

# 呎租 1710 元超紐約第五大道 銅鑼灣舖租冠全球 攜手中環尖沙咀囊括亞太三甲

訪港內地個人遊之旅客增長雖有放緩跡象，惟未阻本港核心區舖位租金破頂。物業顧問高緯發表報告指出，銅鑼灣舖租按年急升多達 35%，平均呎租升穿 1700 元水平，搶去美國紐約第五大道穩佔 11 年的冠軍「寶座」，成為全球舖租最貴地段。與此同時，中環及尖沙咀亦高踞亞太區舖租榜的第二及第三位，區內最貴舖位地段三甲由香港囊括。

本報記者 陸香明

內地旅客湧港，近年成為個人遊必遊之地的銅鑼灣，區內舖位租金亦水漲船高。高緯發表報告分析認為，銅鑼灣租金過去一年狂飆 35%，升幅遠遠跑贏全球平均升幅 4.5%，並首次超越紐約第五大道，成為全球舖位租金最貴街道。報告顯示，銅鑼灣舖位平均每月呎租為 1710 元，較紐約第五大道的呎租 1625 元高出 5%。

## 紐約第五大道丟 11 年寶座

紐約第五大道失去穩佔 11 年的寶座，高緯香港商舖部高級董事胡詠詩表示，即使未來本港零售消費未必能夠維持高增長率，但香港對國際零售而言仍是進入中國市場的最佳據點；而本港核心零售區一舖難求，帶動本港舖位租金上升。她又補充，由於國際零售商難在本國獲利，須向外尋求擴展機會，故該行預期亞太區的零售活動將健康發展。

銅鑼灣多年來一直是本港「呎租舖王」的所在地。日前有消息指出，以賣豬肉乾著名的美珍香，剛以月租 120 萬元，續租銅鑼灣崇光百貨對面的怡和街 2 至 6 號地下 1 號舖，較舊租貴 1.75 倍。據悉，該舖實用面積只有 200 方呎，呎租高達 6000 元，為本港目前呎租最貴的舖位。另外，同區羅素街多個由鐘表珠寶店租用的舖位，呎租普遍超過 2000 元水平。

## 中環遠高於香榭麗舍大道

另一方面，中環及尖沙咀的舖位租金升幅雖然不及銅鑼灣，但同樣高踞亞太區舖租榜的第二及第三位，區內舖租最貴三甲全由香港囊括。其中，中環租金按年升 14.3%，每月呎租達 1206 元，較法國巴黎香榭麗舍大道還要高出 64%。不過據了解，該行在計算全球最貴地段排名時，每個城市只會揀選一個地段，故中環未能榜上有名，若單以亞太區計則排名第二。

至於近年同樣成為個人遊熱點的尖沙咀，舖租表現亦不「失禮」，租金按年升 12%，舖位每月呎租高達 1006 元，遠遠拋離區內租金第四高的東京銀座。該行數據顯示，東京銀座呎租約 687 元，較尖沙咀低逾三成。



▲羅素街多個由鐘表珠寶店租用的舖位，呎租均超過 2000 元水平

## 波斯富街地舖呎價 92.7 萬

本港舖位不但租金貴，買賣價同樣高得驚人。今年港島及九龍區先後錄得歷來最貴的舖位成交，其中銅鑼灣波斯富街一個地舖以 1.78 億元易手，以實用面積計呎價高達 927083 元。

今年高價舖位接二連三出現，港島及九龍區呎

價最貴舖位紀錄先後在年內刷新。土地註冊處資料顯示，銅鑼灣波斯富街 83 號地下 K 號舖在今年 5 月以 1.78 億元成交，以實用面積 192 方呎計算，呎價高達 927083 元，為全港呎價最貴舖位。

九龍區方面，英皇國際 (00163) 在今年 8 月，以 3.63 億元向內地商人劉軍購入尖沙咀海防道 35 至 37 號海利行地下 C 舖，據悉該舖實用面積只有 410 方呎，呎價高達 88.5 萬元，成為九龍區呎價最貴的舖王，亦為本港呎價第二貴舖位。

另一方面，核心旺區一舖難求，國際品牌搶駐落戶後，原有商戶又要以高租金租用其他舖位。市場消息指，甜品店糖朝近日落實承租尖沙咀漢口道 28 號亞中心地庫 A 號舖，舖位面積 9950 方呎。據了解，上月市場已傳出糖朝以月租 100 萬元租用該舖位，惟另有消息稱，糖朝租用舖位租金高達 150 萬元，呎租達 151 元。上址原由超級市場租用，月租 40 萬元，新租金較之前貴 2.75 倍。

