

疫情影響豪宅超平民家 星爺府邸租值跌15% 四叔大宅租值2646萬全港最貴

新冠肺炎疫情影響下，全港住宅租值大跌。差餉物業估價署昨日更新下年度的重估應課差餉租值，十大屋苑租值全線下跌，綜合市場資料，跌幅介乎3%至9%。惟相比之下，超級豪宅所面對的「蹂躪」更大，租值跌幅高於大市甚多，個別山頂區的超級豪宅，租值按年竟大跌15%。而全港最貴租值的位置被新加入的四叔白加道大宅取代，總租值為每年2,646萬元，以差餉徵收率5%計算，每季應課差餉約33萬元。

●香港文匯報記者 顏倫樂

業界指，由於上年更新年度租值冊的時候，仍然未反映疫情的衝擊，今次更新租值才充分反映疫情對樓市的影響有多大。據差估署及市場資訊，全港大部分住宅的租值都出現下跌，其中最有代表性的十大屋苑，最新2021/22年度租值跌幅介乎約3%至9%。其中跌幅較大的是港島區及九龍的大型屋苑，普遍跌幅有5%至6%，太古城個別單位跌幅更約9%。

居屋抗跌能力略勝私樓

至於跌幅較細的大型屋苑是天水圍嘉湖山莊，一般單位租值跌幅只約3%。而麗港城及新都城等，租值跌幅亦約在3%左右。居屋方面，市場指鯉魚涌的康山花園、大角咀富榮花園以及黃竹坑雅濤閣等較知名屋苑，最新租值按年下跌3%至5%不等，跌幅略少於私樓。

與之相比，超級豪宅跌幅猶如進入「黑洞」，其中「星爺」周星馳所持、位於山頂普樂道10號之知名豪宅，新一年度租值就只得654.84萬元，按年度大跌近15%，對比2013/14年度高峰期的903萬元，差距27%。「大劉」劉鑾雄的渣甸山高士美道2號大屋，最新租值約739萬元，按年度跌幅亦超過10%，跌幅均高於大市。

「亞洲樓王」按年跌14.9%

另外，被稱為「亞洲樓王」的山頂MOUNT NICHOLSON，其中MOUNT NICHOLSON 2號洋房，

最新租值為658.08萬元，按年大跌14.9%，為首次錄得跌幅。1號洋房最新租值為812.88萬元，按年同樣下跌14.9%。不過，項目的分層物業租值按年則變化不大。至於今年新冒起的超級豪宅，由恒地創辦人李兆基(四叔)旗下山頂白加道35號大宅，最新租值高達每年2,646.24萬元，超越絲寶集團梁亮勝的淺水灣道89號獨立屋，成為全港最貴租值的物業，冠絕全港富豪。據了解，白加道大宅是四叔在2010年中以18.2億元購入，再補地價建成3間洋房。項目在2018年已獲批入伙紙，但直到今次更新才終於顯示其租值。

超人家族大宅租值跌7.8%

據差估署資料，白加道35號的3幢洋房，面積8,124方呎至8,788方呎，全部附天台，天台面積介乎1,660方呎至2,511方呎。3幢屋應課差餉租值分別由816萬元至924萬元，換算每月租值為68萬元至77萬元，每月呎租約介乎84至88元。項目另設16個車位，應課差餉租值則為42.24萬元。

至於上述連續多年為全港最貴豪宅租值的淺水灣道89號獨立屋，最新租值則為1,265.4萬元，按年跌2.77%。而由長實創辦人李嘉誠所持有的深水灣道79號家族大宅，最新租值亦跌至約855.6萬元，按年跌幅7.8%。另一受市場注意的超級豪宅，由騰訊控股主席馬化騰所持有的大浪灣道13號，最新租值為1,245萬元，連續兩年未有變化。



