

跌少當贏 廣東道首登亞太最貴舖租

銅鑼灣羅素街退居次席 呎租插43%失守千元關

雖然香港零售商舖去年經歷史上最勁租金跌幅，卻仍繼續成為亞太區零售租金最貴的市場。當中，九龍尖沙咀（廣東道）首度取代港島銅鑼灣（羅素街），成為亞太區零售租金最昂貴的購物區。戴德梁行預期，在低基数效應下，香港今年首兩個月的珠寶首飾、鐘錶等零售銷售值按年大幅反彈達114%，因過去兩年已累積很大跌幅。待新冠病毒疫情過後，奢侈品零售有望率先帶動香港零售業復甦。

●香港文匯報記者 黎梓田

戴德梁行最新發表的亞太區《主要大街》報告顯示，亞太區內124個零售街道，有68.5%零售地段於去年出現舖租下降。其中，銅鑼灣羅素街租金下跌43%，每月呎租只有963元，由第一位退至第二位。至於亞太區最昂貴零售地段寶座由原居次席的尖沙咀廣東道取代，商舖每月呎租約1,045元，但按年亦跌35%。日本東京銀座排行第三，租金按年跌5%，每月每呎約795元。

勝在業主集中 有利協調

戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威表示，曾經作為全球租金最貴購物地段的羅素街，近年風光不再，經歷社會運動、新冠肺炎疫情的打擊，多個國際品牌相繼撤出羅素街。反觀業權擁有者相對集中的廣東道，則能保持相對穩定及較高質素的商戶組合，達至品牌效應。經濟下行時，集中的業權往往較能提供具彈性的措施挽留租戶，所以能維持較穩定的市場狀況。

林應威認為，由於疫情緩和，舖租再大幅下降空間有限，預料今年內不會有反彈，相信會平穩發展。展望未來，國際間旅遊有望於今年較後期恢復，加上穩定商戶組合的支持，尖沙咀今年內租金下調5%以內，銅鑼灣將跌5%至10%。由於尖沙咀以廣東道為主要零售街道的舖位業權集中，商戶組合能保持穩定，預期零售復甦後，尖沙咀表現仍會較佳，相信未來1至2年租金會較

銅鑼灣高。

疫情促網售 旗艦店料減

他表示，亞太區經濟增長加上中產消費力增長理想，相信在疫情後海外品牌會繼續來港開業，但開設大型旗艦店的情況則會減少，因為經歷一年多的疫情，整個消費行為模式都有很大轉變，消費者對線上消費的積極性提高，因此零售商會將線上線下銷售相結合會是最大趨勢，對店面積要求不是太大。

戴德梁行董事、香港研究部主管陳健珩指出，儘管香港的平均零售租金於去年下跌38%，高居首位尖沙咀的租金較第三位的東京銀座仍然高出31%。除卻疫情及經濟下行影響，這現象正反映香港異常高昂的零售租金。

戴德梁行亞太區洞見與分析主管 Dominic Brown 指出，疫情期間的主要帶動市場運作因素，即國際關閉邊境、封城及在家工作等措施，在所有地區均適用。因此亞太地區的租金成本排名沒有太大變化，在首10位的城市中，香港、東京、悉尼、首爾和大阪仍然雄踞在內。

另外，與亞太區內所有市場相比，中國內地的零售業務所受影響最輕微，平均租金跌幅為5%。北京中央商務區租金下降14%，然而深圳羅湖區的租務卻現最大的5%增長。



●尖沙咀廣東道商舖以每月呎租約1,045元登上亞太區最昂貴零售地段寶座，但按年亦跌35%。

資料圖片

十大亞太區城市零售地段租金排名

2020年排名	地點	每年呎租(港元)	租金變化	2020年排名	地點	每年呎租(港元)	租金變化
1(2)	香港尖沙咀	12,534	-35%	6(7)	東京表參道	7,534	無變化
2(1)	香港銅鑼灣	11,551	-43%	7(9)	首爾明洞	7,254	無變化
3(3)	東京銀座	9,539	-5%	8(11)	首爾江南區廳站	6,684	無變化
4(5)	悉尼皮特街	7,597	-9%	9(8)	大阪心齋橋筋	6,279	-17%
5(6)	東京新宿	7,534	-6%	10(4)	香港中環	5,101	-42%

