

餐飲業旺區擴充 半年淨增 100 間

核心區街舖空置率跌至 11%

新冠疫情肆虐近兩年，本港商舖租金由高位顯著回落，飲食業趁平租擴充，帶動主要街舖空置率回落。美聯工商舖資料研究部數據顯示，四大核心區（銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角）吉舖降至 824 間，較今年初減少 43 間，空置率 10.9%；元朗吉舖半年亦由 151 間減至 118 間。五大區（加上元朗）飲食業商戶較半年前增加 100 間，飲食業成為租舖主力，料四核心區舖位空置率至明年初，將進一步回落到 9.5% 至 10.5%。元朗則跌至 3.5% 至 4.5%。



商舖租金回落至吸引水平。

美聯工商舖發表報告指，今年 7 至 8 月份，五大主要購物區合共錄得 2,456 間飲食業商戶，較半年前淨增加 100 間，預計舖市將緩慢復甦，飲食業繼續成為租務市場主力，吉舖數目料會持續減少。

是次統計涵蓋 222 條街道共 10,165 間街舖（四核心區佔 7,536 間），數據主要反映政府消費券派發期間的舖市情況。至於早前政府推出「來港易」及重推「回港易」後市況，料明年初數據反映出來。

受惠放寬堂食

美聯工商舖資料研究部分析員陳浩璋指，整體街舖空置率略為回落，主要受飲食業近月積極擴充帶動，單計四大核心區已錄 87 間淨增長，而食肆通常於「食街」、「酒吧街」等地段擴充，如中環士丹頓街就淨增加 6 間飲食業商戶。主要受租金大幅回落及疫情緩和放寬堂食帶動。

不過，旺角區空置率逆市由年初的 6.6%，微升至最新 6.9%，最新錄得 241 間吉舖，主要因為該區錄得多間短租店及賀年用品店結業。

旅遊相關行業表現未見明顯改善，衣服、藥物及化妝品等行業商戶數目持續下跌，但珠寶鐘錶類別的商戶跌幅顯著減少。短租保持平穩，其中五大區散貨場數目錄得 67 間，較今年初的 59 間略增。

民生區租金料升 8%

展望後市，美聯旺舖董事梁國文指，由於短期難以全面通關，料零售市道復甦步伐緩慢，預期全年核心區租金回升 10% 至 15%，民生區租金升 8% 至 10%。



美聯料今年租金回升。

土瓜灣銀漢街項目招意向

市建局旗下多個土瓜灣舊樓重建項目皆已成熟，可推出招標。繼早前以 81.89 億元、每方呎樓面地價 11,414 元批出庇利街/榮光街項目予恒地(0012)後，昨宣布推出同區鴻福街/銀漢街項目招收意向書，並屬第二個推出的「小區規劃」項目，於 9 月 28 日截止。項目可建樓面 443,789 方呎，市場估值約 53 億元，每呎樓面地價約 1.2 萬元。

提供 750 住宅單位

鴻福街/銀漢街項目佔地約 49,310 方呎。可建樓面 443,789 方呎，當中包括約 73,658 方呎的商業/零售樓面，其餘 37 萬方呎屬住宅樓面，料可提供約 750 伙，預計 2025 至 2026 年落成。

據了解，成功取得項目的財團，須按發展協議中列明有關九龍城土瓜灣小區發展的「總體設計要求」作為興建新發展項目的藍本，與毗鄰重建項目產生協同效應，以達致整個小區重整及規劃及一體化。

值得注意的是，項目低層住宅樓層會預留作為原址「樓換樓」選擇。在該

項目發展計劃草圖得到行政長官會同行政會議批准後，市建局會向合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」選擇，作為現金補償的額外選擇。

小區發展發揮協同效應

市建局指，以「小區發展」模式，在九龍城土瓜灣小區開展涵蓋項目在內，合共八個相連項目，將在不同時間批出合約，各個項目之間將透過「總體設計要求」所訂立標準，發揮協同效應。

鴻福街/銀漢街重建項目資料

地盤面積	49,310 方呎
最高可建總樓面	443,789 方呎
其中商業/零售樓面	73,658 方呎
住宅樓面	370,000 方呎
可提供住宅單位	750 個
項目估值	53 億元
預期每方呎樓面地價	1.2 萬元
截收意向書日期	9 月 28 日
預計落成日期	2025 至 2026 年

曼翹提價 2% 加推 67 伙

桂洪集團紅磡曼翹昨推第 3 號價單，盡推餘下 67 伙，包括 32 個開放式、31 個一房標準單位，及 4 個特色單位，實用面積 186 至 334 方呎，折實售價 435.6 萬至 908.2 萬元，折實呎價 22,860 至 28,016 元，料於本周推出全數 130 個單位。

價單第 3 號最低價格單位為 15 樓 C 室，實用面積 186 方呎，開放式戶型，折實售價 435.6 萬元，折實呎價 23,419 元。是次價單涵蓋特色單位及中高層至高層單位，撇除景觀、樓層及特色單位等因素，較上一張價單加價約 2%。截至昨日傍晚 6 時，累收逾 3,300 個認購登記。

Holborn 累收逾 600 票

另外，恒地(0012)旗下鰂魚涌筲箕灣道 1 號 The Holborn 上周四公布首張價單 88 伙，已於上周六起收票，截至昨日傍晚 6 時半累收逾 600 票，超額登記 5.8 倍。公司考慮短期加推，最快本周末首輪推售。



曼翹售樓處人頭湧湧。

第三季樓價料創新高

萊坊建立物業經濟周期模型分析樓市與整體香港經濟的基本關係。發現隨着經濟穩定增長，物業經濟周期不大可能回到「衰退」階段；而截至 7 月底，樓價已上漲 4.3%，如樓價再升 2%，物業經濟周期將擺脫「復甦」周期，全面進入「增長」階段。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指，持續低息環境繼續推動準買家或投資者，在未來 18 個月上車或尋求資本增值機會。

他表示，在目前市場環境下，香港樓價有望第三季創歷史新高。隨着內地和香港疫苗接種率持續上升，邊境開放將令內地購買力湧入。預測全年樓價上升 8%，進入物業經濟周期的「增長」階段。

潤地上月銷售額半年來最少

華潤置地(1109)8 月份合同銷售額錄得半年來最少，只有 202.3 億元(人民幣，下同)，按年跌 25.7%；總合同銷售建築面積約 106.23 萬平方米，跌 15.2%。

首八月銷售額增 28%

期內，權益合同銷售額及合同銷售建築面積，分別為 145.4 億元及 79.2 萬

平方米，按年增 10.6% 及 8%。

今年首八個月，累計合同銷售額約 2,080.5 億元，按年增 28.4%；總銷售建築面積約 1,199.47 萬平方米，上升 37.8%。

至於 8 月份投資物業實現租金收入 15 億元，按年增 24.4%。1 月至 8 月累計租金收入 116.3 億元，增長 56%。



潤地 8 月合同銷售額跌 26%。