疫市擴充李寧租廣東道舖

7800呎月租200萬 較高峰期跌逾7成

新冠肺炎疫情下，舖市租金近年大幅回落，特別是核心區一線舖位，雖然近期有不少外資品牌陸續撤出，但亦有中資品牌趁疫市擴充進駐。有消息指，尖沙咀廣東道新港中心複式巨舖已獲內地體育服裝品牌李寧趁疫市承租，每月租金約200萬元，較舊租金大幅回落超過七成，料為今年全港最大額的街舖租賃個案。目前，該舖已圍板進行裝修工程，圍板亦已印上李寧的品牌標誌。

◆香港文匯報記者 黎梓田

◆有消息指，李寧承租原由周生生租用的尖沙咀廣東道新港中心複式巨舖。　資料圖片

消息指，廣東道新港中心地下G38F號舖連1樓，地舖面積約5,300方呎，一樓面積約2,500方呎，面向廣東道，最新已獲內地體育服裝品牌李寧租用，每月租金約200萬元，較舊租金大幅回落逾七成。

周生生進駐17年 傳700萬租

該舖位前租戶為連鎖金行周生生，市傳租約期至今年7月底，惟在6月已經交吉進行清拆工程，並在約兩個月後傳出李寧承租的消息。翻查資料，周生生早於2005年開始承租上述舖位，最初僅承租地舖部分，月租約60萬元，及後擴充至一樓，成為複式巨舖，租金也大幅上升。直至最近一份租約，市傳周生生月租仍高達700萬元。

至於李寧為內地體育品牌，在1990年由體操王子李寧創立，其後來港上市，市值超過1,700億元，該品牌在去年10月曾配股集資最多逾78億元作業務擴充。該集團目前為中國國家隊多個運動項目提供贊助，包括跳水隊、射擊隊、桌球隊及羽毛球隊。

業界料中資看好通關復常

美聯工商舖行政總裁盧展豪表示，近日一線街舖「無乜人有興趣租」，連「出offer」都無。不過今次租賃個案反映中資公司看好未來香港恢復正常通關，是「遲早的事」，加上他們有較大實力議價，因此在廣東道租舖。他指，雖然今次租金比起舖市高峰平了一大截，但一日未通關一日都無遊客，因此估計暫時該舖的生意額也支持不到租金，李寧要靠其他分店「拉上補下」。

盧展豪又表示，比起核心區，民生區街舖租賃則活躍得多，租賃交投比起疫情高峰時多出三至四成，平租加上失業潮下多人創業，亦令民生舖租賃需求增加。他又提到，香港與外地恢復正常通關是事在必行，雖與內地恢復正常通關仍要些時間，但認為舖位租金經已見底，今年內料橫行發展。

李根興：核心區街舖查詢升

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，目前仍在一線核心區擴張的已經不是高檔品牌，而是中檔品牌，估計李寧在廣東道租舖擴充都是「等通關」。他也指出，由於核心區租金平了一大截，相關街舖查詢量上升了兩至三成。

李根興提到，舖市走勢仍是「兩大極端」，第一是天堂：本港與各地早日正常通關免檢疫。第二是地獄：年底前爆發第六波疫情而無法通關。不過他認為，舖市已「跌無可跌」，最差時刻已過去，估計核心區租金今年有機會跑贏大市，全年錄得升幅約3%至5%。

Nike九龍灣前總部招租

另一方面，國際體育服裝品牌Nike曾租用作香港總部的九龍灣物業推出市場放售及招租。中原(工商舖)寫字樓部分區營業董事黃美欣表示，九龍灣宏照道33號國際交易中心29至31樓，每層面積約27,457方呎，合共約82,371方呎，以意向呎價約1.8萬元放售，每層約4.94億元，涉及總額約14.82億元。據悉，物業由發展商信和持有，曾被Nike租用作總部，早前遷出，故物業同時以每方呎約33元招租。

MIAMI QUAY I收逾1200票

◆會德豐地產陳惠慈(中)稱，MIAMI QUAY I鄰近將有由政府興建的跨海行人及單車橋，前往港鐵牛頭角站。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）會德豐地產夥恒基地產、新世界及帝國集團合作發展的啟德MIAMI QUAY I最快今日公布首輪銷售安排，預料周末中秋節長假期內開售。該盤截至昨晚累收逾1,200票，超額登記逾5倍。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，該盤前晚加推價單2號共65伙，折實平均呎價23,991元，考慮樓層及景觀因素後，單位屬原價加推，按定價計市值約7.4億元。他指，首兩張價單合共提供195伙，折實平均呎價約22,984元，當中99伙折實價低於800萬元。

