

憧憬夜經濟帶旺消費 購物區舖位受青睞

銅鑼灣地舖交吉3年 18萬租出



特區政府積極搞活夜經濟，勢令香港市面晚上再度熱鬧起來，零售商瞄準商機，開始物色一線據點。位於銅鑼灣軒尼詩道黃金廣場的相連地舖，新近獲時裝店以18萬承租，呎租約118元，較2017年高峰期低逾八成。代理指，特區政府積極搞活夜市，將激活本港消費力，料零售商將陸續進駐，舖位空置情況可逐步改善。

大公報記者 林惠芳

▲銅鑼灣黃金廣場地舖在3年前交吉，最近一個相連地舖位獲時裝店承租。

近期銅鑼灣舖位租賃成交

商舖位置	建築面積(平方呎)	月租(元)	租戶	備註
銅鑼灣軒尼詩道黃金廣場地下6及7號舖	約1516	約18萬	時裝店	最新呎租118元，較2017年高峰期呎租低83%
銅鑼灣駱克道545號地舖	約1200	約30萬	藥妝店	較1年前舊租大升逾80%
銅鑼灣羅素街59至61號麗園大廈地下G舖	約700	約50萬	藥房	較去年舊租反彈2.3倍；惟較2012年高峰期珠寶金行月租低逾七成
銅鑼灣廣場1期地下15至18號舖	約2188	約36.8萬	連鎖珠寶金行 周大福續租	較疫情期間租金回升四成，但對比2013年高峰月租低逾七成
銅鑼灣麗園大廈地下B1至B3號舖	約1408	約65萬	藥房	較去年舊租反彈3.3倍，惟較2015年高位月租低逾四成
銅鑼灣渣甸街京華中心地下至1樓	約1.8萬	約300萬	法國奢侈品牌	較對上內衣品牌舊租金低逾四成

大公報記者整理

銅鑼灣舖市接連錄得多家租賃成交，個別租金較疫情期間明顯反彈（見配表）。中原（工商舖）商舖部高級分區營業董事黃新宇表示，銅鑼灣軒尼詩道502號黃金廣場地下6及7號舖，建築面積約1516方呎，剛以約18萬元租出，呎租約118元，租期2年，新租客為時裝店。

黃新宇說，租客看好銅鑼灣區消費前景，加上該舖位處銅鑼灣港鐵站旁，亦毗鄰多座大型商場，作為香港主要購物消費熱點之餘，配合搞活夜市經濟政策，相信消費潛力不容忽視。

駱克道千呎舖 租金飆八成

資料顯示，上址已經交吉約3年，而該舖位於2017年至2020年曾獲六福珠寶連同附近舖位一併承租，面積合共約4845方呎，高峰期月租曾達350萬元，呎租達722元，如今呎租對比高峰期回落約83%。

黃新宇續指，近期銅鑼灣舖位氣氛明顯轉好，最為矚目是京華中

心地下連1樓及外牆廣告位，獲法國奢侈品牌以每月約300萬元租用；駱克道545號逾千呎地舖亦獲藥妝店以每月逾30萬元租用，較1年前舊租反彈80%；銅鑼灣廣場1期地下15至18號一個近2188方呎舖位，獲珠寶品牌以每月36.8萬元續租，租金比疫情期間升四成。隨着夜經濟的協同效應下，將會吸引更多餐飲及零售品牌進駐，預料可正面解決目前舖位空置情況。

亞皆老街33號 翻新後放租

「夜經濟」效應下，有台式飲品店選址於旺角租舖。美聯旺舖董事梁國文表示，旺角亞皆老街33號地下舖位，繼早前租出E單位後，另一面向亞皆老街的A2單位亦獲台式飲品店承租，物業建築面積約560方呎，平均月租約5.2萬元，呎租約93元。

梁國文指，業主早前投入6000萬元重新裝修及提升舖位間隔，把地下至3樓翻新及改裝，項目閣樓至3樓已全數租出，只餘地下部分擬拆成多間商舖放租。

寶峰上樓書 巨無霸單位達7263呎

【大公報訊】泛海集團（00129）等合資的西半山寶珊道豪宅命名寶峰，前晚漏夜突擊上樓書，提供16伙，全數3000方呎起跳，最大一伙達7263方呎，夠割56個128方呎的龍床單位。

