

四旺區吉舖481間增18% 衰過沙士

暴亂衝擊惡果顯 銅鑼灣商舖空置率9.4%最慘



核心區街舖最新空置率及預測			
區域	2019年吉舖數量*	2019年空置率*	2020年預測空置率
銅鑼灣	102間	9.4%	10.5%至11%
中環	131間	9.1%	10%
尖沙咀	102間	6.8%	8.5%至9.5%
旺角	146間	4.3%	6%至7%
整體	481間	6.5%	8%至9%
備註：*號為數字截至8月份			
資料來源：美聯工商舖			

◀旺角舖位空置率為4.3%，是4大核心區中最低
大公報記者林惠芳攝

▶銅鑼灣波斯富街最新吉舖量已較8月份急增38%
大公報記者林惠芳攝



本港社會暴亂衝擊事件及中美貿易戰持續發酵，零售商無心戀戰，舖位業主肯減租亦無濟於事，全港4大核心區「吉舖潮」湧現。據美聯工商舖數據，尖沙咀、旺角、銅鑼灣及中環4區之吉舖共錄481間，按年增加73間，空置率升至6.5%，當中銅鑼灣空置率達9.4%最嚴峻。該行分析指出，現時舖位市況差過2003年「沙士」，退租情況更有惡化跡象，明年吉舖數量或增至逾600間，今明兩年舖位租金累計跌幅料達三成。

大公報記者 林惠芳

美聯工商舖行政總裁黃漢成（圖圓）稱，就4大核心區共156條街道及7456間街舖進行統計，今年截至8月份，4區吉舖共有481間，比去年增加73間，增幅近18%，整體空置率為6.5%，按年增0.9個百分點。

黃漢成指出，貿易戰令股市波動，影響市民消費情緒，零售商對擴充持審慎態度，惟近期本港衝擊事件持續發酵，對舖市的影響尚未完全反映出來，預料8月份傳統租賃旺季過後，氣氛將更淡靜。

「裝修中」店舖劇減63%

按區域劃分，4區空置率全線上升，其中，傳統旅遊區銅鑼灣空置率9.4%，為4核心區最高，按年升1.3個百分點。同為旅遊區的尖沙咀，空置率按年微升0.4個百分點至6.8%。不過，受惠於高鐵站啟用，內地旅客量增加，鄰近高鐵站的彌敦道以西一帶，空置率跌至2.2%，反觀彌敦道以東則升至8.4%。

中環方面，因近年外資公司數量下降，高消費人士減少，加上中美貿易戰影響消費信心，今年空置率上升1.5個百分點至9.1%。旺角空置率為4.3%，是4區中最低。黃漢成表示，旺角除了遊客外，本地消費也佔一定比重，近期受影響較細，令空置率維持4區中之最低。

若只計算一、二線街道，銅鑼灣告士打道為空置率最高的街道，該街道共有11間吉舖，空置率為36.7%。若以吉舖數目計算，最多吉舖主要街道為銅鑼灣謝斐道

及尖沙咀加連威老道，同樣錄21間吉舖。

美聯工商舖資料研究部分分析員陳浩璋表示，留意到反映新租用舖位的「裝修中」店舖數目，最新只錄得66間，較去年的179間大幅減少63.1%，顯示零售市道欠佳下，零售商取態審慎，租賃活動極度疲弱，是舖市轉差的一大警號。

展望後市，美聯旺舖董事盧展豪預料，中美貿易戰及社會暴力衝擊事件，窒礙零售商擴充計劃，目前二線街舖普遍業主肯減租2至3成，惟政治事件令零售商不敢租舖，有連鎖家店一直積極物色舖位擴充，現在也按兵不動。

吉舖明年料增至600個

他又提到，近月退租個案有惡化跡象，舖市氣氛比2003年「沙士」更差，踏入9月份核心區吉舖明顯劇增，例如尖沙咀加連威老道，上周末的吉舖已經增至24間，較8月份的21間增加14%；銅鑼灣波斯富街最新已錄得11間吉舖，較8月份的8間上升38%，料來年「吉舖潮」持續，4大核心區空置率明年料升至8%至9%，銅鑼灣空置率或升破10%，4區吉舖量勢越600間，屬該行2016年有統計紀錄以來最多。

舖租方面，該行今年初曾預測核心區舖租看升15%，惟多項利淡因素發生後，近期核心區吉舖劇增，盧展豪亦修訂預測，估計全年核心區舖租跌約15%，若負面情況持續，至明年底累計跌幅料達30%。

【大公報訊】記者林惠芳報道：舖市颯淡風，愈來愈多業主減租留客。中原（工商舖）稱，今年9月份全港暫錄104宗舖位租務個案，按月跌36%，減租主導大市，普遍減幅逾兩成，例如尖沙咀有地舖經營困難求減租，業主答應把租金下調至18萬元，比最初開價回落22%。

中原商舖部董事黃偉基表示，9月上

租金轉跌 台式飲品與夾公仔店湧現



▲舖租回落，夾公仔店在淡市中突圍而出 大公報記者林惠芳攝

筍般開設之外，在街舖也有不少新店，令商舖數字上升。值得注意的是，4核心區之中，尤以飲食業的商舖數目增幅最大，於4區共錄1880間，佔核心區街舖總數逾四分之一，較去年增加134間，主要受到台式飲品店及小食外賣點的數目帶動。