擴充醫護優惠付款計劃

為加大吸客力度，繼為各合作發展商的會員買家增加「匠心粉絲」建築期付款計劃後，會德豐地產總經理(市務)陳惠慈指，原本只供醫護人員的「醫護心連心120天現金優惠付款計劃」，改為「支持醫護心連心120天現金優惠付款計劃」，合資格人士由醫護人員擴展至其親友，享2.5%折扣，買家可於簽署臨時買賣合約時繳付5%臨時訂金，餘下95%款項為簽臨約後120日內繳付，比本身提供的即供付款成交期多30天，總折扣維持12%。

WSB三期或周內開價

另一邊廂，新地代理總經理胡致遠表示，已屆現樓的天水圍Wetland Seasons Bay第3期料日內上載售樓書，亦不排除本周內開價。由於首兩期平均成交呎價約1.5萬元水平，而今次第3期位處單邊且鄰近出入口，信步即達巴士站及輕鐵濕地公園站，相信定價有提價空間。

他指出，項目於濕地公園路正門口旁設佔地約3萬方呎多元商舖，而一田及各式餐廳亦已進駐濕地公園系列另一項目Wetland Seasons Park，可滿足住戶日常所需。

新地代理租務副總經理孫雅茵表示，Wetland Seasons Bay設約20個商舖，至今已接近租罄，料年底陸續開幕，呎租80元至130元，當中人氣餐飲食肆舖位數目佔整體約50%，另有幼稚園、醫務所等。

至於碧桂園香港旗下九龍城瓏碧已獲批入伙紙，預料可於短期內以現樓推售，項目截至今年9月6日累售23伙，成交呎價由23,144元至28,211元，套現逾1.8億元。

新盤預售申請升1.9倍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市下調，惟發展商手持大量貨源，跌市中續積極申請售樓紙。地政總署最新公布，8月有6個項目新申請預售，涉及3,341伙單位，按月急升約1.9倍，創3個月新高。同期政府亦批出3個新盤的預售文件，涉及2,305伙。目前，待批預售樓花單位按月微升約1.8%，錄20,578伙，連續3個月企穩逾2萬伙水平。

8月6個項目新申請中，以中國海外旗下啟德前跑道區第4E區1號伙數最多（702伙）。其他分別是信置與嘉華及中國海外合作之錦上路柏瓏第2期(680伙)、新地旗下啟德協調道10號(第2期)(584伙)，泛海國際洪水橋洪安里1號第2期(402伙)及恒地發展的粉嶺馬適路ONE INNOVALE第2期（408伙）及第3期（565伙）。6個樓花盤共涉3,341伙，按月急升約1.9倍，創3個月新高。

值得留意的是，除ONE INNOVALE第2及第3期屬較短樓花期(約10個月)外，其餘項目樓花期較長，介乎約26至50個月。由於預售要求為樓花期30個月，反映發展商早日申請預售，日後部署各項目的推售更有彈性。

三盤批預售 涉2305伙

與此同時，8月共有3個項目獲批預售，包括由新地發展，已於上月推售的屯門NOVO LAND 1B期(800伙)和準備9月發售的Wetland Seasons Bay第3期(384伙)。而規模最大則為嘉華、會德豐及中國海外的啟德前跑道區第4A區1號地盤2期，提供1,121伙。預計於2025年2月落成，樓花期約30個月。三盤合共涉及2,305伙，按月升約42.3%。

港銀陸續跟隊 加H按封頂息

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美國自3月重啟加息周期後，已連加4次息，共加2.25厘，本港銀行至今都未出手調整最優惠利率（P），不過隨着資金成本上升，傳再有銀行「跟隊」上調新造H按的封頂息，更首度有銀行在今輪加息周期下，兩度出手上調新造H按封頂息並加至3厘。有專家呼籲有上會需求人士可加快申請按揭，以減少加息後對入息要求之影響。

華僑永亨大新調整息口

華僑永亨銀行最新將新造H按封頂息由「P-2.65%至P-2.75%」上調為「P-2.5%」，令實際封頂息升至3厘。該行在7月時已將H按鎖息上限由「P-2.75%至P-3%」，上調為「P-2.65%」至「P-2.75%」，實際封頂息升到2.75厘至2.85厘。另外，大新銀行亦上調VIP銀行服務客戶新造H按封頂息，由原先「P-2.65%」升至「P-2.4%」。