白加道35號
租值2,646萬元
李兆基家族

部分豪宅差餉租值				
物業	業主	去年租值	最新租值	按年變化
白加道35號	李兆基家族	/	2,646萬元	/
淺水灣道89號	絲寶集團梁亮勝	1,301.4萬元	1,265.4萬元	↓2.77%
大浪灣道13號	騰訊主席馬化騰	1,245萬元	1,245萬元	-
深水灣道79號	李嘉誠家族	927.6萬元	855.6萬元	↓7.8%
山頂MOUNT NICHOLSON 1號洋房	(離岸公司)	955.2萬元	812.88萬元	↓14.9%
高士美道2號	劉鑾雄	823.1萬元	739萬元	↓10.2%
深水灣道37號	長和聯席董事總經理霍建寧	777.6萬元	717.6萬元	↓7.7%
山頂MOUNT NICHOLSON 2號洋房	蔡奎	773.28萬元	658.08萬元	↓14.9%
山頂普樂道10號	影星周星馳	768萬元	654.84萬元	↓14.7%
山頂MOUNT NICHOLSON 9樓AB及10樓AB	何超欣及何超盈	535-600萬元	535-600萬元	-
麥當勞道惠苑複式	李兆基家族	603.66萬元	562.38萬元	↓6.8%

資料來源：差估署

製表 記者 顏倫樂



深水灣道79號
租值855.6萬元
李嘉誠家族



淺水灣道89號
租值1,265.4萬元
絲寶集團梁亮勝



大浪灣道13號
租值1,245萬元
騰訊主席馬化騰



普樂道10號
租值654.84萬元
影星周星馳

財爺只寬免差餉 不免地租

新一份財政預算案提出寬減2021/22年度四季的住宅物業差餉，每個單位首兩季以每季1,500元為上限，其後兩季以每季1,000元為上限，因此首兩季有63%人無須交差餉。差估署指，在重估應課差餉租值後，本港所有住宅單位平均差餉額為

523元，平均可寬減322元計，即平均應繳差餉為201元。

根據最新估算，重估的應課差餉租值平均下跌6.8%。如市民反對應課差餉租值，可於今日至5月31日期間提交建議書。不過，預算案中提到的是寬免差餉，未有寬免地租，即使業主來年不用繳交差餉，但之前需繳付地租的單位，業主仍然要繳付。

納米樓租值插逾一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府2019年10月宣布為首次置業人士放寬按揭保險計劃的樓價上限，可承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元；承造最高八成按揭貸

款由樓價上限600萬元增至1,000萬元。由於上車客可選擇單位增多，間接打擊納米樓售價，最新差估署資料顯示，納米單位普遍租值跌幅約一成，個別單位跌幅更接近14%。

放寬按揭保險增選擇

「納米樓」由於入場銀碼細，收租回報高，在高樓價持續的大環境下，早年成為不少投資者寵兒，而發展商亦積極推出這類單位應市，令納米樓單位供應逐年上升。然而2019年政府放寬按揭計劃的樓價上限，變相令上車客首期支出大減，兼且可以選擇的單位類型大增，居住空間亦能更闊落，這類超迷你單位的吸引力迅即下降。

差估署資料顯示，知名納米盤西營盤AVA 128一個227方呎中層C室單位，下財年最新租值為12.6萬元，較本年度的14.65萬元大跌14%，是自項目2016年入伙後最低的一年。另外，大埔嵐山2期一個低層單位，面積165方呎，最新租值為6.132萬元，按年亦跌約10%。至於有「龍床盤」之稱的屯門菁雋，其中一個128方呎單位，最新租值5.856萬元，按年維持不變。



●屯門菁雋有128方呎單位租值維持不變，為納米樓少見例子。 資料圖片

短租盛行 四大旺區吉舖減77間

香港文匯報訊（記者 黎梓田）短租行業在新冠肺炎疫情中支撐舖市，令整體街舖空置率稍為回落。美聯工商舖昨日發表街舖調查報告，指1至2月四大核心區（尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環）吉舖數目淨減少77間至867間，最新整體空置率為11.5%，較去年第3季回落一個百分點。

