

# 經濟復常 四核心區街舖空置率跌至10%

## 飲食業擴張最積極 代理料今年租金升25%

本港經濟於通關後步向復常，商戶重拾擴充意欲。美聯工商舖表示，今年首季四大核心區吉舖錄746間，空置率10%，比半年前減少99間或1.2個百分點，主要是受到飲食業積極擴張帶動，該行業半年內增加了54間。該行預期，四核心區空置率將跌至8.5%至9.5%，目前舖租已較去年反彈8至10%，料今年全年租金上升20至25%。

大公報記者 林惠芳

地區	街舖位置	面積(方呎)	月租(元)	呎租(元)	租客
上水	新康街92號地舖	1250	15萬	120	珠寶金行
上水	新康街52號地舖	1000	11萬	110	化妝品店
上水	新康街10號地舖	1000	9萬	90	化妝品店
尖沙咀	新港中心地下及1樓舖位	7686	200萬	260	李寧
中環	新世界大廈地下至1樓多個舖位	14155	80萬	57	Brunello Cucinelli
銅鑼灣	記利佐治街11至19號地下1至2號舖	1500	40萬	267	Charles & Keith
旺角	亞皆老街67至69號地下舖位	2000	40萬	200	時裝店

地區	2022年第3季	2023年第1季	2023年第3季(預測)
銅鑼灣	14.4%	12.4%	11至12%
尖沙咀	17.2%	16%	14.5至15.5%
中環	11.8%	10.4%	9至10%
旺角	7.4%	6.5%	5至6%
元朗	4.3%	5%	4至5%
上水*	—	6.4%	5至6%

\*首度納入報告範圍  
資料來源：美聯工商舖資料研究部



▲竣聯控股行政總裁(工商舖)盧展豪(左)及美聯旺舖董事梁國文公布本港復常後的街舖空置調查報告。

◀今年首季銅鑼灣主要購物街道的吉舖數量減至133間，空置率為12.4%。

竣聯控股行政總裁(工商舖)盧展豪表示，截至今年首季，銅鑼灣、中環、尖沙咀及旺角四大核心區的街舖空置率全線下跌，其中旺角空置率最低，僅6.5%，較去年第3季減少0.9個百分點，期內吉舖數量由259間減至225間。尖沙咀、銅鑼灣及中環的空置率分別為16%、12.4%及10.4%，較半年前回落1.2至2個百分點，吉舖數量分別有239間、133間及149間。

盧展豪指出，元朗街舖空置率逆市上升，由去年第3季的4.3%，微升至首季的5%，吉舖數量有131間。他解釋，區內有新型商場落成，吸納了部分商戶，令街舖空置率略為回升。

### 上水首納入報告 空置率6.4%

該行首度把上水區納入統計報告範圍，該區首季街舖空置率為6.4%，有

52間吉舖，由於上水鄰近內地，加上租金較市區低廉，吸引部分主攻內地旅客的商戶進駐，所以區內奢侈品、服裝、化妝品及藥妝等旅遊相關行業的商戶比例達到20%，數字比元朗區的9.7%及四大核心區的17.4%為高。

經濟回穩，加上訪港旅客數字於通關後大幅增長，餐飲行業早著先機，率先擴充迎復甦。報告顯示，截至今年首季，四大核心區共錄2021間餐館，對比去年第3季增加54間。而隨着社會復常，民生消費行業近半年平穩上升，表現較旅遊相關行業優勝，在四大核心區，寵物店、花店、美容及理髮店數量均錄增長，但奢侈品及藥妝商戶均較半年前錄輕微萎縮，該行認為3年疫情令環球經濟元氣大傷，奢侈品暫時仍持觀望態度。

展望後市，美聯旺舖董事梁國文指

出，特區政府積極推動本港旅遊業，加上消費券效應，料餐飲及必需品相關行業將繼續成為街舖租賃主力，預測今年第3季四核心區街舖空置率跌至8.5%至9.5%水平。

### 奢侈品及藥妝店輕微萎縮

舖位租金及售價方面，梁表示，目前四大核心區舖租較去年反彈約8至10%。隨着通關後零售銷售數字回升，商戶生意增長，市場上的吉舖將逐漸被消化，加上消費券等刺激，今年全年核心區及民生區租賃表現預料分別有望上升20%至25%及15%至20%。