寶峰樓書前晚突擊上載至一手住宅物業網站，單幢設計，樓高11層，總共16伙，實用面積介乎3773至7263方呎。其中最巨無霸單位為8樓A室，全層僅1伙，連249方呎露台及545方呎平台，設有5間套房、1間書房、1間士多房及1間多用途房，而每個套房均預留衣帽間；單位另有私人獨立電梯大堂，私隱度十足。若然以全港割房之霸的屯門龍床盤舊例開放式128方呎計，相等於56個龍床單位。

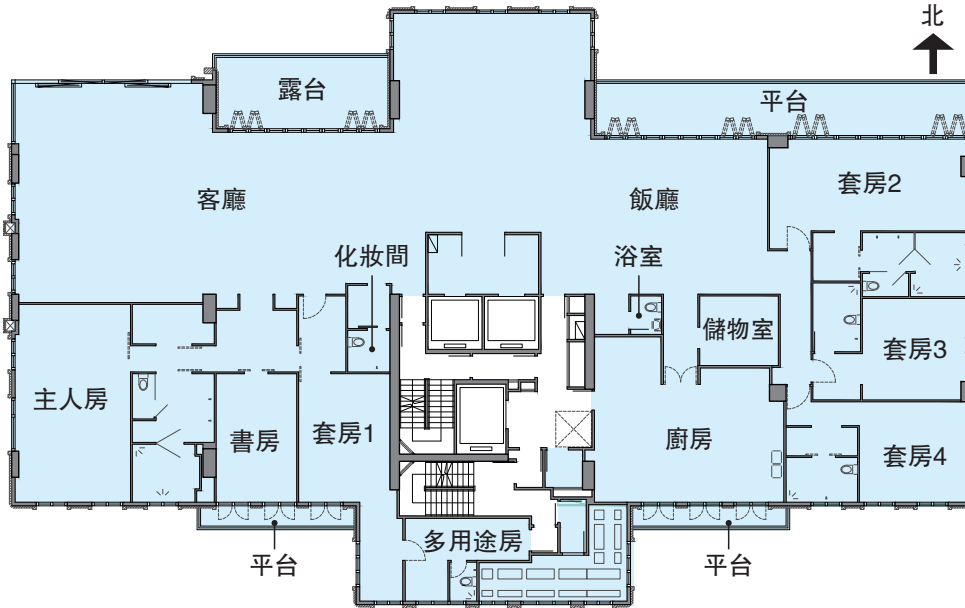
項目位於地庫的停車場提供16個停車位，與單位比例一比一。資料顯示，該盤已有入伙紙。

該盤繼前晚深夜上樓書後，昨日連隨公布首份銷售安排，落實推出7樓A室招標，實用面積4143方呎，露台249方呎，4房4套設計，另有儲物室、工作間、私人升降機大堂，招標時間為下周三（13日）上午11至12時。

星凱·堤岸擬增專才優惠

入伙盤起哄搶攻。中洲置業旗下火炭星凱·堤岸昨向傳媒開放現樓。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，項目開賣至今已售874伙，套現逾90億元，平均呎價2.03萬元，近百分百買家收樓，交樓程序

寶峰7263方呎5房5套單位平面圖



大致完成，料日內更新價單，有意引入專才優惠。現樓裝修單位最快周六對外開放。

楊聰永指出，項目入伙以來二手租賃暢旺，至今已錄約180宗成交，平均呎租40多元，最高呎租67元。

此外，恒地（00012）旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，昨日上載價單4號涉28伙，折實平均呎價19038元，實用面積212至387方呎，涵蓋6伙開放式戶、18伙1房戶、3伙2房戶及1伙連平台戶，折實365.13萬至809.82萬元，折實呎價17223至23034元，周日（10日）發售。



▲楊聰永（右）稱，星凱·堤岸研引入專才優惠。

住宅平均呎租35.59元 創3年半新高

【大公報訊】本港積極吸納人才，帶動租住需求增長，以及私人住宅租金向上。美聯「租金走勢圖」顯示，8月份私人住宅平均實用呎租約35.59元，按月升約0.9%，連升7個月，並創43個月，即超過3年半新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以今年首8個月計算，租金上升約6.1%，創自2017年後的6年同期新高；若與同期「美聯樓價指數」升約2.5%相比，租金表現較樓價更佳，搶人才計劃下，料今年租金表現持續比樓價好。

