

# 憧憬經濟復甦 永旺租旺角巨舖6年

## 工商舖大手交易頻現 港大2.9億購商廈

隨着本港新冠肺炎疫情緩和，零售市道憧憬重回正軌，加上銅鑼灣商業地王近日高市場預期逾一成半賣出，工商舖物業市道開始步入復甦，多宗大手成交湧現。日資百貨企業永旺AEON宣布，以基本租金總額約8,550萬元，租用旺角登打士街56號家樂坊一樓全層及地下B舖，租期長達6年，由短租客變成長租客。另外，香港大學亦斥資約2.93億元購入荔枝角道888號5樓全層。至於市傳億京發展亦有意以110億元洽購九龍灣國際展貿中心，或成今年最大手商業物業成交。

●香港文匯報記者 黎梓田

永旺AEON公布，昨日作為承租人簽署租賃協議，租用九龍旺角登打士街56號家樂坊一樓全層及地下B舖，用作經營全港第3間「AEON STYLE」，租期6年。據悉，物業涉及面積約2.5萬方呎，基本租金總額約8,550萬元，即月租約118.75萬元，折算呎租約47.5元，該金額並未計算營業額租金和不包括政府差餉、管理費、冷氣費、其他費用及支出。

### AEON短租客變成長租客

今年初，永旺曾以Pop-up Store形式短租上述物業，並橫跨農曆新年至2月底。場內已由售賣服裝改為售賣日式食物、玩具等，貌似特賣場。至於地庫部分，據早前市場傳出恒隆拆細出租，意向呎租約80元。今次永旺簽下為期6年的租約，反映該大型零售商由短租變長租的取態。

### 港大購荔枝角道商廈全層

另外，香港大學再次大手買入商廈。土地註冊處顯示，新世界旗下商廈荔枝角道888號5樓全層以約2.93億元沽出，登記買家為香港大學。該層共有19個單位，面積介乎503至2,613方呎，全層面積共24,044方呎，平均呎價約12,197元。資料顯示，港大近年先後購入多個物業，包括2018年及2020年分兩次購入恒地旗下西營盤翰林峰商場，涉資共約9.6億元，將用作牙醫學院專科培訓診所。

有財團打算斥巨資鯨吞大型商用物業。早前市場傳出合和實業暗盤放售九龍灣國際展貿中心，估計市值最高超過150億元。市場消息透露，於東九龍擁有一些商廈項目的億京發展有意洽購，洽購價約110億元。億京發言人表示，對上述消息沒有回應。有消息人士透露，九展早在兩年前已低調放售，據悉億京對此感到興趣並作出研究，現時交易已水到渠成。億京近期就收購該物業，正在安排銀團貸款，並由3家銀行組成。

### 億京110億購九展傳步尾聲

資料顯示，九龍灣國際展貿中心地盤面積約23.98萬方呎，樓高14層（另有4層地庫），總樓面面積約177.5萬方呎，包含會議、展覽、食肆、寫字樓、商業及停車場用途。據悉，九展目前地積比尚未用盡，最多能以12倍地積比發展，可建總樓面達287.76萬方呎（包括不少於12.15萬方呎展覽與貿易有關用途），較目前多出110.26萬方呎或62.1%，具有重建之條件。不過，增建樓面或牽涉更改土地用途等其他限制，須作補地價。

事實上，工商舖物業市場自去年11月26日政府撤銷非住宅物業的雙倍印花稅，隨即引來多個投資者尋寶入市，當時主要是小額成交，一直缺乏大手個案。隨着疫情受控以及疫苗接種範圍擴大，現時不論是零售商、學府以至發展商，均大額入市或承租為市場投下信心票，加上「銅鑼灣大地主」希慎興業早前以高市價15%投得加路連山道地皮，足以佐證工商舖市場經已見底。



●永旺AEON租家樂坊約2.5萬方呎樓面，由短租變長租。公司供圖



●傳億京已安排銀團貸款來收購九龍灣國際展貿中心。資料圖片



●職訓局掃入長沙灣億京廣場2期4單位。資料圖片

### 近期矚目工商物業成交/承租個案

物業	買家/租客	成交金價/租金
旺角登打士街56號家樂坊一樓全層及地下B舖	永旺AEON	租期6年，總租金約8,550萬元
荔枝角道888號5樓全層	香港大學	成交價2.93億元
九龍灣國際展貿中心	億京*	以約110億元洽購*
長沙灣億京廣場2期22樓B至E室	職業訓練局	數日內掃入，總成交價約1.18億元