尖沙咀舖位業主減租22%留客

半月共錄約104宗舖位租賃，按月跌36%，按年跌43%。事實上，衝擊事件發生後，舖位租賃由7月份開始回落，8月份僅319宗，按月跌約兩成，反映商戶對租舖開業心態進一步放緩。

中原商舖部副區域營業董事李泳衡表示，尖沙咀及旺角一帶屬九龍重災區，首半個月分別僅錄約6及9宗租賃成交，按月

爪哇7.8億購中環商廈近六成樓面

【大公報訊】記者梁穎賢報道：不少投資者及用家撤離中環商業核心區之際，爪哇控股（00251）反其道殺入該區商廈。該公司發出通告，以7.8億元購入中環華威商業大廈近六成樓面，呎價近2.3萬元。

恒地底價逾21億統一黃埔舊樓群業權

【大公報訊】記者林志光報道：恒地（00012）已接近完成收購大計的紅磡大型舊樓重建項目，其中位於黃埔街與必嘉街交界的舊樓，昨日透過強拍，以底價21.37億元統一業權，將可興建一個樓面約17.75萬方呎的商住項目。

昨日被強拍的舊樓群，位於黃埔街1至21號C，及必嘉街80至86號，約落成於1956至1957年，樓齡超過60年。土地審裁處於3個多月前批出強拍令，恒地昨日在無對手情況下，以底價投得該舊樓地盤。因該地盤毗鄰的機利士南路2至28號與必嘉街76至78號交界的舊樓群，亦由恒地收購，相信當統一業權後，便會合併兩地

不足難解決，市區住宅地皮更不多，相信發展商仍會積極併購市區舊樓。

麒豐資本3.3億購王氏大廈四層

此外，由財團收購的灣仔秀華坊31至36號舊樓，已持有約81.25%業權，現正式向土地審裁處申請強拍令。該舊樓現為8層高住宅大廈，現估值3.22億多元。另麒豐資本早前斥約3.3億元購入觀塘鴻圖道33號王氏大廈4層樓面後，現聯同部分業主合組公司，計劃重建為新式工廠。目前該合組公司已持該大廈90%業權，正與餘下一層的業主洽談中。該廈地盤面積1萬方呎，可建樓面約12萬方呎。

碧堤3房海景售938萬返兩年前

【大公報訊】記者林惠芳報道：新界樓價低處未算低，深井碧堤半島3房海景戶僅售938萬元，重返兩年前價位。

晉誠地產董事胡卓輝表示，碧堤半島8座中低層D室，實用755方呎，望青馬橋海景，原業主7月放盤，開價1080萬元，

上月減至1000萬元，惟未獲市場承接，最近終極降至938萬元易手，實12423元，重返屋苑2017年中價位。同類貨高位造價達1100萬或以上，現回落近15%。

中原地產分行經理湯鈞表示，部分業主擔憂後市，寧願低價沽貨止賺，大興花



▲黃埔街及必嘉街舊樓群外形

坪峯路地皮逾14萬呎 市值2.8億

【大公報訊】記者林志光報道：大灣區發展為本港帶來無限商機，惠及連接大灣區主要命脈之一的粉嶺區，投資機遇處處。鄰近新口岸的粉嶺坪峯路地皮，以及粉嶺安樂門街15號全幢物業，正於市場放售，各市值約2.8億元及意向價2.25億元。

粉嶺坪峯路大型地皮鄰近孔嶺村，屬粉嶺坪峯丈量約份第76約多個地段，佔地超過14.2萬方呎，為少有在市場放售的大型地皮，且大部分為平地，方便發展商剪裁及規劃。由該地皮經過造價約250億元新開通的香園圍公路前往蓮塘／香園圍新口岸只需約8分鐘，新口岸除了設有公共運輸交匯處及「人車直達」設施外，更會接駁興建中的東部過境高速公路，地皮發展將佔盡地利。

仲量聯行資本市場部執行董事陳柱衡表示，政府正着力發展新界北，早早已計

劃把坪峯／打鼓嶺打造成與粉嶺或上水新市鎮規模相若的現代化新市鎮。另一方面，政府認為坪峯適合作高密度住宅發展，現正探討連接坪峯至附近新市鎮的南北鐵路，在稍後的發展階段，鐵路線或會覆蓋坪峯等地及連接附近的新市鎮，坪峯日後發展備受看好。估計市值約2.8億元，每方呎地價約2000元。

另粉嶺安樂門街15號全幢物業委託世邦魏理仕獨家代理，意向價2.25億元。是次出售物業位於粉嶺安樂門工業區，1994年落成，鄰近粉嶺東聯和墟工業及住宅區，距離蓮塘及香園圍口岸分別只有約15分鐘車程。現時由業主自用，作高科技產業用途。

粉嶺毗鄰深圳邊境，連接蓮塘香園圍過境通道已於今年5月開通，進一步加強粉嶺與深圳及粵港澳大灣區的連接。