

# 「執笠潮」淹至各區 業界料全年舖租挫20% 零售蕭條 銅鑼灣街舖空置飆四倍

零售蕭條，各區商店湧「執笠潮」，四大核心區街舖空置率急升，其中銅鑼灣一線街舖空置率按年飆4倍；中環空置率更升穿12%。業內人士指，農曆年後是傳統淡季，商戶更難捱，料舖租跌勢持續，今年跌幅料達20%。

大公報記者 林惠芳

世邦魏理仕商舖部資深董事溫運強分析稱，本港零售市道於去年下半年受社會事件衝擊，多區示威使不少商戶縮減營業時間，近乎所有主要零售行業的銷售貨值在第三季及第四季錄得雙位數跌幅。

## 四核心購物區銅鑼灣最傷

他續說，自去年中開始，零售商對市場信心疲弱，尤其是奢侈品及化妝品牌零售商，相信今年將重新部署其分店網絡，繼續縮細營運規模或關閉部分商店。綜觀四大核心購物區，包括中環、銅鑼灣、尖沙咀和旺角，其一線街舖平均空置率由2018年底的4.1%上升至2019年底的6.6%。

曾膺全球最貴地舖租金之一的銅鑼灣，區內一線街舖的空置率由2018年底的1.3%，急瀾5.3個百分點至6.6%，升幅逾4倍非常驚人；旺角空置率亦倍升至5.2%；中環空置率繼續冠絕四大核心區，達12.2%（見附表）。

租金方面，街舖業主較願意提供即時租金折扣，去年下半年，四大核心區街舖租金按年挫19%，全年跌19.2%。反觀，商場業主可能僅限於提供管理費用減免和按比例租金寬免，租金跌幅較

少，在2019年下半年租金只錄4.4%跌幅，全年亦跌4.4%。

展望2020年，溫運強說，農曆年後為傳統淡季，市場租賃需求疲弱，預期空置率將持續上升，加上外圍經濟和地緣政治因素不確定性增加，相信今年核心區街舖租金再跌15%至20%；售價看跌20%；商場租金看跌10%。商戶為盡量降低營運風險，可能傾向選擇樓上舖。期間限定店和短期租約在短期內將繼續推動本地零售租賃活動。

溫運強直言「有危即有機」，租金下跌可能會吸引國際品牌前來探索市場機會，例如去年屢見日本零售商和飲食品牌表現活躍，年內有超過20個日本品牌在香港首次亮相，相信當市場形勢變得較為穩定，香港仍是國際品牌進入亞洲市場拓展業務的重要戰略地點。

## 仔沙街2200萬沽 累劈37%

舖租下跌，舖價亦難幸免。消息指出，上環仔沙街8號地舖，地下面積565方呎，閣樓面積465方呎，合共1030方呎，去年叫價3500萬元，多番劈價剛以2200萬元沽出，減幅達37%。舖位由餐廳以每月約6萬元租用，回報率約3.3厘。



▲銅鑼灣主要街道的地舖空置率升幅驚人

## 四大核心區空置率走勢

空置率	銅鑼灣	中環	旺角	尖沙咀	平均
2018年	1.3%	11.1%	2.3%	2.9%	4.1%
2019年	6.6%	12.2%	5.2%	4.3%	6.6%

\*數據統計四大核心區主要一線街道  
\*數字截至2019年12月底

大公報記者林惠芳製表

▼星光行中層05室以呎價約2.1萬元易手

大公報攝



## Mirabell創辦人2555萬買星光行

【大公報訊】投資者趁樓市跌價撈貨。土地註冊處資料顯示，知名鞋店Mirabell創辦人鄧偉林及鄧強林等，本月初以2555.7萬元購入尖沙咀星

光行中層05室，面積1217方呎，呎價約2.1萬元。

按資料顯示，原業主5個月前放盤叫價2921萬元，呎價2.4萬元，成

交價較叫價劈366萬元或12.5%。不過，原業主於2013年以1550萬元更低價撈入，持貨7年，帳面獲利約1005.7萬元或64%。

## 一手洋房開局靚 意峰5522萬開齋

【大公報訊】記者梁穎賢報導：一手豪宅接續有承接，單日連沽三層。香港興業（00480）旗下愉景灣意峰開齋，成交價5522萬元；另百利保（00617）夥富豪酒店（00078）的沙田九肚富豪，山峯12號獨立屋，剛沽近1.17億元，創項目新高。華懋將軍澳海翩瀾以6446萬沽出一洋房。

