

謝瑞麟25萬租栢麗大道 高位插84%

美聯工商舖看好零售前景 斥2.2億掃7舖

趁低入市

受到修例風波及新冠疫情連環重擊，本港多個旅客「打卡」熱點門可羅雀，舖租持續受壓。有商戶就趁租金低殘回歸昔日據點，位於尖沙咀栢麗購物大道地下的9、10號舖及1樓，本月初獲謝瑞麟（00417）以月租25萬元租用，為公司相隔8年後重返同一舖位，是次租金比高峰期大幅下挫逾8成，更倒退至1986年、即35年前水平。

據土地註冊處顯示，尖沙咀栢麗購物大道地下9、10號及1樓舖位，其中地舖面積1411方呎，1樓約1357方呎，總面積共2768方呎，本月初以月租25萬元租出，折合呎租約90元。新租客是謝瑞麟珠寶，租約期由今年9月至2024年10月，為期逾3年，其後有3年續租權。

據資料顯示，謝瑞麟珠寶早於2005年進駐上址舖位，當年月租98萬元，直至2008年加租至136萬元，惟至2013年被恒生銀行以157.5萬元進取價成功「搶租」，為該舖歷來最貴租金，恒生於2016年遷出後，舖位空置多年，謝瑞麟今次趁機重返舊舖，租金比2008年折讓82%，若與恒生銀行高峰期的租約比較，更大跌逾84%。

恒生8年前以157.5萬搶租

栢麗購物大道於1986年落成，其一字排開的舖位，曾是本港著名購物長廊，而上述9、10號連1樓舖位，早於1986年獲美國運通銀行租用，當年月租25萬元，換言之，今次謝瑞麟的租金除較高峰期折讓逾8成外，更重返35年前的水平。

舖位租售價跌至低殘，地產代理美聯工商舖（00459）亦瞄準機會入市，新近以2590萬元增持旺角通菜街地舖，集團今年來已斥資近2.2億元買入7個舖位。

美聯工商舖公布，以2590萬元買入旺角通菜街1M、1N&1P–1T號華發大廈地下D號舖，總建築面積約800方呎，呎價約32375元。舖位現由餐廳以每月4.8萬租用，租期至2022年5月1日，租金回報約2.2厘。該行指收購符合公司策略，預期物業將繼續出租以賺取租金收入。

消息指，上述舖位原以2850萬元放售，現減價約9%易手。原業主於2015年以2690萬元購入，持貨6年賬蝕100萬元離場。美聯工商舖今年中開始積極入市，連環購入多個地舖（見配表），分佈於荃灣、北角、西環、土瓜灣及深水埗等，連同今次入市，集團年內已買入7間舖，共涉資約2.193億元。

投資者沽觀塘舖賺4000萬

此外，個別於去年疫情肆虐期間低撈的投資者，趁機短炒獲利。消息指，觀塘駿業街48號新榮大廈地下A1及B舖，建築面積3700方呎，為3層酒樓巨舖，以約1.2億元易手，原業主為東九龍資深投資者，於去年8月僅以7920萬買入上址，倘成交價屬實，短短1年賬面賺4080萬元，賺幅達51%。

►尖沙咀栢麗購物大道於疫情下人流疏落，不少舖位空占。

資料圖片

T S L | 謝瑞麟

新租約資料

舖位	栢麗大道地下9、10號舖及1樓
面積	2768方呎
最貴月租	157.5萬
最新月租	25萬
跌幅	▼84%

大公報製表

►美聯工商舖新近以二千五百九十萬元增持旺角通菜街地舖。

資料圖片

美聯工商舖今年入市一覽

舖位	成交價（萬元）
荃灣大河道49號	3950
北角英皇道書局街樂嘉中心地下2B舖	3650
西環德輔道西中亞大樓地下8號舖	3480
旺角太子道西別樹華軒地下3號舖	2780
深水埗海壇街192號地下	2480
土瓜灣馬頭圍道安全大廈地下C及D舖	3000
●旺角通菜街華發大廈地下D號舖	2590
合共	2.193億

