

# 百老匯旺角舖劈租48%獲承接

## 零售市道差 2.5萬呎巨舖月租260萬

零售市道持續放緩，曾經被大型品牌瘋價爭奪的旗艦巨舖，如今由天堂跌入凡間，大業主紛紛劈租留客。大型電器品牌百老匯早前有意棄租的旺角亞皆老街巨舖，市場消息指出，百老匯終於回心轉意，以260萬元續租上址，比舊租大幅下調35%，更較業主最初叫價500萬元大減48%。

大公報記者 林惠芳

旺角亞皆老街73至81號宏安大廈地下至四樓，地舖面積約4384方呎，一至四樓每層面積約5158方呎，總面積達25016方呎，現租客百老匯電器早於2009年起租用此舖，有指當年月租超過200萬元，經過七年來調整，市傳現時月租已漲至400萬元。

### 大坑舊樓丟空九月終告租出

然而，一周一行實施，加上內地旅客消費模式改變，備受內地客歡迎的電器店生意大不如前，本月初市場盛傳，百老匯電器今年九月份約滿上址後，擬不再續租此舖。

據了解，業主早於四月份把巨舖低調放租，當時叫租達500萬元，惟零售市況急轉直下，今年六月份已把叫租下調至298萬元，減幅達40%，惟有指百老匯本月初仍嫌租金太貴，企硬棄租。事隔不足一個月，昨天市場再度傳出，百老匯電器已經拍板續租上址舖位，月租約260萬元，比舊租約400萬元平約35%，較業主四月份叫租更大幅下調48%，若以總面積約25061方呎計，平均呎租約104元。

據土地註冊處資料顯示，上址巨舖由旭日國際主席蔡志明等於2002年以2.04億元購入，翌年獲美國電器以155萬元租用，直至2009年，此舖租金已上調至190萬元水

平。同年，百老匯電器成功搶入此舖作為旺角旗艦店，目前月租達400萬元，儘管市傳大劈租35%，但推算租金回報率仍逾15厘，回報非常豐厚。

民生消費區食肆舖位也減租求客。大坑第二巷四號一幢具八十年歷史的戰前舊樓，樓高四層，總樓面約2400方呎，前租客咖啡店於去年十月遷出後，全幢丟空近九個月，直至近日終以約10萬元租出，呎租約42元，較業主去年叫租約13萬元，大幅下調23%，有指新租客為食肆。

### 次季商舖交易額71億彈90%

此外，美聯商業營業董事羅仲英表示，銅鑼灣禮頓道103號力寶禮頓大廈一樓B室，面積1132方呎，現以每呎36元放租，月租約40752元，較該廈目前市價呎租40元，低約10%，為港島區商廈罕見。

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第二季市場錄得10宗商場買賣登記，刺激期內商舖買賣總值達71.1億元，按季反彈近90%，當中商場買賣登記佔39.7億元。當中，登記金額較大的個案包括葵涌石蔭商場（價值8.8億元）及大埔運頭塘商場（價值8.1億元）。宗數方面，第二季商舖買賣錄226宗，按季上升23.5%。



▲陳欽玲（後排）表示，屯門市廣場暑假營業額料近16億元

◀市傳百老匯電器以約260萬元續租旺角亞皆老街巨舖

## 屯市暑假營業額料升8%

【大公報訊】各大商場紛紛趁暑假旺季催谷生意。信置（00083）屯門市廣場斥資800萬元推出暑期推廣，並推出每周不同的運動主題遊戲活動，預計七及八月份商場營業額可近16億元，按年上升8%。

信和置業集團租務部總經理陳欽玲表示，為配合暑假，不少家庭客外出消費，該商場遂斥資800萬元推廣，場內會以Sanrio人氣角色為主題，每周更設有不同

的運動主題遊戲，估計七及八月份商場營業額近16億元，按年上升8%。

她提到，屯門市廣場去年上半年營業額約43億元，估計今年上半年上升5至8%，其中餐飲行業的營業額按年約升8至10%。展望下半年，商場不斷優化商戶組合，例如今個夏天引入了全港首間的韓國潮流雪糕品牌Kiss the Tiramisu，較早前亦獲韓國兩大食店School Food及林八韓烤加盟，

