

壓力浮現

食肆捱不住唯有放頂租 舖租料挫20%

銅鑼灣旺角擱置租舖逾10宗

「佔中」行動持續，黃金周訪港旅客升勢放緩，令本港零售市道雪上加霜。位於銅鑼灣及旺角的「重災區」，有商戶生意大受打擊，希望業主減租共渡時艱，有食肆捱不住「放頂租」；更最少錄得逾10宗零售商因「佔中」而擱置租舖。中原工商舖預計，來季商舖租金勢必受壓，料銅鑼灣及旺角等核心區舖位，今年第4季租金下挫10%至20%。

大公報記者 林惠芳

中原（工商舖）商舖部董事黃偉基表示，為趕及聖誕節及農曆新年2個傳統黃金檔期，每年的9月底至10月初，一直是傳統租舖旺季。不過，自從佔領行動發生後，訪港旅客數字進一步減少，個別受佔領影響的核心區，區內零售及食肆首當其衝，個別洽談中的租賃個案亦受拖累，最少10宗於本月初接近落實承租的商戶，均突然擱置租舖的決定，主要為旺角及銅鑼灣的飲食租戶，個別涉及月租逾20萬元。

旺角樓上舖出現放頂租

他補充稱，鑑於零售租舖後需要花上一定時間裝修，未必可以趕及聖誕營業，估計該批擱置租舖的商戶，或會待農曆新年後再作決定。

「佔中」行動已持續10多天，「重災區」銅鑼灣及旺角，不少商戶受累生意急跌。黃偉基指出，商戶一般每月初交租，惟10月已經過了接近一半，零售商大概已預計本月生意額難樂觀，個別已主動向業主反映，希望減收部分租金。值得注意的是，受「佔中」拖累，旺區食肆人流大減，食肆簽訂了租約後不能貿然解約，在捱不住貴租的情況下，惟有在市場上物色其他租戶「頂租」。



▲「佔中」之下，銅鑼灣區零售成為「重災區」。圖為銅鑼灣怡和街香港大廈外觀

資料圖片

現時市場上最少已有10宗食肆「放頂租」個案，當中以旺角區最多，大多數為樓上舖。

受到自由消費放緩及佔領事件影響，零售業觀望氣氛濃厚，例如跑馬地已有10間「吉舖」出現，比之前略為增加，業主為免長期「丟空」舖位，普遍已願意減租。例如西環卑路乍街83號地下連3樓，業主叫租55萬元，最終以每月50萬元租出，減租約10%。

此外，銅鑼灣怡和街香港大廈地下B號舖，以每月38萬元租予皮具公司，比舊租55萬元大幅下調近31%。此外，旺角通菜街95號地舖連閣樓，最新錄得月租21萬元，比舊租25.5萬元下調約

17%。隨著減租個案蔓延，他估計，今季核心區舖位租金或按季下調10至20%。

本月全港僅錄60宗租賃

雖然部分業主願意減租，但租賃成交未見受惠。中原（工商舖）董事總經理潘志明說，本月截至昨天，全港店舖市場共錄約60宗租賃個案，比正常全月逾300宗明顯減少；而買賣則暫錄約11宗，比正常全月約80宗也大幅回落。據中原數據顯示，舖位租賃表現自去年第3季起持續按季上升，至今年第3季首度下調，全季共錄1148宗，按季下跌21%，涉及金額約1.415億元，按季下跌14%。

二手成交跌四成

受新盤嚴重分薄購買力及「佔中」風暴捲走買家，長期捱打的二手雪上加霜，成交插水。代理統計，「佔中」兩週以來全港35個大型屋苑錄約100宗成交，較對上月同期劇插近40%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，10月6日至13日一星期，全港35個大型屋苑半數吞蛋，其餘屋苑共錄52宗成交，雖由9月29日至10月5日前一周的48宗低位回升約8.3%，但宗數仍然偏低，是連續9周未能突破百宗水平，創34星期（約8個月）以來次低。

受「佔中」影響，市場觀望情緒瀟灑，業主叫價續企硬，但買家追價審慎，加上新盤搶客，二手買賣放緩，「佔中」兩週（9月29日至10月12日）35屋苑成交量共錄約100宗，較上月同期（9月1日至14日）的164宗下跌約39%。

新界區多達7個屋苑捧場，但成交量卻最標青。17屋苑由前周26宗升至本周30宗，升幅約15.4%，當中荃灣中心及駿景園齊增3宗，而沙田第一城亦增加2宗。另上週5個屋苑交白卷的港島區，太古城過去兩星期維持4宗水平，置富花園及杏花邨齊增2宗的同時，海怡半島及康怡花園卻分別跌2宗及1宗。此消彼長下，上週港島區交投走勢相當平穩。至於九龍區上週有4個屋苑賣白果，比對上一周減少1個；10屋苑成交微跌1宗至13宗。