註：()內數字為2019年排名。

製表：香港文匯報記者 黎梓田

旺角 ONE SOHO 周末開放參觀



●信置田兆源(左)與莊士機構陳慶光介紹旺角 ONE SOHO的285方呎一房戶示範單位。



●新地張卓秀敏(左)表示，屯門御海灣II明日招標的特色戶，呎價相信能創項目新高。



●恒基林達民(右)與意大利駐港總領事孔德樂介紹 THE HENLEY 引入LEMA 多功能空氣淨化衣帽間。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個新盤爭相登場，信置夥莊士機構及市區重建局合作發展的旺角山東街 ONE SOHO，信置營業部集團聯席董事田兆源表示，該盤將於日內開價，首張價單涵蓋開放式至兩房戶，最快本周末開放示範單位予公眾參觀。

或提供高成數按揭

該盤共有322伙，開放式戶面積262至265方呎，一房戶面積285至320方呎，兩房戶面積374方呎。他指，該盤處市區，交通方便，適合年輕上車客，會考慮引入高成數按揭計劃。

莊士機構地產部助理總經理陳慶光指出，項目售樓處設有示範單位，以18樓A1室為藍本，面積285方呎，一

房戶，開放式廚房設有西門子雪櫃及電磁爐等家電。

THE HENLEY I 下周上樓書

同屬市區盤，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟德 THE HENLEY I 最快下周上樓書。由於大部分單位可享啟德體育園及維港海景，售價將參考同樓享有地標及維港海景的樓盤價錢，有機會5月中發售。此外，凡是高座一房或以上戶型單位皆引入意大利LEMA步入式多功能空氣淨化衣帽間。

此外，趁近期特色戶受捧，嘉華國際委託美聯物業銷售啟德嘉匯餘下3個特色單位。嘉華國際營業及市場策

劃總監(香港地產)溫偉明指出，集團本季會以現樓方式推售九龍城嘉林邊道2號豪宅項目，提供5個洋房單位，面積約4,000方呎。系內與信和置業及中國海外合作發展的西鐵錦上路站第1期項目，最快第三至四季推出，提供2,200伙。

御海灣II 收票暫超9.2倍

另一方面，將於今日截票的屯門御海灣II 收票持續理想，消息指，截至昨晚7時半收約1,300票，以明日首輪以價單發售的128伙計，超額登記約9.2倍。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II亦會於明日推出1伙三房特色戶招標發售，單位為第1座30樓J室，面積678平方呎，天

台及平台面積分別625及80方呎，屬向南海景，呎價相信能創項目新高。

瓏珀山招標售出8伙

一手成交方面，新地旗下沙田多石街第1期瓏珀山首批招標單位錄得成交，單日售出8伙，最高呎價近2.18萬元，最貴成交價2,905萬元。成交記錄冊顯示，上述8伙面積974至1,502方呎，屬三房及四房單位，成交價1,938.88萬至2,905萬元，呎價1.92萬至近2.18萬元。

至於信和置業旗下馬鞍山島溪沙 Silversands 昨以1,105.65萬元售出第5A座9樓C單位連天台特色戶，面積455方呎，連367方呎天台，兩房戶，呎價2.43萬元。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



港人大灣區置業按揭飆三倍

閣下最近閱讀新聞時，有否發現經常看到內地「大灣區」的相關報道？你又有否想過購買香港以外的物業呢？還是認為手續一定十分繁複而沒有考慮其可能性？事實上，近年多項大灣區政策相繼推出，港人於本地銀行承造物業按揭的範圍已不限於香港物業，一手物業按揭及現契內地物業融資，其手續申請方法遠比你想像中容易。

內地「大灣區」泛指以下9個城市：珠海、中山、深圳、廣州、佛山、江門、肇慶、惠州、東莞。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，2020年透過本行申請大灣區按揭宗數對比2019年增長更高達3倍之多。當中，珠海、中山、深圳物業尤其受港人歡迎。