是次統計涵蓋241條街道共10909間街舖(四核心區佔7485間；元朗佔2616間；上水佔808間)，數據反映特區政府將所有防疫措施鬆綁及內地與香港全面通關後的舖市表現。

## 雲咸街複式舖月租50萬 較上手升14%

【大公報訊】本港經濟復常，不少丟空多時的商舖也陸續獲承租。消息人士透露，中環雲咸街52號得怡坊地下至3樓的複式舖位，剛以月租約50萬元租用，較舊租上升約14%。

該舖總面積約4550方呎，包括地下，及1至3樓共4層，前租客為一家知名的畫廊租用，在遷出前的租金約43.8萬元，於2021年約滿遷走後，舖位便一直丟空。據了解，早前才成功租出，呎租約110元。

另外，中原工商舖高級分區營業董事李世基表示，油麻地窩打老道1M至1S號金堂大廈地下D1號舖及1至2樓全層，總面積共約1.5萬方呎，現以連租約形式放售，業主意向價約

1.38億元，即呎價約9200元。該物業地舖面積約600方呎，1樓至2樓現由殘疾院舍承租，面積各約7200方呎，租期至2030年7月，首3年每月總租金約53萬元，期後6年享有續租期及可加租，回報率約達4.6厘。

此外，全港多家中小學校以至幼稚園校服訂造及銷售的金綸服裝，該公司或有關人士月前斥1510萬元，購入粉嶺豐隆廣場2期低層3及5室連平台單位，面積近4200方呎，原業主持貨約6年，賬面只賺約130萬元。

另外，葵涌貨櫃碼頭路71至75號鍾意恆勝中心一個相連工廈單位，面積逾1萬方呎，剛以約3500萬元成交。

## University Hill周六首推160伙 暫收逾6000票

【大公報訊】新地(00016)大埔白石角University Hill，或成本月壓軸上陣新盤，項目昨日落實銷售安排，鎖定周六(29日)首推160伙，其中150伙以價單形式公開發售，暫已收逾6000票，超額39倍。

新地副董事總經理雷霆表示，University Hill鐵定周六首輪推出160伙，150伙價單形式發售，另10伙招標。項目連日參觀及入票反應踴躍，至今已收逾6000張入票。待首輪銷售完成後，再決定第二輪發售詳情。

新地代理總經理胡致遠稱，公開發售部分涵蓋一房至三房間隔，折實437.24萬至1105.83萬元，折實呎價13357至19321元，定價市值逾11.8億元，當中逾半數為提供樓價5%現金回贈的專才單位。開賣當日分A及B兩組揀樓，A組時段購買2至4伙的買家優先揀樓，之後輪到揀選1伙三房戶的買家；B組買家可購買不多於2伙。周四截票，截票後再分組，買家可因應自己喜好再自行登記組別。

入場單位是第5B座2樓A1單位，實用面積297方呎，一房間隔，折實437.24萬元。

至於該10伙招標單位全為特色戶，戶型同樣多元化，面積最大為850方呎連平台及天台特色戶。

University Hill暫已推出3張價單共245伙，佔全盤約40%，而周六以價單發售的150伙，則佔該三張價單的61%。

### 恒地兩盤周末共推12伙

此外，恒地(00012)旗下旺角利奧坊·壹陽及鯉魚涌THE HOLBORN，同步

公布全新銷售安排，同於周六各推售10伙及2伙，折實入場分別為596.98萬及731.22萬元。

由VMS鼎珮持有的長沙灣灣峰，安排周六推售5伙招標，實用面積439至499方呎。項目今年2月起累售67伙，套現逾7億元。為配合項目銷售及五一黃金假期，於即日起至5月7日經美聯購該盤首5名買家，可獲贈1.38萬元電器禮券，總值6.9萬元。