\*為未核實消息 資料來源：土地註冊處及市場消息 製表：香港文匯報記者 黎梓田

# 本木餘貨醞釀加價



●尖沙咀本木752方呎三房三套單位大廳。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區新盤掀混戰，恒基地產旗下已屆現樓的尖沙咀本木部署短期內輕微加價1%至2%，系內鴨洲逸南有機會月內開價及推售。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，本木已開始交樓，項目共有172伙，迄今已售133伙，套現13億元，平均成交呎價25,107元，用家及投資者約各佔一半，其中標準兩房戶已沽清，尚餘單位包括一房、三房三套及兩房連天台特色戶，有機會短期內輕微加價1%至2%。項目住宅每呎管理費4.57元，另有43個車位將保留收租，1樓舖位已租予一間日本餐廳，地舖租約中。

韓家輝又指，鴨洲逸南已上載售樓書，有機會月內開價及推售。

### 鴨洲逸南或月內推售

逸南提供138伙單位，涵蓋開放式及一房，包括90伙開放式及48伙一房，高層設有特色單位，開放式戶最細183方呎，一房標準戶面積242至264方呎，極高層連平台或天台特色戶面積300至334方呎。項目預計明年10月落成，樓花期約17個月。

### 利·晴灣23超額登記20倍

另一邊廂，有利集團與市建局合作的旺角利·晴灣23明日展開首輪銷售117

伙，並於昨日截票，市場消息指，該盤累收2,448票，超額登記20倍。根據銷售安排，每名買家最多可買2伙，利·晴灣23首3張價單全數117伙推出發售，折實平均呎價約2.05萬元，276方呎開放式戶折實入場465萬元。

### 凱滙日沽13伙吸金逾2億

新盤成交方面，信置等夥市建局合作發展已屆現樓的觀塘凱滙1期昨日開展新一輪銷售，以折實均呎近2.4萬元發售115伙，及推出50伙招標。據成交記錄顯示，昨日售出8伙，單位成交價997.45萬至2,850.1萬元。連同凱滙2期昨日售出5伙，合共售出13伙，單日套現逾2.08億元。

至於會豐地產旗下屯門掃管笏低密度住宅NAPA昨透過招標售出第6座B單位，三房一套連儲物室間隔，面積839方呎，售價1,070.8萬元，呎價12,763元。買家心儀項目環境清幽，會所配套完善，決定購入單位自住。

永義國際銷售及市場部經理龔家進表示，九龍塘萬香招標沽出高層四房1座7樓B單位，屬四房三套加工作間連洗手間加儲物間戶型，面積1,196方呎，成交價4,329.6萬元，呎價3,622元。

# 新地天水圍補地價近20億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地於天水圍站旁的一幅土地，上月批出補地價約19.74億元，每方呎樓面補價2,305元，料為新界最大宗農地轉商業發展的補地價個案。據城規會資料，項目擬興建1幢31層高商廈(包括3層地庫及1層隔火層)，總發展樓面約85.65萬方呎，當中辦公室佔35.59萬方呎、商場部分佔50萬方呎，商場規模相等於新開張的將軍澳康城商場。

新地現時於新界西北擁有多個商場項目，其中位置接近鐵路站的就包括屯門V city、元朗YOHO MALL(形點)，未來會再添一員。「新成員」位於天水圍站旁邊，洪天路與屏廈路交界，地段名稱「元朗橋頭圍」。新地早於2017年3月已獲城規會批准發展商業項目，上月再有新進展，地

政總署與其簽立換地，批地補地價19.7435億元。

據了解，地皮早年本屬「未決定用途」地帶，新地曾申請發展一個512伙的住宅項目，並於2014年9月獲批，但後來因應政府已制定洪水橋發展方案，改為申請興建1幢31層高商場連商廈。目前地皮所在位置已劃為「商業(2)」用途。

### 商廈項目樓面85.65萬呎

資料顯示，項目佔地約10.7萬方呎，以地積比率8倍發展，總樓面約85.65萬方呎。其中，商場主要位於地下8層，佔近6成樓面約50萬方呎，其餘約4成樓面則為辦公室，涉及約18層樓面，樓面約35.59萬方呎。

# 華懋7.7億奪尖沙咀舊樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華懋集團昨日以底價7.74億元透過強拍投得九龍尖沙咀德興街7至8號樓苑。

禮苑地盤面積11,089方呎，現為一幢1964年落成的十層高商住樓宇，坐落於九龍德興街之東面，在佐敦道與德成街之間，規劃用途為「住宅(甲類)」。第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，物業鄰近覺士道一帶豪宅區，附近亦有商場及購物景點，可兼享生活便利與清靜環境，作為住宅發展潛力極高。