又引入了不同的韓國美容商戶，相信下半年生意可以穩定增長，保守估計，商場全年營業額約98億元，超越去年全年的96億元。

租賃方面，該商場今年有約12萬方呎商舖樓面租約屆滿，當中約80%已經續租，租金增長最高達雙位數字。現時商場建築呎租由50至350元，實呎租金由100至700元。

## 牛津道46號地標售估值六億

【大公報訊】記者林志光報導：傳統豪宅被炒起，豪宅業主亦紛紛趁高價放售物業，其中九龍塘牛津道46號住宅地皮，便以招標方式出售，估值約六億多元，下月15日截標。

該幅豪宅地皮位於牛津道及禧福道交界，屬大單邊地段，現為交吉地盤，面積約13827方呎，總可建樓面近24889方呎，地積比率1.8倍，高度限制為11.58米，即約三至四層高。新買家可考慮多個重建方案，如可興建一幢超級獨立屋作自用、或興建兩幢面積各逾萬方呎的半獨立屋，甚



至即使興建4幢洋房，每幢的面積也超過6000方呎，且毋須補地價。加上地皮位於知名校網，相信能惹起不少富豪及發展商興趣。

仲量聯行香港資本市場部董事鄧潔瑩表示，九龍塘區豪宅或獨立屋業主十分惜售，鮮有放盤。最近中海外（00688）以1.3億元售出同區海榮路洋房，呎價約四萬元；而嘉里去年售出的同區義德道一號獨立屋，呎價更逾八萬元，反映市場對九龍塘豪宅項目的需求非常殷切。因此，預料牛津道地皮也將吸引不少本地財團及投資者入標競投，估計該地皮的市價，可超過六億元，即每呎樓面地價約2.4萬元。

不過，該地皮附近現正放售的新盤有喇沙利道32至38號皇廷匯，四幢洋房的實用面積由7000多方呎至近1.1萬方呎，每呎定價約4.5萬至近6萬元不等，去年推出至今暫未錄成交。

◀九龍塘牛津道46號住宅地皮在市場以招標方式出售，估值約六億多元，下月15日截標。

## 太古城投資者兩天連沽三伙

【大公報訊】二手購買力爆發，正當用家憂慮遲買更貴，紛紛撲入市之際，有投資者卻趁機沽貨離場。消息指出，一名投資者於過去兩日內，連沽三伙鯉魚涌太古城單位，成交價介乎700萬至848萬元，其中一伙低於市價達6%。

有「樓市風向標」之稱的鯉魚涌太古城，過去兩天（周日及周一）勁錄10宗買賣，為近年表現最旺，有投資者把握時機，趁機連沽三伙單位。中原地產區域營業經理張光耀表示，該名投資者持有太古城四伙單位，本月初把其中三伙推出放盤，過去兩天連環售出，其中包括龍山閣中層A室，實用530方呎，叫價800萬元，最終劈價100萬元以700萬售出，減幅約12.5%，折合實用呎價13208元，較市價低約10%。

原業主於2003年以170萬元買入物業，帳面大賺530萬元。

另外兩伙單位分別是龍山閣高層A室及寶山閣低層A室，實用面積530及598方呎，本月初叫價800萬及880萬元，分別減價至748萬及848萬元賣出，減幅達6.5%及3.6%。據了解，現時該名投資者僅餘下一伙太古城單位，作為自用用途。

### 瓏璽持貨五年蝕200萬沽

此外，剛過去的周末，東涌區交投亦十分暢旺，全區共錄12宗成交，按周急升三倍，為今年來最旺的周末。美聯高級區域經理田國輝表示，東涌區於過去周六日，合共錄得約12宗買賣，較前周末的三宗反彈三倍，當中大多數是用家吸納筍盤。

其中，海堤灣畔二座高層G室，實用854方呎，採三房間隔，望海景，獲用家以818萬元買入，實呎9578元。

二手交投回升，資深投資者出動入市。代理透露，粉嶺花都廣場三座低層E室，實用370方呎，獲投資者以360萬元買入，實呎9730元。據了解，買家早於2003年入市，當年以132萬元買入粉嶺花都廣場二座單位，翌年又以109萬元買入粉嶺中心大單位，迄今已持有五個物業收租，有粉嶺「師奶樓神」之稱。雖然二手交投反彈，但個別豪宅仍未返家鄉，奧運站瓏璽再錄蝕讓。消息指出，瓏璽八座中層B室，實用1003方呎，以1850萬元沽出，原業主於2011年以1939萬元買入單位，帳面蝕89萬元，若連同使費，料損手約200萬元。

