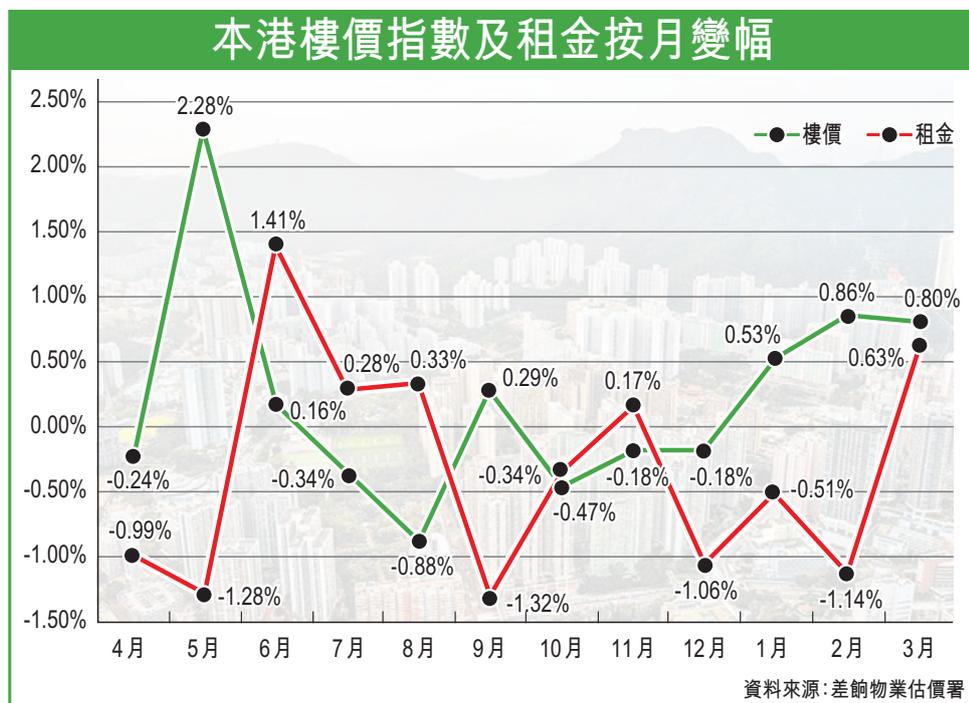
差估署：上月樓價租金齊升

差餉物業估價署昨日發表3月份數據顯示，私人住宅樓價指數報388.3點，按月上升0.80%，為連續第三個月上升，較2019年5月樓價巔峰僅距2.17%。同時，住宅租金經過連跌三個月，於3月亦扭跌回升0.63%（詳見附表）。全港最大商舖業主之一的領展(0823)，已率先向屋邨西醫診所提出加租30%至40%；亦有在工廈經營派對房的小老闆哭訴，業主只肯減租500元，持續有出無入令她精神緊張及失眠，只望死約完結後結業或轉手止蝕。

根 據差餉物業估價署公布，3月樓價指數388.3點，較2月經修訂指數385.2點，續升0.80%，按年升幅更高達2.62%。單計今年首季，樓價升幅已達2.21%，為2019年第三季以來合共七季度最大單季升幅。倘若與2019年5月份，當時歷史巔峰396.9點比較，現時樓價相距2.17%。

傳遭加租被迫結業

數據又顯示，私人住宅租金於3月報174.8點，按月上升0.63%，扭轉了連續三個月跌勢。全港最大商場業主之一的領展，已經打響大幅加租的第一槍，向屋邨西醫診所提出加租三至四成。另有消息說，其旗下長發廣場有食肆遭加租兩成而



選擇結業。領展帶了頭，其他商舖業主也會陸續向商戶停止減租，甚至反手加租，小商戶將面對更加嚴峻的營商環境，加劇倒閉潮。

在荃灣華俊工業中心經營派對房間生意的王小姐，在接受記者訪問時一度語帶哽咽。她表示，因應政府要求，派對房間自去年11月中持續停業至今，「呢半年基本上淨交租，每月都燒5位數積蓄」。持續的有出無入導致她精神緊張及失眠，期間

她曾向業主提出減租共渡時艱，惟對方指起租時已因應市況減價500元，並揚言該盤十分搶手「做不下去應趁早結業」。雖然政府已允許派對房間等可有條件重開，但她對前景已感到絕望，只期望死約盡快完結後結業或轉手。