銅鑼灣割舖138萬成交 持貨8年蝕九成

【大公報訊】割舖場血案又蝕入骨！土地註冊處顯示，銅鑼灣地帶2樓一個單號舖位，建築面積約214方呎，上月以138萬元轉手，呎價約6449元。資料顯示，原業主於2013年3月以近1481萬元向華置（00127）一手購入，持貨8年多後始壯士斷臂，賬面狂蝕逾1342萬元，蝕幅超過九成，為該場歷史慘案中第二最傷個案。

此外，投資者羅守輝相關人士沽觀塘舖大賺。土地註冊處資料顯示，觀塘雲漢街37號福興樓地舖，面積1640方呎，連607方呎入則閣樓，合共2247方呎，本月中以1600萬元連租約易手，呎價約7121元。據悉，現租客為汽車工程公司，月租3.9萬元，意味租金回報約2.9厘。原業主由有限公司持有，登記董事為郭卓彥及梁婉玲，後者與羅守輝太太同名同姓。該公司於2012年4月買入，作價878萬元，持貨9年，賬面獲利722萬元，物業升值82%。

藍籌屋苑發力 太古城3房2750萬次高價沽

【大公報訊】在今輪樓市升浪走勢相對落後的傳統藍籌屋苑，漸漸發力趕上，鰂魚涌太古城有3房海景大宅以2750萬元易手，為屋苑標準分層戶樓價次高；另老牌屋苑荔枝角美孚新邨1房升穿700萬，屬同類最貴。

中原地產分行經理李百達表示，上址為銀柏閣高層H室，實用面積1114方呎，原則3房連套房加儲物房間隔，擁海景，獲買家以2750萬元承接，實呎24686元。翻查資料，是次為屋苑標準戶型樓價第2貴，僅次於2018年5月以2950萬元易手的海棠閣高層A室同面積3房戶造出之紀錄。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝指，美孚新邨5期蘭秀道15號中高層G室，實用面積465方呎，原則為1房間隔，望內街景，成交價720萬元，為5期1房單位首次升破「七球」，折合實呎15484元。

青衣新盤旺銷，助燃同區二手。美聯物業首席高級營業經理李貴姓表示，青衣海欣花園呎價連環破紀錄，首先是1座中層E室2房戶，實用面積364方呎，以648萬元易手，呎價17802元創屋苑新高，單位成交後不久，其對上一層、即1座中層E室單位，獲另一組買家以660萬元承接，實呎達18132元，為屋苑首次升穿1.8萬元大關。

他又指，青衣藍澄灣3座高層C室，實用面積488方呎，望海景，獲外區客以708萬元購入，創屋苑標準分層2房戶新高價。

新晉屋苑升不停。香港置業營業經理林冬盈表示，大角咀君匯港2座高層B室，望城市景，採3房套連工人套房間隔，實用面積826方呎，雖然單位有租客居住，不開放參觀，仍獲買家不睇樓以2100萬元「零議價」購入，實用呎價達25424元，屬屋苑分層標準單位呎價新高。

單幢豪宅亦升破頂。消息指，大坑春暉臺龍園極高層D室，實用面積1598方呎，剛以3450萬元易手，為該廈入伙45年來樓價新高，折合實用呎價21589元。

▲鰂魚涌太古城有3房海景大宅以2750萬元高價易手。

西九高鐵站項目改劃 降建築高度再闖關

【大公報訊】新地（00016）一直爭取增加西九龍高鐵站上蓋商業項目的建議，規劃署及其他政府部門大致不反對，現視乎城規會今日審議時，會否接納項目的修訂建議中，仍有部分會遮擋背後的山脊線景觀。

該幅暫仍是本港最高地價的高鐵站上蓋商場及寫字樓項目，新地為改善原先過於臃腫的設計，因而提議將該地的高度限制，大幅增加最多近60%；同時提出增加項目內的公共空間，及倡議利用項目的平台空間，連接南面西九文娛區及北面西九龍巴士總站天台，組成一條貫通油尖旺新舊區的空中步道。惟城規會在今年初審議時，認為其高度嚴重遮擋由中環七號碼頭望向筆架山及獅子山所見的山脊線景觀，其他所提的設計優點，亦不足補償，故當時雖然規劃署等部門都未有反對下，城規會仍否決該申請。

