

變陣

本港零售業持續疲弱，奢侈品更是首當其衝，綜合不同市場消息及我們觀察所得，不同國際品牌都已經從租用店舖面積著手變陣，以應對預測走勢不及以往暢旺的零售業行情。

其中某著名法國奢侈品品牌龍頭，早在 2008 年零售暢旺期時，先後租用尖沙嘴海港城多個樓面位置，由最初租用地下至 2 樓、佔商場面積約 3.6 萬平方呎，成該品牌全球第二大的旗艦店，更在 2015 年底在同一商場內租用另一個樓面近 7 千呎的店面，開設臨時專門店，連同原有的旗艦店，該龍頭共租用了商場約 4.3 萬方呎面積。

據了解，該品牌去年與商場大業主達成續租協議，並大規模裝修及重組旗艦店樓面，但經過近一年的裝修工程後，我們發現，原先由該品牌租用的部分位置已經改由其他品牌租用並已展開裝修工程。根據傳媒報道，原有 2 樓約 2.2 萬方呎樓面中，在裝修後減少了近 2 千呎。除旗艦店面積縮減外，同場的臨時專賣店亦將有新商戶進駐。換言之，在新旗艦店重開後，該品牌共減少租用約 9 千呎樓面，較高峯時少縮水逾兩成。



廣東道海港城與國際奢侈品牌旗艦店

雖然樓面減少主要是因為臨時店租約完滿，但受內地打貪、旅客轉往其他地方等多種因素影響下，多年前在名店外排隊入店內購物的人龍均變得稀疏。即使連主打中價或年青人市場的國際衣履品牌，亦相繼針對旗下的旗艦店變陣。

如我們早前報道過，在銅鑼灣京華中心屹立了近 6 年的一間美國時裝店旗艦店，將在今年 8 月約滿後放棄續租，並動用該店每月 1,380 萬港元租金的十分之一轉租旺角西洋菜南街一個多層店舖，該店亦已在去年開幕。至於另一美國服裝品牌，據市場消息指，因為業績不佳，公司亦決定把其位於中環畢打行的旗艦店提早 3 年解約，並向業主賠償約 1.25 億港元。

事實上，現時不少地舖業主均會減租以留著租客，但商場租金卻逆市向好，相信與各商場發展商不時推出針對顧客的促銷活動有關。有國際物業顧問公司發表最新一份研究報告，指出本港主要商場整體租金按年升 3.1%。不過，劃分港九及新界區而言，港島區商場租金則按年跌 5.2%，九龍區主要商場租金按年上升逾 9%，新界區主要商場按年升近 4%。

通訊

住宅車位價續漲！

港府在 2016 年底劃一上調住宅物業從價印花稅後，資金持續流入車位市場，住宅車位繼續以高價售出。大圍溱岸 8 號在三月便有兩個車位先後以 315 萬港元及 348 萬港元易手，創新界區車位造價新高。此外，藍田興田邨一個去年 8 月以 58 萬元購入的車位，最近以 80 萬元沽出，漲近 4 成。

最貴公屋王誕生！

將軍澳景林邨景桃樓一個已補地價高層公屋單位，早前以 228 萬港元易手，以單位實用面積約 164 平方呎計，呎價高達 13,902 港元，刷新公屋呎價新高紀錄，比 2015 年底黃大仙鳳德邨呎價 13,429 元的成交高約 3.5%。

重建帶動舖位成交

受惠於中環卑利街及嘉咸街一帶的住宅重建項目，附近街舖物業的成交量近日有上升趨勢。位於結志街 28 至 32 號地下、一個實用約 650 呎連約 500 呎閣樓之舖位，以約 4,628 萬港元易手，實用呎價約 7.1 萬港元；物業現時以每月 7 萬港元租予麵包店，回報率約 1.8 厘。另外，荷李活道 68 至 70A 號地下 D 舖，及閣樓 C 至 E 號共約 2,700 呎之舖位以 9,680 萬港元成交，舖位現時每月租金約 23.1 萬港元，回報率約 2.9 厘。

元朗舖位成交速報

隨著元朗區內多個住宅項目相繼落成，元朗區內整體人口持續上升，促使區內舖位交投。近日，有買家以 4,480 萬港元購入一個位於大棠路 22A 至 30 號寶發大廈地下、面積約 414 呎的舖位，以成交價計算，平均呎價約 10.82 萬港元。該舖位以連租約形式出售，現時月租約 10.5 萬港元，回報率約 2.8 厘。

(奧運站 Olympic Station)

維港灣

Island Harbourview

HKD 17,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)

上水中心

Sheung Shui Centre

HKD 12,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)

沙田第一城

City One Shatin

HKD 13,500 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)

嘉湖山莊

Kingswood Villas

HKD 8,000 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)

灝景灣

Villa Esplanada

HKD 13,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)

黃埔花園

Whampoa Garden

HKD 14,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)

匯景花園

Sceneway Garden

HKD 12,500 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)

新都城

Metro City

HKD 12,500 / sq.ft.

(太古 Taikoo)

太古城

Taikoo Shing

HKD 16,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)

東堤灣畔

Tung Chung Crescent

HKD 10,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)

海怡半島

South Horizons

HKD 15,000 / sq.ft.

(北角 North Point)

城市花園

City Garden

HKD 14,500 / sq.ft.



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價