成交紀錄冊顯示，意峰3號洋房透過招標售出，實用面積2023方呎，成交價5522.8萬元，呎價2.73萬元；事實上，上述愉景灣意峰錄得的2.7萬元呎價，成功創出區內一手新高。買家採用建築期付款計劃，並獲贈二手高爾夫球車，價值200萬元。若提前付清樓價，可獲1.9%或4%現金回贈。

## 富豪·山峯獨立屋售近1.17億

富豪·山峯12號獨立屋，透過招標形式連兩個車位以1.169億元售出，成交價創項目新高，呎價3.2萬元，成交期僅為30日。上址5房5套間隔，由地庫至天台樓高共5層，實用面積達3655方呎，花園面積1687方呎，以獨立屋總面積計算，屬項目內的第二大。屋內設有獨立升降機，可直達地庫停車

場；頂層天台面積亦達786方呎。

百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，至今已套現逾10億元。據成交紀錄冊顯示，項目去年4月錄得首宗成交，至今9個月沽出17伙，佔全盤160伙的約一成。

## 海翩瀾一周售兩幢獨立屋

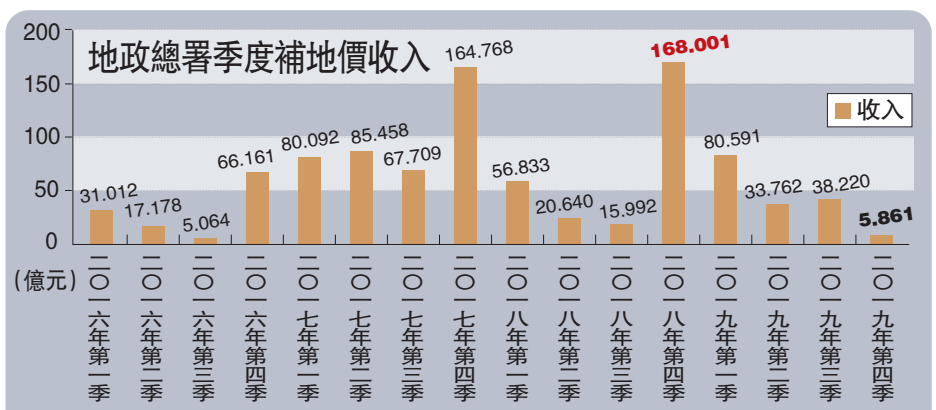
此外，華懋將軍澳海翩瀾一周兩沽獨立屋。2號屋連1個車位剛以6446.88萬元招標售出，實用面積2675方呎，4

房4套間隔，平台面積894方呎，天台面積482平方呎。項目共提供857個單位，所有分層及複式單位已售罄，現餘下3間獨立屋。

另邊廂，中信泰富馬鞍山峻源昨日連沽3伙。成交紀錄冊顯示，單位為2座11樓C室、19樓A室及C室，實用面積1185方呎及1194方呎，同為3房套房間隔，成交價1916萬至2068萬元，呎價16047元至17345元。項目去年9月開賣至今累售31伙。



▲富豪·山峯獨立屋沽近一點一七億元創項目新高



## 補地價去年錄158億 減近四成

【大公報訊】記者林志光報導：去年樓市見頂回落，發展商補地價意欲亦大減。根據地政總署公布的季度補地價收入，去年全年共只約158億多元，按年減近4成。而最新是南豐發展於去年底完成其西貢南邊圍豪宅補價，涉約5.812億元。

地政總署昨日公布，去年第四季在土地註冊處共註冊了8宗契約修訂及2宗換地個案，其中4宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。上述土地交易所的地價收入總額約為5.86144億元。

業。根據屋宇署資料顯示，南豐或有關人士早於2016年3月，便就相關土地，獲該署批出1份建築圖則，有56幢3層高洋房會興建在1層停車場之上，和4幢只有3層高的分層住宅，總可建樓面約10萬方呎，另有1幢1層高住客會所。