悅海華庭實呎1.18萬膺夾屋王

二手盤源短缺，造就私樓不斷發力破頂，連帶夾屋也湊熱鬧。鴨脷洲臨海夾屋悅海華庭，有3房單位以715萬元沽出，折合實呎達11818元，實為貴絕全港夾屋。

據土地註冊處資料，樓齡僅16年的悅海華庭早前錄得高價買賣，單位為3座中低層A室，實用面積605方呎，建築面積803方呎，上月以約715萬元易手，折合實用呎價達11818元，建築呎價8904元，打破了該屋苑3座高層G室錄得的實呎11616元紀錄，膺全港夾屋王。據了解，原業主於2012年以501萬元買入上址，持貨僅逾2年，帳面勁賺214萬元。

美聯物業高級營業經理梁兆堅透露，沙田中心東寧大廈低層C室，實用面積310方呎，建築面積405方呎，以400萬元易手，實呎12904元，創該屋苑內園景單位呎價新高。據悉，原業主於2012年4月以266.8萬元買入單位，帳面大賺133.2萬元。

私樓愈搶愈貴，有買家不惜3度追價入市。美聯物業區域聯席董事殷勤麟說，紅磡都會軒2座高層22室，實用面積471方呎，建築面積629方呎，享維港煙花海景，獲一名經常往返內地公幹的日籍客承接，買家為購心頭好，不惜3度追價以約850萬元買入物業，折合實呎18047元，建呎13514元。據了解，原業主持貨逾2年，帳面獲利約90萬元。

屯門南浪海灣亦錄追價，中原地產市務經理陳漢文說，南浪海灣6座低層G室，實用面積524方呎，建築面積707方呎，2房間隔，買賣雙方原協議428萬元成交，突獲另一組買家追價至432萬元成功入市，折合實呎8244元，屬同類單位新高。

此外，資深投資者湯文亮持有的上環中遠大廈中層單位，面積約1.97萬方呎，傳以3.75億元獲基金買入，呎價約18992元。

大嶼山長沙地下月初招標

過去數年所出售的多幅大嶼山長沙地皮，雖至今仍未有項目單位開售，但政府仍繼續在此區覓地以增供應。其中1幅在滙豐銀行度假屋附近的細地，便安排於下月7日起招標，市場估計地皮佔值約2億至3億元。

地政總署昨日公布，該幅位於長沙丈量約份第332約地段第758號住宅用地，將在下月7日開始招標，12月19日截標。該地段佔地約45338方呎，最低及最高可建樓面各約2.18萬方呎及3.63萬方呎。

根據土地規劃限制，物業高限只得3層，屬低密度發展，市場人士相信會以洋房發展為主，如以平均面積約1200方呎計，約可興建30座洋房。如以每呎樓面地價約6000至8000元計，估價約2至3億元，適合中小型發展商競投。

此外，東涌酒店地將在本周五截標，業界相信只有具酒店發展及管理經驗的發展商如太古地產（01972）、香港興業（00480）及富豪酒店（00078）、帝盛酒店（2266）等會入標。會德豐地產主席梁志堅則指，酒店地不及商住地皮吸引，不過公司也會嘗試研究入標事宜。此地佔地約13.89萬方呎，總可建樓面逾61萬方呎，當中零售及附屬設施樓面不多於24.4萬平方呎，此地高限為主水平基準以上70米。因地皮有地質問題，影響地價估價，估計只約12至15億元。

佔中兩周新盤6捷訂涉億三

新盤續旺，但仍偶錄捷訂。恒地（00012）夥新世界（00017）的馬鞍山迎海星灣御，錄得首宗捷訂，「佔中」兩周期間最少錄得6宗捷訂，涉及1.3億元。

嵐山II價格或會調整

第3輪120伙周六開賣的馬鞍山迎海星灣御，錄得首宗捷訂，單位為22座35樓G室，登記售價753.41萬元，於10月4日簽訂臨約，惟之後未有進展，被殺訂37.67萬元。連同西半山瀚然、大埔嵐山I期以及北角柏傲山等，「佔中」爆發後新盤錄最少6宗捷訂，涉資約1.3億元，殺訂約650萬元，其中瀚然由同一個買家買入2伙涉半億元為最大宗。

另長實（00001）今年推售多個新盤銷情均理想，長沙灣半匯更清袋，大埔嵐山第I期及荃灣環宇海灣又價量兼備，成績理想，集團實策略略有變。長實地產投資董事劉啓文指出，集團實策已達標，實策策略將既借貨又借價，嵐山第II期未推的單位價格將有調整空間，詳情會於首批單位開售（即周四）後再決定。

劉啓文指出，該盤兩房特色戶取名嵐尚，為屋苑內僅得兩伙，山景海景兼備，首批60價單中先推出1座21樓D室，折實後售價637.1萬元，實用呎價約12492元，料要抽到前籌始有機會買入。至於3房構思提供按揭優惠，詳情今日公布。項目自上周收票以來反應理想，票數已超越首批推盤數字。