## PARK YOHO尚都兩盤百伙近沽清

【大公報訊】記者林志光報導：近期樓價回升，加上銀行加息無期，令樓市交投轉活，發展商亦把握時機出貨。之前賣樓銷情不俗的元朗PARK YOHO及長沙灣尚都，昨日兩盤再有共逾百伙銷售，共沽逾八成。同屬中細價單位樓盤的旺角SKYPARK，發展商新世界（00017）亦多公布45伙單位的售價，以便日內安排銷售。

### SKYPARK加推45伙

上月底開始銷售的PARK YOHO 1B期Venezia，早前新地（00016）再添加項

目1C期Sicilia單位，一同銷售，市場反應均理想，昨晚發展商再安排揀樓的72伙，仍能約有600多票認購，據市場消息指，即晚售出約九成單位，即約65伙。

至於上週日售出118伙的尚都，發展商百利保亦再安排30伙於昨晚揀樓。該公司執行董事兼首席營運官范統表示，有68票人士到場登記、屬用家為主，同時亦能售出20個單位，包括兩個頂層特色。該盤暫累售138伙，佔整個項目約93%，套現約6.6億元，成績令人滿意。

上述兩盤昨晚發售的102個單位，共沽

逾八成，不過，一切以一手住宅物業銷售資訊網所公布的資料為準。

另新世界亦趕緊加推SKYPARK單位應市，昨日便多公布該盤45個單位的價單，分布5至27樓的A5、A6及B1室，售價由864.2萬至1102.1萬元，實用呎價21233至23803元不等。發展商繼續提供高達售價23.5%的折扣優惠外，當中價單中指定的21伙A6室及B1室單位，如買家選用180天即供付款方式，將再獲額外28萬元的售價折扣優惠。該盤去年中開售至今，累沽近250伙，單是上月至今，便佔約六成；該盤暫套現約14億元，現尚有近200伙待售。另新世界昨以2500多萬元售出元朗漆木林H2洋房；而與恒地（00012）合作的西環瓏璽，昨有一買家斥逾1700萬元購入兩伙一房單位。

### 單日錄四宗撻訂貨

此外，已累售逾500伙的將軍澳海天晉，新地昨公布會安排6B座及7A座14伙低層A及B室單位，於本週五以登記抽籤方式發售，該批單位為兩至三房，實用面積約500多方呎至700多方呎不等，售價880多萬元起。

昨日最少有四個樓盤出現撻訂個案，分別是黃大仙鑽嶺、元朗映御、馬鞍山迎海、駿岸及何文田梨棗雅道3號各有一宗撻訂，買家損失約29萬至90萬元訂金不等。



▲尚都發展商百利保再安排30伙於昨晚揀樓

## 「新香港人」撐起樓價

資深測量師 邵志堯



邵看樓市

筆者從事房地產二十多年，約二十年前分別在香港四家上市公司擔任高管，負責內地與本港房地產開發，從購入地塊開始作可行性研究、市場調研和定位、建築、銷售、租賃、融資和物管也有幸參與過，對市場有一點認識，希望以另一角度為讀者解釋市況。

樓價永遠是市民最關心的問題，還記得在小學的時候（即四十年前）便聽到長輩討論樓價的問題，那時候一些人說要買私人住宅，另一派人卻說住公屋好，他們並不是討論或對話，而是各自表述（monologue），根本大家都不會聆聽對方，和現在的情況沒有兩樣。

歸根結底大家都是從「我」出發，即樓價是「我」不可以負擔便是貴，但筆者坦白地向讀者表示國際大都會的樓價從來

都不是由「我」決定，因為國際大都會都是吸引四方八面的人才進駐，無論住宅、辦公樓和商舖的租金一定不便宜，放眼倫敦、紐約、新加坡、東京和首爾都是一樣，筆者零九年上海出差時便有「新上海人」這個名詞，早兩年在長沙時有「新北京人」的新品種，他們都是外地人住在核心區的人，不懂當地方言上海話和北京話，原居住的「老上海人」和「老北京人」被迫住在郊區，並需要用個多小時交通時間才能回市內上班。

筆者認為本港市中心會被「新香港人」佔據的現象已經出現。香港島南區、中西區和九龍的九龍站、奧運站物業全是內地買家佔多數，由於他們的賺錢能力都比香港一般的「我」較強，所以他們能付出的價格也會較高，香港的樓價便是由這群「新香港人」支撐，幾千年前的長安（即現在咸陽和西安之間）也是一樣，所以便有白居易「長安米貴，居大不易」的故事，也許這就是做大都會的無奈。