十大屋苑在8月的平均實用呎租均高於去年12月，當中鴨洲海怡半島升幅最大，由約32元升至約35.6元，升幅約11.3%；紅磡黃埔花園及將軍澳新都城升幅亦超過一成。

高才通迫價租何文田2房

美聯物業高級分區營業經理馬兆鋒表示，何文田ONE HOMANTIN 5座低層B室，實用面積495方呎，屬2房設計，由於樓齡新，吸引內地「高才通」承租，據悉，單位原叫租2.5萬元，最終搶高至2.55萬元，實用呎租51.5元。業主於2021年2月斥資1010萬元購入，回報率約3厘。



▲何文田ONE HOMANTIN有2房單位獲一名高才通迫價承租。

反觀，二手樓價持續調整，中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，鯉魚涌太古城天山閣高層D室，實用面積582方呎，屬2房則王，享單邊鯉景灣景，以825萬元售出，實呎14175元。原業主於1977年以20萬元買入，賬面勁賺40倍。

此外，世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿透露，北角和富中心2座低層C室，實用面積847方呎，3房套間隔，開價1500萬元，劈價逾15%以1268萬元易手，實用呎價14970元，為屋苑逾半年呎價新低。原業主早於2003年以290萬元低價購入上址，賬面獲利978萬元，單位20年大幅升值3.3倍。

首7月私樓落成僅7684伙 不足全年預期四成

【大公報訊】本港樓市呆滯影響發展商的建樓速度，據差餉物業估價署最新統計數字顯示，7月份私人住宅落成量為128個單位，按月跌約61.7%。今年首7個月的私樓落成量也只有7684個，只達全年預測量約38.5%；與去年同期的約1.32萬個比較，則只及約58.2%。

新界區連續3個月無進賬

今年私人住宅落成量首2個月皆能錄得逾3000個單位落成，但自3月份起，連續5個月每月少於1000個，其中最差的是5月份，全月只得

86個。最新的7月份數字只有128個，暫是今年次低；其中落成量一向較多的新界區，已連續3個月未有單位落成，該128個單位主要來自港島及九龍區，各為86個及42個。

在今年首7個月落成私樓單位中，港島區錄824個，九龍區則有3094個，新界區維持3766個。

若以單位面積分類，實用面積小於431方呎的A類小型單位，錄4352個落成，約431至752方呎的B類中小型單位，錄2527個，約753至1075方呎的C類中大型單位，錄佔555個，約

1076至1721方呎的D類大型單位，錄109個，逾1722方呎的E類單位，只有141個。

差估署今年初預測全年私樓落成量可達19953個單位，惟現只不足7700個，換言之，餘下5個月，平均每月要有逾2450個單位落成才能達標。

此外，由於租金持續回升，樓價卻下跌，令私人住宅的回報率有所反彈，其中7月份A類單位所錄回報率達2.9%，是自2017年2月後的近6年半新高；B類單位也有2.5%，是2019年2月後的近4年半新高。

商場推特色表演及優惠 支持夜間消費

【大公報訊】特區政府早前宣布要推動本港夜經濟，即獲一呼百應。各大發展商支持延長營業時間之餘，更因應中秋佳節及國慶節等重要節慶，在本月至下月底推出一系列刺激夜間消費的活動，包括特色夜間表演如現場音樂表演及舞蹈表演，設立各類主題市集、消費回贈電子現金券、派發商場購物禮券等。

現已公布旗下商場會推出夜經濟活動的發展商包括新地（00016）、恒地（00012）、恒隆地產（00101）、太古地產（01972）、華懋集團以及鷹君集團等，涉及數十個分布全港各區的商場。

各發展商各出奇謀，每個商場都以不同主題吸引消費者，如太古地產於特定周末舉行音樂會及舞蹈表演；

新地旗下各商場則分別舉辦如一代歌后梅艷芳多媒體紀念展覽、露營用品夜市及秋野體驗工作坊、青春女團表演、美食大筵地、寵物主題市集等。恒隆於9月中會大搞啤酒節。

華懋旗下的中環街市，也會搞香港青島國際啤酒嘉年華等。恒地商場亦會搞本港人氣歌手演唱會及特色市集等。