## 上季補地價錄13季度低位

根據該署以往公布資料顯示，去年第四季補地價收入約5.812億元，較去年第三季收入約38.22億元，按季下跌近85%，為自2016年第三季度後的13個季度新低。至於去年全年補地價收入只約158.43億元，較前年約261.47億元，大幅下滑39.4%；為2016年後的3年低位。2017年及2016年的補地價收入各約398.03億元及119.41億元。去年主要的補地價項目包括新地（00016）等持有的元朗石湖圍、長實（01113）的東源街，及信置（00083）等投得的將軍澳日出康城第11期等。

此外，該署公布，去年第四季亦就三個分別位於柴灣、青衣及沙田的地段，以私人協約方式批予香港房屋委員會作公營房屋發展用地。

## 南豐西貢農地補價逾5.8億

其中由南豐發展或有關人士持有的一批西貢南邊圍農地，於去年11月底，與政府完成換地協議，涉及補地價便佔達5.8119億元。該幅土地總地盤面積約14.925萬方呎，位於西貢公路迴旋處附近，毗鄰御花園，屬住宅（丙類）用途。按照其所屬分區計劃大綱圖所示，此地的發展地積比率為0.75倍，如以地盤覆蓋率37.5%發展，可興建連1層停車庫在內共3層高（9米）住宅物業，或如地盤覆蓋率25%發展，則可建連1層停車庫在內共4層高（12米）住宅物

## 賣樓離港養老 翠巒呎價跌穿萬元

【大公報訊】記者林惠芳報導：本港政經前景未明朗，愈來愈多業主心淡移民，平價賣樓。元朗低密度洋房翠巒有業主回流外地，剛劈價逾百萬沽貨，洋房呎價僅9817元，為3年來首次失守1萬元呎。

中原地產分區經理張健業透露，翠巒雙號屋剛錄成交，單位實用面積1090方呎，連約580呎花園，正望泳池景，去年10月開價1200萬元，上月減至1100萬元，最終以1070萬元沽出，

實用呎價9817元。原業主持貨約8年，帳面獲利315萬元或41.7%。

## 藍澄灣三房價兩月挫13%

翻查資料，鄰近上述洋房的單號屋，面積1090方呎，連約598呎花園，側望池景，去年4月造價達1388萬元，意味同類貨不足1年採價318萬或23%。今次亦是項目2017年2月迄今，首次跌穿1萬元呎。消息指，原業主計劃回流外地退休，遂劈價沽樓。

此外，青衣藍澄灣3房戶2個月跌價13%。中原地產市務經理葉健聰表示，青衣區二手交投偏靜，部分業主接受現實減價，藍澄灣剛錄低價成交，為1座中層E室，實用面積690方呎，3房套間隔，享開揚景，共減10%以788萬元易手，實呎11420元。翻查資料，屋苑5座中層D室，面積690方呎，景觀相若，去年11月以908萬元售出，新成交造價較11月回落120萬或13.2%。

## 交投增加 經紀人趨樂觀

另一邊廂，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原經紀人指數CSI最新報49.22點，較上週的47.61點上升1.61點。CSI連升3周，是近16周以來再現，累計上升6.91點。CSI逼近50點好淡分界線，反映前線經紀人情緒逐步趨向樂觀。

臨近新春，有買家偷步入市，二手交投明顯增加。市場氣氛暢旺，展望CSI即將升穿50點。

黃良昇稱，如果指數持續企穩50點以上水平，預示樓市可以順利進入季節性旺季，樓價可能止跌回穩。

## 冠熹苑低層呎價13146元破頂

【大公報訊】新一批白居二合資格人士積極入市搶公營房屋價格。市場消息透露，何文田居屋冠熹苑低層19室，實用面積426方呎，剛以約560萬元易手，呎價13146元，創屋苑有史以來新高。

原業主於2000年以約89萬元購入單位，持貨約20年，帳面獲利471萬元離場，期內升值5.3倍。

此外，萬方地產高級客戶經理葉博麟指出，沙田愉翠苑K座高層2室，實用面積650方呎，3房間隔，原業主最初叫價750萬元於未補價市場放售，減價27萬元或3.6%後，剛以723萬元由綠表客承接，實呎11123元，屬市價水平。

原業主2007年12月以182萬元（未補地價）購入，持貨逾12年帳面獲利541萬元或近3倍。



▲青衣藍澄灣3房戶兩個月跌價13%