劉又謂，嵐山I期現樓工程接近完成，可望於11月中開放，客戶可實地視察了解現場環境。

荃灣西星岸隨時出擊

月月有盤推的新地（00016），繼續月月無縫賣樓。旗下荃灣西青山公路汀九段380號新盤星岸，已達現樓階段，今日展開命名後首個軟銷，料短期內出擊應市。星岸提供33伙，包括7座洋房及26個分層戶，洋房面積約2900至4100方呎，分層戶由1300至2400方呎的複式及頂層連天台等特色戶。

樓市陰陽怪氣，二手豪宅一潭死水，新盤貴價貨卻不愁出路。市場消息指豐泰地產的西半山臻環剛售出33樓複式單位，面積1953方呎，價單



▲劉啓文（左）稱嵐山II期將為3房戶引入按揭優惠。旁為營業經理楊桂玲

售價1.0254億元，呎價52504元。另傳恒隆（00101）九龍站君臨天下售出2座79樓D室，成交價5566.6萬元，面積1812方呎，呎價30721元。

大圍站收9標書 4內房爭奪

繼市建局後，港鐵（00066）增加馬鐵大圍站上蓋商住項目招標條款，以吸引更多發展商參與競爭的絕招奏效，最少8家財團昨日入標競逐該項目，較前年大增1.6倍；港鐵共收9份標書，較前年增兩倍。中小型發展商更夥拍內地有實力房企，以增強競爭力，與大發展商爭長短。

大小發展商齊齊爭投

曾於前年流標的大圍站上蓋項目，補地價金額雖降約18%，但仍涉資逾103億元，總投資或高達250億元，港鐵在維持單一項目招標的前提下，有實力鯨吞整個項目的大發展商寥寥可數。因此，該公司在今次提出較靈活的招標條款，有兩個入標方案予發展商選擇，方案一是發展商可擁有整個商住項目的發展權，只需建議分紅比例予港鐵，及負責支付全數補償費用方案，其二是港鐵以負擔75億元補償費以換取商場的發展權，發展商則擁住宅擁有權，和負擔近29億元補償及整個項目的建築費用。

在港鐵今次釋出「善意」，發展商也積極回應下，昨日截標時，除上次入標該項目的3家大發展商長實（00001）、新地（00016）及恒地（00012），仍繼續捧場，獨資入標外，近年賣樓大超標的會德豐（00020）及新世界（00017），也加入戰團。至於中小型發展商方面，泛海國際（00129）及資策（00497），則夥拍瀚地地產（00075）及近期投地勇猛的億京發展，合組財團，與大發展商「拗手瓜」；英皇國際（00163）更請來財力雄厚的內地房企世茂房地產（00813）、佳兆業（01638）及富力地產（02777）董事長李思廉所持私人公司合組財團，一同硬撼本港大仔沙。另萬科置業香港及有關人士亦有入標，不過，未知是獨資或合資競投。

因此，今次參與爭奪該項目的發展商數目最少達14家，遠較前年的3家為多。港鐵指出，項



▲萬科或有關係人士代表（上圖）及會德豐代表分別遞交標書 大公報記者 林志光攝



目共收9份標書，會盡快公布結果。據了解，入標者均看重項目的商場價值，故大多是選擇方案一。而競爭者增加，也減少項目再流標的機會。英皇國際執行董事張炳強稱，由於項目地理位置優越，規模龐大，可打造成一個地標式項目。他雖未有透露選擇那個發展方案，但指今次條款較有彈性，而擁有商場方案的投資額會較大。

會德豐兩方案都入標

億京發展顧問楊軒軒表示，由於項目規模大，合作發展可彼此分擔資源。該站是三鐵匯聚點，位置理想，商場亦很理想，因該商場部分有較大的發展潛力，雖然港鐵10年內可購回商場，但就要付出市價1.6倍才能回購，發展商「都會有賺」。

馬鐵大圍站上蓋項目資料

地皮面積	52.11萬方呎
總商住樓面	270.284萬方呎
商場樓面	65.251萬方呎
住宅幢數	8幢
總單位量	2900伙
補地價	103.56億元
每呎樓面地價	3832元
總投資額	220至250億元
預計落成日期	2021至2022年

入意向發展商：長實、新地、恒地、新世界、會德豐、信置、南豐、嘉里、太古地產、中海外、嘉華、領匯、萬科、麗新、泛海、九建、資策、英皇、永泰等共23家

入標者：長實、新地、恒地、會德豐、新世界、萬科、泛海、資策與億京及渝太地產、英皇、世茂與佳兆業及富力李思廉私人投資公司等財團

標書數目：9份

今次獨資入標競投該項目，且就港鐵所提的兩投標方案，各遞交一份標書，讓港鐵選擇，公司對爭奪該項目的發展權有信心，且較傾向擁有整個項目的商住發展權，因該商場部分有較大的發展潛力，雖然港鐵10年內可購回商場，但就要付出市價1.6倍才能回購，發展商「都會有賺」。