新地隨即改良項目的設計，將高度由原計劃最高的主水平基準之上159米，降至148米，每幢寫字樓皆有高低錯落布局，盡量縮窄對背後山脊線的遮擋範圍。同時改善項目內其他空間布置等，如擴闊步道，及於第1座寫字樓天台增加一處公眾觀景台等。

政府各部門對新修訂建議未有負面的意見，規劃署再表示不反對，因此，申請能否過關，一切視乎城規會今日對修訂建議的取態。

修訂建議中，新地擬在1層地庫之上興建兩幢包括商場零售及休憩平台在內的2幢共20至30層商業大廈，其中零售樓

面約60.28萬方呎，甲級寫字樓約256.18萬方呎，高度則由主水平基準之上101米至148米。

此外，政府正計劃將茶果嶺村寮屋區發展成大型公營房屋之際，年前茶果嶺鄉民聯誼會夥拍擁有區內少量土地的發展商，提出將整個寮屋區改為綜合發展，當時未獲城規會通過，申請人要求覆核，不過，有關計劃仍未得到規劃署及其他部門支持，估計在今日的覆核審議中，仍難過關。

該綜合發展建議佔地約36萬方呎，申請人提出興建4幢公營房屋及2幢私人住宅大廈，各提供約4660及324個單位，可建樓面各約199.44萬及20.98萬方呎；另非住宅樓面各約9.55萬及2.1萬方呎。

HENLEY III擬下周開價 最快9月賣

【大公報訊】啟德新盤供應源源不絕。恒地（00012）旗下啟德THE HENLEY III，部署最快下周開價，可望9月開售，景觀及位置較I期優勝，料價錢會略高。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，THE HENLEY III提供404個住宅單位，戶型由開放式至套3房間隔，開放式及1房戶佔近6成，其餘2房及3房各佔17%，整體單位實用面積229至778方呎。今期單位戶型與I期類同，整體面積則較I期略細，單位銀碼會比I期低；但論位置及景觀，均完勝I期，III期是全個項目最近啟德港鐵站，僅數分鐘路程；而景觀無論海景及內園景均較開揚，故相信今期單位價錢有條件較期高。

林又指，THE HENLEY III籌備近尾聲，可望下周上樓書、開放示範單位及公布首張價單，最快9月賣樓。

人氣盤新地（00016）天水圍Wetland Seasons Bay第1期，昨日下午二時截止認購登記，據悉連日

累收逾萬票，相對周六首度以價單形式發售的302伙，超額32倍，33人爭一伙。票數是今年次勁，僅次於新世界（00017）大圍站頂柏傲莊III首輪逾2.7萬票的紀錄。該盤周六共推出350伙，撇除上述302伙，其餘48伙透過招標出售。

另宏安地產（01243）青衣薈藍今晚次輪發售109伙，昨日截票累收1282票，超額10.7倍。

▲林達民指，THE HENLEY III最快下周開價。

葉茂林首置入市 2億購皇第

【大公報訊】名人連環入市豪宅。資本策略（00497）牽頭的渣甸山皇第一伙，上月連兩個車位以逾2億元售出，買家為耀才證券（01428）主席葉茂林。

土地註冊處資料顯示，資策牽頭的渣甸山白建時道皇第15樓A室，實用面積2848方呎，連兩個車位上月以逾2.056億元售出，呎價72196元，登記買家為Yip Mow Lum，與耀才證券主席葉茂林英文名字相同，料為同一人。葉今次入市，只需付樓價4.25%印花稅，涉款874萬元，即以首置名義買入單位。

皇第於去年初推出招標至今累售10伙，成交價逾1.68億至逾2.22億元，套現近19.36億元。

葉茂林近日頗活躍於物業市場，今年6月向鄧成波家族斥約2.1億元，購入銅鑼灣怡和街46至54號麥當勞大廈地下A號及F號地舖及地庫全層，舖位面積約7566方呎，呎價約27756元。意味其過去兩個月動用逾4億元買磚頭。