在尖沙咀海防道經營龍津小食店的老闆陳學偉向記者表示，雖然最近部分分店仍有減租，但最多只是數個月，未知日後業主會否繼續減租。

北角事故單位樓上低市價售

中原地產林龍南表示，北角丹拿花園(見附圖)2座高層D室，實用面積656方呎，三房間隔坐享山景。業主叫價1,150萬元，最終以998萬元易手，劈價152萬元或13.2%，呎價15,213元。資料顯示，該單位位於事故單位樓上，成交價較市價低15%。原業主於1991年4月，斥資148萬元買入單位，持貨30年賬面升值574%。

鄭家成妻購嘉樂園

土地註冊處資料顯示，山頂甘道嘉樂園B座4樓分層單位，實用面積2,448方呎，連車位，成交價逾1.2248億元，呎價50,033元。登記買家為李倩琦，與已故新世界發展(0017)創辦人鄭裕彤次子鄭家成妻子姓名相同。

資料顯示，鄭家成2019年3月斥資1.3億元，購入嘉樂園同座一個相同面積中層戶，呎價53,105元。



梁朝偉紅磡舖蝕讓

土地註冊處資料昨日顯示，紅磡新柳街2A號地舖，成交價1,350萬元。原業主為影帝梁朝偉(偉仔)，於2013年底斥資1,500萬元購入上述舖位，持貨7年賬面蝕150萬元或10%。

物業估值低44%

資料顯示，紅磡高山道26號、新柳街2A至2B號舊樓樓齡已62年，較早前遭財團申請強制拍賣，僅餘上述2A號地舖未能收購。惟物業估值僅為839萬元，較購入價低661萬元或44.1%，因此一直拒絕出售，梁朝偉曾透過律師向土地審裁處提出反對強拍。

中海外首季多賺10%

中國海外(0688)昨日宣布，截至今年3月底止第一季營業收入272.8億元(人民幣，下同)，增長31.9%；經營盈利61.8億元(約74.16億港元)，增長10.3%。期間，實現合約物業銷售額894.1億元，增長49.7%，大幅增長原因是疫情影響，去年同期基數較低。

今年首季，該公司在內地7個城市新增8幅地皮，新增樓面面積184萬平方米，地價合計176.3億元。至3月底止，該公司銀行結餘和現金900.6億元(約1,080.72億港元)，淨借貸率40.1%。

千望首批呎價2.25萬 貴二手22%

在多個新盤逾500伙於勞動節推售前夕，再有發展商加入戰團。遠洋集團(3377)旗下旺角煙廠街單幢項目千望昨日發出首張價單30伙，折實平均呎價22,544元，較上周六同是首張價單的旺角山東街One Soho均價21,538元，高出4.67%（詳見附表）；若與附近奶路臣街之麥花臣匯二手樓價18,359元比較，更高出22.8%。

千望為納米盤，單位面積最細172方呎開放式，折實入場費397.8萬元，為少數市區當中不足400萬元之新盤。遠洋集團助理銷售總監王維榮表示，千望首張價單為「城芯起動價」。

價單顯示，首批30伙單位面積172至318方呎，按最高折扣15%計算，折實售價397.8萬至713.15萬元，折實呎價19,596至24,561元，折實平均呎價22,544元。

與千望同區的山東街One Soho，發展商之一信和置業(0083)集團聯席董事田兆源表示，項目已累收約900票，較周六開售168伙超額認購逾4倍。該盤將於周五下午3時截票，入票者以年輕買家為主，約七成為30至35歲人士。

The Henley I 今開價

另外，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德The Henley I可望周四公布首張價單至少96伙，包括一至三房戶，個別單位考慮提供高於85%一手按揭。該項目周五對外開放示範單位和收票，最快周末加推，特色戶或會同步推出招標，有機會下周即勞動節假後開賣。

將於周六勞動節推售的黃竹坑站晉環，發展商表示至昨晚收到4,600張票，以首批240伙計算超額逾18倍。



■旺角千望281方呎一房示範單位，房門以趟門設計，節省空間。

旺角兩新盤首張價單比較

煙廠街千望		旺角One Soho	
4月28日	推出日期	4月24日	推出日期
30伙	單位數目	68伙	單位數目
172至318方呎	單位面積	265至374方呎	單位面積
468萬至839萬元	售價	644.2萬至915.8萬元	售價
23,054至28,895元	呎價	23,376至27,653元	呎價
15%	最高折扣	14.5%	最高折扣
397.8萬至713.15萬元	折實售價	550.79萬至783萬元	折實售價
19,596至24,561元	折實呎價	19,986至23,643元	折實呎價
22,544元	折實平均呎價	21,538元	折實平均呎價