申請個案當中，貸款額由50萬至500萬元不等，平均貸款額為271萬元，相比金管局最新2月平均按揭貸款金額為481萬元，相差逾四成或210萬元，可見於內地「大灣區」置業的供樓負擔相對於本港更為輕鬆。而事實上，現時港人於內地「大灣區」指定城市購買指定一手物業(樓花及現樓)及現契內地物業的按揭融資，可享有「港息」、「港元」以及「港地」三大好處。

「港息」—以香港最優惠利率按揭計劃(P按)為計算單位，實際按息可低至3.25厘，息率比一般內地承造按揭的息率(約5至6厘)為低。

「港元」—每月還款以港幣結算，避免匯率差價的風險。

「港地」—於本地銀行協助下，辦理港幣按揭貸款及完成物業買賣手續，每月還款予本地銀行，無須離港親赴內地。

由此可見，計劃盡見對港人之便利，使港人於大灣區置業愈趨便捷，加上內地居住空間較寬敞，價格相對便宜，供樓負擔相對地輕鬆。相信中央以及本港政策的大力推動下，未來將有更多港人於大灣區發展及置業投資，融合亦將成大勢所趨。料疫情過後，香港與內地關口再次互通，港人購入大灣區物業及按揭將見飛躍性的增長。(節錄)

新地天水圍階梯建樓 保市中心通風

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下天水圍 Wetland Seasons Park 第一期共710伙陸續交樓入伙，這個分三期發展合共提供1,727伙單位的大型新盤，鄰近濕地公園，強調社區與環境共融的可持續生活。

設13萬方呎濕地緩衝區

新地策劃總監沈學雄指出，整個項目規劃要求與自然環境相融，採取階梯式發展，最接近濕地公園的樓宇高度最低，最接近天水圍市中心的亦只有10層，確保由濕地公園方向吹向天水圍市中心的盛行風可以由下而上不受阻擋。同時，項目設有6條通風廊，主通風廊闊達35米，可保證天水圍市中心繼續擁有足夠的自然風。此外，與濕地公園接壤的地方亦按規劃要求設有緩衝區，共約13萬方呎，全

綠化並栽種本地品種樹木。

新地建築設計總監黃展強指出，項目施工貼近濕地公園，為避免建築時對動植物(尤其季候鳥)產生影響，所有施工方法須先取得規劃署、漁護處及濕地公園的批核，承建商亦要提供環評報告，施工時要確保工程符合漁護處及濕地公園關於噪音、生態、水質及空氣質素的要求，同時定期向漁護處及濕地公園提交監察報告，即時改善可以優化的地方。

除定期監察外，承建商亦於施工期間作出不同的緩解措施，以將對濕地公園環境的影響減至最低，如設有六米隔音屏障、獨立污水處理系統及為自動噴灑洗車池減輕塵土飛揚等。

另一方面，屋苑設有區內唯一的空中會所「Sky Club」，提供Leica 望遠鏡予住客觀賞濕地公園鳥類。而戶外



●Wetland Seasons Park 設有6條通風廊，主通風廊闊達35米，可保證天水圍市中心繼續擁有足夠自然風。

園林總面積逾24萬方呎(佔項目地盤面積35%)，種植超過1,300棵樹木及超過15萬棵灌木。

此外，為配合智能化生活，住戶可以透過手機應用程式「Smart Com-

munity App」，協助住戶處理生活細節，包括香港首個住宅項目提供無人駕駛小型運送貨物機械人或車的智能送貨服務，預訂時間直接運送到樓下。

深圳豪宅月底來港配售

香港文匯報訊 近年粵港澳大灣區樓市交投旺，中原地產獲廣東城脈地產委託為深圳灣南山區「深圳灣公館(THE ICON)」香港銷售代理，將於4月26至30日舉辦諮詢會，可預約了解。發展商保留部分高層單位於香港配售，預計約10伙，主打約947方呎複式三房，另有少量1,184至1,636方呎複式四房，樓價2,000萬人民幣(折合約2,391萬港元)起。

深圳灣公館位於南山區後海大道與東濱路交匯處，緊鄰深圳灣後海金融總部基地和深港跨境通道深圳灣口岸。