### 一太料今年迎強拍高峰

他續表示，今年預料會有較多強拍裁決，因為之前不少強拍申請都會在今年陸續進入最後聆訊階段，有機會超越去年強拍數量，甚至會進入一個高峰期。至於發展商的收購焦點將落在一些老舊區域，如深水埗、長沙灣、筲箕灣等有較多舊樓及唐樓的地區。



●華懋以底價7.74億元透過強拍投得尖沙咀德興街7至8號樓苑。

# 中原二手預約睇樓升6.9%

香港文匯報訊 樓價持續向好，不少買家怕越遲買越貴，積極睇樓準備入市。中原地產十大屋苑本周末錄得約572組睇樓預約，按周上升6.9%。

市區來看，中原趙鴻運表示，港島業主收窄議價空間，優質單位更為搶手，買家不惜高價追貨。太古城本周末錄得預約睇樓量30組，與上周相若，每呎叫價20,300元，較上周上升0.5%。至於九龍，中原袁顯岸表示，本周末仍有多个新盤推售，幸客源不盡相同，二手睇樓氣氛影響不大。黃埔花園本周末睇樓量錄60組預約，較上周升2成，每呎叫價微升至18,000元水平。另一方面，利嘉閣地產研究部主管陳海

潮表示，多個新盤熱銷，部分向隅客回流二手，買家陸續適應樓價上漲，個別開始提價入市，刺激破頂價成交。根據該行研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,455組客戶於周末預約睇樓，按周回升2.1%，終止五連跌。

### 利嘉閣：買家適應樓價上漲

按地區劃分，新界區升幅較多，21個指標屋苑本周末暫錄695組客戶預約睇樓，按周增加2.2%。港島區8個指標屋苑暫錄245組客戶預約睇樓，回升2.1%。九龍區21個指標屋苑暫錄515組客戶預約睇樓，上升2.0%。

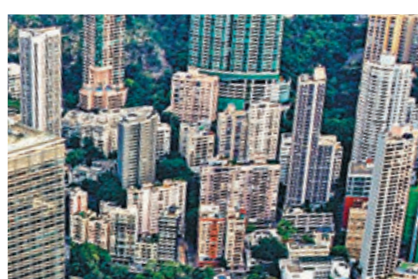
# CCL登87周新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）復活節長假後，二手成交暢旺，樓價繼續向上。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報183.68點，創87周(即2019年9月後)新高，按周升0.23%，距離歷史高位相差3.57%。該行表示，展望樓價升勢持續，CCL年中有望迫近高位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，復活節長假後二手成交持續暢旺，推高樓價向上，刺激新界西樓價指數今周創93周新高、全港CCL Mass及新界東樓價指數同創88周新高，CCL及CCL(中小型單位)同創87周新高。

### 三大指數齊升4周

該行指，三大整體指數齊升4周，是近49周首次出現，兼且累計升幅顯著，CCL Mass升2.66%、CCL(中小型單位)升2.37%及CCL升2.07%。展望樓價升勢持續，年中CCL有望迫近自己



●中原CCL距離歷史高位相差3.57%。中通社

高位，現時相差3.57%。

至於大型屋苑領先指數CCL Mass報186.95點，創88周新高，按周升0.57%，距離自己歷史高位相差2.46%。CCL(中小型單位)報184.40點，創87周新高，按周升0.48%，距離自己歷史高位相差3.05%。CCL(大型單位)報179.85點，按周跌1.14%，前周指數創85周新高後兩周回軟。豪宅樓價距離歷史高位相差6.29%。

本周四區樓價三區升一區跌，新界西樓價指數報172.48點，按周升1.66%，是四區中接近自己的歷史高位，現時相差2.55%。新界東報197.04點，升0.83%。港島報191.94點，升0.33%。九龍報180.37點，跌0.14%。

### 大灣區指數續創新高

另外，4月中原大灣區指數報126.02點，按月升0.41%，連續四個月創歷史新高。6個錄得上升的指數，幅度由0.41%至5.38%不等，錄得跌幅城市共6個，跌幅0.31%至5.4%。6個上升的指數全數刷新歷史新高紀錄，包括大灣區指數、廣州、深圳、佛山、珠海及江門，深圳指數連續20個月創新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，內地多個城市新春過後實施調控措施，已見奏效，雖然仍有多個城市的指數創出歷史新高，惟升幅明顯收窄，如深圳指數升幅是13個月最少。