

曾是亞太最貴零售地段 月租 120 萬跌至 10 萬

羅素街地舖劈租逾九成

曾是亞太區最昂貴零售商舖地段的銅鑼灣羅素街，最新成交租金尚不足高峰期十分之一！羅素街60號地面B舖剛於4月以短期租約租出，月租10萬元，較其高峰期月租120萬元，狂瀉91.7%。該地舖由「小巴大王」馬亞木持有，其長子馬僑生表示，以短期租客廉價租出，是希望羅素街「無咁難睇」。

羅素街60號地面B舖面積1,100方呎，去年9月租予口罩零售店，月租10萬元至今年4月止。剛於上月，該舖位獲手機配件店承租3個月，從5月起維持月租10萬元。換言之，從去年9月起至今，該舖仍然未能獲得長租客承租。

資料顯示，該地舖由馬亞木於2005年斥資1.08億元購入，從2008年起獲售賣高檔奢侈品的太子珠寶鐘錶承租，月租45萬元。隨後租金一直爬升，至2013年高峰期，太子珠寶鐘錶更以120萬元月租承租，相等於呎租1,091元。相較現時最新月租10萬元，累跌91.7%，最新呎租90.9元。

冀條街少些吉舖

馬亞木長子馬僑生表示，核心區舖市恢復需時，希望「條街無咁難睇，少些吉舖（即空置舖位），所以短租填滿先算」。他又表示，租務要求也作彈性處理，長租租約最短可縮至一年，有別於一般的兩至三年租約期；而租金亦可再低一點，直至租客「搵到食先」，之後再調整。

馬僑生認為，隨着更多人願意接種疫苗，零售市況也開始改善，留意到零售商開始變得積極，而未來租金走勢要視乎政府何時恢復通關。

尖沙咀舖租最貴

戴德梁行早前發表亞太區《主要大街》報告顯示，銅鑼灣羅素街租金下跌43%，跌幅最大，每月呎租跌穿1,000元、只有963元；尖沙咀商舖呎租約1,045元，下跌35%，由第二位躍升至第一位，尖沙咀廣東道取代成為亞太區最昂貴零售地段，為銅鑼灣自2015年有紀錄統計以來首度失落亞太區最昂貴零售地段寶座。



銅鑼灣羅素街曾是亞太區最貴零售地段。



香港仔登峰·南岸兩房單位，原業主在劈價逾200萬元後以768萬元沽出，賬面仍蝕18.4萬元。

二手兩極 有蝕讓有破頂

二手樓市表現冰火兩極，既有破頂刷新屋苑新高，卻又有業主蝕讓離場。香港置業郭詠詩表示，香港仔登峰·南岸低層A室，兩房間隔眺望海景，實用面積478方呎。業主以1,000萬元放盤3個多月，終獲區內客接洽，議價後減價232萬元或23.2%，以768萬元成交，成交價亦低於市價8%，呎價16,067元。

買家為分支家庭客，心儀物業價錢相宜，在無睇樓情況下拍板入市。資料顯示，原業主於2015年12月，斥資



粉嶺牽晴間兩房單位新高價637萬元成交。

兩大藍籌藥業股昨日同時宣布今年3月底止首季業績。中生製藥(1177)營業收入72.42億元(人民幣，下同)，增長16.4%；盈利19.13億元(約22.96億港元)，增長118.4%。派發首季季息2港仙。

坐擁現金近80億

至3月底止，該公司現金和銀行結餘高達79.32億元。首季業績大幅增長，主要是新產品銷售額34.33億元，不單急升67.0%，還佔整體收入的47.4%。同時，抗腫瘤用藥銷售額佔26.38億元，增幅31.8%。期間，該公司新獲得臨床批件7件、生產批件7件

786.4萬元購入上述單位，是次轉售賬面蝕讓18.4萬元離場。

牽晴間兩房戶新高

利嘉閣羅富欽表示，粉嶺牽晴間8座中層F室，實用面積428方呎，兩房間隔外望內園景。單位日前以637萬元沽出，是次成交刷新屋苑同類型單位成交價新高，呎價14,883元。原業主於2010年8月，斥資220萬元購入，持貨11年轉手賬面獲利417萬元。

昇薈高層呎價新高

中原地產林溢斌表示，東涌昇薈10座極高層G室，實用面積445方呎，優質大單邊一房單位享全海景。業主原叫價750萬元，減價12萬元，以738萬元沽出，樓價刷新屋苑一房單位新高，呎價16,584元為屋苑新高。

買家為上車客，睇樓已一段時間，見昇薈此類優質一房放盤十分罕有，不惜以新高價承接。原業主於2013年底斥資435萬元一手買入，自住逾7年沽出，賬面獲利303萬元。

中生多賺逾1倍 石藥盈利增27%

和一致性評價獲批12件、申報臨床8件、一致性評價申報4件和申報生產2件。

石藥集團營業收入67.33億元，增長9.9%；盈利14.71億元(約17.65億港元)，增長26.9%。不派息。

期間，成藥業務銷售額54.79億元，增長9.1%，實現穩定增長。原料產品受惠價格上升，維生素C銷售額5.23億元，增長22.9%；抗生素及其他產品銷售額3.89億元，增加31.0%。

周內開賣新盤

周二	啟德 The Henley I	96 伙
	日出康城 Sea to Sky	171 伙
周五	啟德尚·瑋濶	155 伙 招標佔37伙
	啟德嘉熙	1 伙
	元朗 Grand YOHO	4 伙

合計：427 伙

儘管過去周六和周日一手新盤銷情熱度稍降，仍然未有窒礙發展商推盤步伐。

逾四百伙周內推售

長實(1113)夥港鐵(0066)合作將軍澳日出康城第八期 Sea to Sky 周二起開放現樓供預約參觀，並落實周五推售171伙，全部是三房和四房大型單位。

龍湖集團(0960)和合景泰富(1813)合作發展的啟德尚·瑋濶昨日加推67伙，折實平均呎價28,468元，同於周五發售155伙(招標佔37伙)。龍湖集團香港營銷總監黃少鴻表示，6號價單繼續提供醫護人員置業可獲最高20%折扣。

Henley I 今售96伙

同為啟德之新盤，恒地(0012)旗下 The Henley I 將於今日進行第二輪銷售96伙，連同上述 Sea to Sky 和尚·瑋濶等，周內共有427伙推出市場發售(詳見附表)。

彩興苑擬挑戰居屋王

富誠地產謝婉玲表示，新落成居屋彩虹彩興苑首個二手放盤為B座低層8室，實用面積453方呎，綠表叫價700萬元，綠表每呎叫價15,453元。謝婉玲表示，如有買家願意補地價數百萬元，便會馬上在自由市場放售，價錢為1,111萬元，每呎叫價2.45萬元，挑戰全港居屋樓價及呎價新高。

另外，樂富居屋富強苑E座高層4室，實用面積645方呎，3房間隔，新近以1,100萬元易手，實用呎價17,054元，成交價屬屋苑新高之外，更成為全港成交價最貴居屋王。

兩大藥業股首季業績

石藥集團		中生製藥	
67.33億元(+9.9%)	營業收入	72.42億元(+16.4%)	
51.84億元(+14.4%)	毛利	58.27億元(+17.6%)	
76.9%	毛利率	80.4%	
6.91億元(+21.6%)	研發費用	10.14億元(+4.1%)	
14.71億元(+26.9%)	盈利	19.13億元(+118.4%)	
12.29分	每股盈利	10.19分	
不派息	首季股息	2港仙	

3月底止結

貨幣單位：人民幣