美聯儲將於本月底公布議息結果，市場普遍預期美國本月將再加息0.75厘，港元拆息昨個別發展，與供樓按息相關的1個月拆息昨升至1.92946厘，為近兩年半高位。中原按揭董事總經理王美鳳預期，1個月港元拆息將於本月內升穿2厘水平，反映銀行資金成本上升壓力增大，故有銀行上調新造H按封頂息率，以紓緩息差收窄之壓力。

聯儲將議息 港加P機會大

王美鳳料本月內將陸續有銀行上調H按封頂息，若美國本月再加息，本港加P機會亦大。她提醒，由於本港月內有機會加P，通過壓測的入息要求將會提高，而現時尚有銀行仍未上調H按封頂息率，即仍維持2.5厘水平，她建議有上會需求人士可加快申請按揭，以減少加息後對入息要求之影響。

新世界觀塘工廈申重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）前身為建大工業大廈的觀塘鴻圖道工廈KOHO，在2013年完成1.7億元的活化工程，其後2014年新世界以16億元購入該廈，新近向城規會申請放寬地積比率兩成至14.4倍，以活化重建為一幢樓高29層商廈。

申放寬地積 樓面28.8萬呎

城規會文件顯示，工廈位於觀塘鴻圖道73至75號，坐落於「其他指定用途」註明「商貿」，地盤面積約2萬方呎，新世界申請將地積比率由現時12倍，增加20%至14.4倍，以重建1幢29層高商廈，准許作辦公室、商店及服務行業和食肆用途。總樓面約28.8萬方呎，較現時總面積21.89萬方呎多逾三成。

KOHO前身為建大工業大廈，為觀塘首幢活化工廈物業，隨後新世界2014年以約16億元購入該廈，平均呎價約8,000元。過去數年，市場有指新世界曾以24億元放售。

跑馬地舊樓申請強拍

另外，近期跑馬地接連有3個地盤向土地審裁處呈交強制拍賣申請，最新一宗來自黃泥涌道63至65號安美大廈，其現況市值逾5.2億元。連同早前旁邊的愉華大廈及翠景樓亦申請強拍，三宗申請合共佔地約1.76萬方呎，若以地積比率9倍發展，可建樓面約15.84萬方呎。市場預料有發展商正在這一帶進行收購，不排除日後會合發展。

文件顯示，安美大廈位於黃泥涌道63至65號，於1971年落成，現為1幢13層高的商住物業，1至10樓為住宅部分，每層均設4個單位，地庫、地下及閣樓為商店。地盤面積約5,172方呎，坐落「住宅（甲類）」用地。申請財團已集齊約85.6%業權，尚餘1個舖位及7伙住宅未收購。

陽光房產料續租租金負增長

香港文匯報訊（記者 岑健樂）陽光房地產基金（0435）昨日公布截至2022年6月30日之全年業績，除稅後溢利約1.03億元，去年同期則虧損約2.34億元。年度可分派收入約為4.31億元，按年跌1.7%，每基金單位末期分派為0.128元。全年每基金單位分派為0.25元，按年跌2.3%。陽光房地產基金投資及投資者關係總監葉美鈴昨表示，續租租金負增長可能仍會出現，尤以疫情前所訂立的租約而言。

全年溢利扭虧 收益升0.5%

期內，收益約8.03億元，按年升0.5%，物業收入淨額約為6.42億元，按年升0.4%。寫字樓物業與零售續租租金均錄得負增長，零售物業組合的整體租用率為94.5%，去年同期則為96.5%，相關年度續租租金負增長為5%；寫字樓物業組合的整體租用率為94.8%（去年同期則為92.4%）。另外，新都城一期首階段翻新工程即將展開，預算約2,000萬元。

葉美鈴昨表示，續租租金負增長可能仍會出現，尤以疫情前所訂立的租約而言。儘管消費券令本地零售業得到提振，惟消費者開支的持續復甦將取決於疫情發展情況，以及相關的社交聚會限制及邊境管制之公共衛生應對措施。雖然社區購物商場的租賃需求趨於穩定，租戶卻普遍變得更為謹慎，尤其業務擴充。

寫字樓租金表現將受限制

就寫字樓而言，葉美鈴昨表示，在高空置率、大量新增供應、跨國企業需求呆滯以及內地公司尚未恢復其較為進取擴充模式，以及在商業數碼化及持續在家工作安排等綜合因素影響下，租金表現將受限制。

另外，她表示，將積極探索擴展陽光房地產基金物業組合的機遇。陽光房地產基金昨收報3.63元，跌0.27%。

◆陽光房地產基金葉美鈴(右)指，食肆以及雜貨店舖更為願意續租或承租新店舖。　公關提供