▲雷霆(左)表示，University Hill鐵定周六首輪銷售。胡致遠稱，開賣當日分兩組揀樓。

## 天瀧下周標售116伙 全屬臨海大單位

【大公報訊】啟德跑道區新盤熱鬧。恒地(00012)牽頭六大發展商聯手發展的天瀧，落實銷售安排，首推116伙下月5日起招標發售。

由恒地牽頭、夥拍會地、華懋、新世界(00017)、中海外(00688)及帝國的天瀧，連日宣傳鋪天蓋地，自周末開放示位後，市場反應熱烈，接獲不少查詢。昨日上載首張銷售安排，推出首批116伙臨海大宅，5月5日(下周五)起招標發售。恒地物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，首批116伙全屬臨海的標準單位，實用面積由1002至1428方呎，包括36伙3房及80伙4房單位。

華潤置地(海外)及保利置業合資的濠璟，以招標發售以來反應熱烈，成交頻密，本港全面通關後，交投更趨活躍，昨日再沽出一伙。最新

成交為8座20樓B室，實用面積1185方呎，間隔屬三房一套連私人電梯大堂，成交價4206.08萬元，呎價約35494元。發展商表示，項目累售85伙，成交金額逾42億元。資料顯示，售出的單位中，按其登記名字的拼音估計，約七成為內地人，可見內地客對維港海景情有獨鍾。



▲韓家輝(右)表示，天瀧首批116伙全屬臨海大戶。旁為恒地物業代理營業(二)部副總經理李菲如。

## 嘉華夥CFA舉行「貓之達人分享會」

### 圖片故事

根據統計資料，受香港「貓奴」悉心供養的貓貓，數字不斷攀升，由2010年約16.76萬隻升至2018年約18.41萬隻。雖然不少人成為貓奴，將貓貓帶回家，但照顧貓貓是否一件容易的事？又有什麼

細節需要注意呢？嘉華國際(00173)推出「寵愛有嘉系列」，頭炮與擁有過百年歷史的國際組織CFA(The Cat Fanciers' Association國際愛貓聯合會)香港註冊分會合作，上周六(4月22日)於旗下啟德嘉華匯的住客會所舉行了以貓作主題的「寵愛有嘉一貓之達人分享會」，邀請了四位不同種類貓的專家——俄羅斯藍貓、波斯貓、布偶貓及豹貓，與住戶及愛貓之人進行交流、品種介紹及分享貓貓健康育成貼士。



◀專家與住戶及愛貓之人進行交流及分享貓貓健康育成貼士。

## 樂景園連車位1億沽 平屋苑紀錄

【大公報訊】通關後豪宅交投回升，傳統豪宅區再錄大額成交。跑馬地樂景園一個3房大宅，消息指剛以1億元連車位易手，實用呎價達3.87萬元，無論樓價或呎價均追平屋苑歷史紀錄。

代理消息指，樂活道樂景園中高層B室，實用面積2583方呎，採3房連書房間隔，原業主開價1.28億元，新近減至1億元連雙車位售出，實用呎價38715元，樓價及呎價均追平該屋苑歷史紀錄。

據悉，原業主於2009年以3988萬元購入上址，持貨14年，賬面勁賺6012萬元，物業期內升值1.5倍。

另外，九龍站豪宅亦錄成交。消息指，擎天半島1座中層D室，實用面積1344方呎，採4房間隔，望海景，以4280萬元易手，實用呎價31845元，為屋苑去年7月後呎價新高。原業主於2003年3月沙士疫情爆發期間，僅以702.8萬元購入上址，持貨20年，賬面

勁賺3577.2萬元，物業期內升值逾5倍。

有納米樓業主付辣稅蝕讓物業，消息指，屯門麗寶大廈高層E室，實用面積238方呎，成交320萬元，實呎13445元，原業主於2021年6月以390萬元入市，持貨僅2年多，賬面勁蝕70萬元，由於今次賣樓有機會由原業主支付額外印花稅，涉稅32萬元，連同釐印費等支出，估計實際虧損約118萬元。