港九四核心區867間吉舖

美聯工商舖行政總裁黃漢成指出，1至2月五個主要購物區（銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角及元朗）共錄1,018間吉舖，若剔除元朗，港九四核心區佔867間。而四核心區最新空置率由去年第三季的12.5%回落至最新11.5%，元朗也降至5.7%。他指出，是次統計涵蓋222條街道共

10,174間街舖（四核心區佔7,539間），數據主要反映香港第四波疫情後、本港疫苗開始接種前的商舖市道。

美聯工商舖資料研究部分分析員陳浩璋表示，整體街舖空置率略為回落，主因舖租大幅下挫，吸引短租行業（如口單店、賀年用品店及散貨場）進駐部分吉舖，而今次調查錄得約113間短租舖，較上次調查增加62間。此外，部分業主趁市況轉弱，加快重建或翻新物業，也減低空置率。

尖沙咀舖近18%空置新高

從分區來看，上述五區只有尖沙咀逆市升，主要是由於其商戶以旅客相關行業為主，加上期內不少商戶租約期滿遷出所致。該區吉舖數目及街舖空置率最新分別

報271間及17.7%，為四核心區之冠，也是該區有統計以來新高。

至於奢侈品店及民生舖走勢兩極化，陳浩璋表示，四核心區的珠寶鐘錶、化妝品/個人護理及衣履店較半年前分別淨減少13、25及33間，但食品、百貨/超市/雜貨零售、小食/食品外賣店及口單店分別增加35、11、30及30間。

展望後市，美聯旺舖董事處展豪預計，市場將受惠多項利好因素，包括疫苗接種、政府派發電子消費券、預期兩地快將恢復通關以及人民幣持續強勢。因此，他預期未來半年四核心區空置率將會由11.5%跌至10%至11%，而元朗空置率亦由5.7%跌至5%。至於四核心區舖市今年租售價將升10%至15%，較民生區的8%至10%為高。



●美聯黃漢成（左四）指，今次街舖調查報告數據主要反映香港第四波疫情後、本港疫苗開始接種前的商舖市道。



●本港旺區吉舖數目雖減，但部分是由短期租約吸納，而且整體舖位租值均大幅回落。圖為銅鑼灣吉舖情況。 記者顏倫樂 攝

零售重挫 有舖位租值劈半

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港旺區吉舖雖見減少，但新冠肺炎疫情重創旅遊及零售業之下，差估署最新資料顯示，靠遊客為主的零售核心區主要街道舖位租值按年均大幅回落，部分跌幅更由兩成至五成不等。

謝霆鋒擺花街舖跌三成

中環擺花街地舖由不少名人持有，疫情下舖租亦無可避免受衝擊，好像謝霆鋒持有之擺花街28號地下連閣樓，綜合市場資訊，最新應課差餉租值為72萬元，按年跌近30%。另一間由謝霆鋒持有的擺花街26號舖，最新

租值79.2萬元，則按年跌近36%。

至於過去曾為全球最貴舖租的銅鑼灣，區內記利佐治街1號地下4號舖，新租值為552萬元，按年跌51.6%，租值返回11年前。該舖2016至17年度租值曾高達1,416萬元。同區羅素街38號金朝陽中心地下C號租值跌至708萬元，跌幅31%。曾經創下全港最貴呎租的景隆街，街內的2號地下B舖租值亦年跌40.2%至58.8萬元。

山東街地舖返回13年前

另一核心區旺角，租值曾高達648萬元的山東街47至51號地下1號舖，最新跌至

252萬元，年跌51.5%，租值至少返回13年前。至於過去遊人如鯽的尖沙咀廣東道，其中4至8號地舖租值亦跌24%至3,480萬元。

反觀新界區有本地客支持，租值跌幅相對較少，甚至不變。好像上水龍琛路租值僅跌10%至15%左右；東涌「公屋商場」逸東商場地下10號舖租值維持142.8萬元。

中環中心頂層跌幅12%

商廈租值同樣下跌，中環中心頂層全層單位，面積13,213方呎，最新應課差餉租值為1,179.6萬元，按年度跌幅約12%。