此外，各區舖位買賣頻仍，消息指，九龍灣南豐商業中心地下 G5 號舖，面積 4800 方呎，以 5800 萬元成交，呎價 12083 元。



▲銅鑼灣波斯富街 83 號地下 K 號舖，可稱得上全港呎價最貴舖位

全球十大舖租最貴購物區			
城市	購物區	每月呎租 (港元)	按年變幅 (%)
香港	銅鑼灣	1710	+34.9
紐約	第五大道	1625	+11.1
巴黎	香榭麗舍大道	734	+30.0
東京	銀座	687	0
悉尼	碧街購物區	619	0
倫敦	新邦街	608	+3.1
蘇黎世	車站大街	555	+8.7
米蘭	拿破侖山道	536	+2.9
首爾	明洞	446	+16.0
慕尼黑	喬格芬大街	322	+6.1

註 1：每個城市只揀選一個地區  
註 2：報告以美元作單位，上表以每美元兌 7.8 港元計算

亞太區十大舖租最貴購物區			
城市	購物區	每月呎租 (港元)	按年變幅 (%)
香港	銅鑼灣	1710	+34.9
香港	中環	1206	+14.3
香港	尖沙咀	1006	+12.0
東京	銀座	687	0
東京	表參道	632	0
悉尼	碧街購物區	619	0
首爾	明洞	446	+16.0
東京	澀谷	412	0
首爾	江南驛	384	+18.8
布里斯班	女王街購物區	309	0

註：報告以美元作單位，上表以每美元兌 7.8 港元計算

## 老牌零售商轉投二線舖位



▲內地客在港掃貨的畫面不時在本港多處街頭出現

擁有深不見底驚人消費力的內地客，經常大群大群地南下一車一車狂掃名牌、成藥、奶粉，由平至貴之貨品無一倖免，類似畫面不時在本港多處街頭出現，不少本地置業至國際名牌因而爭相出高價搶舖，舖租貴到癲，不少本港老牌零售捱不起房租，紛紛暫緩擴充或轉投二線舖位，加上內地客漸漸收縮本港消費，商舖租金或有下調壓力。

基於內地客的驚人購買力煽動、兼夾國際名牌主動出擊搶貴本港商舖租金，不少本地品牌不敢貴租，紛紛暫緩擴充，如金舖周生生及周大福等，已開腔捱不住貴租，即時擱置開行大計，另成衣 G2000 更揚言會放棄一線舖，轉向二線舖埋手。與此同時，旺市時狂開舖兼不惜銀彈政策開搶舖的地產代理，也是旺舖的支撐，可惜政府出招，樓市成交已大不如前，多家代理行已表明暫緩開行，甚至有舖續租時，不排除會關閉一些非龍頭位置的店舖。

事實上，內地客隨著內地過去數月經濟不景，南下狂掃貨的現象漸漸退卻，內地客醉心的奢侈品如金銀珠寶的消費亦大不如前，有零售界預言本港隨着失卻內地客的撐場下，未來零售市道不容樂觀，加上零售商暫緩擴充，商舖租金難以高位徘徊，未來或有下調壓力。

## 美孚新邨劈價一成沽貨

政府「雙辣招」空襲樓市，二手瀟灑觀望氣氛，業主忍不住手起刀落劈價出貨，荔枝角美孚新邨及鯉魚涌太古城，分別減價 10% 及 9% 出貨，另有馬鞍山海濶居額外印花稅 (SSD) 貨減價止賺離場。



▲美孚新邨一伙極高層單位，原業主廿載轉手帳面獲利 410 萬元離場

中原地產美孚三期分行高級分區營業經理黃惠霞表示，美孚新邨 3 期百老匯街 68 號極高層 B 室 1151 方呎，屬 3 房套房，買家以 710 萬元承接，呎價 6169 元。原業主 9 月尾放售時叫價 788 萬元，期間見市況有變即時調低叫價至約 750 萬元，唯出招後市況進一步惡化，再減價 40 萬元，前後共減 78 萬元沽出單位，減幅高近 10%。原業主於 1992 年 7 月以 300 萬元買入，持貨廿載轉手帳面獲利 410 萬元離場，單位升值 1.36 倍。

黃惠霞補充說，屋苑 5 期恒柏道 5 號低層 C 室 676 方呎，兩房間隔，買家以 418 萬元連租約購入，呎價 6183 元。原業主於 1999 年 4 月以 184 萬元購入，易手帳面獲利 234 萬元，單位 13 年多的時門大幅升值 1.27 倍。屋苑本月至今暫錄約 12 宗成交，交投表現可算理想，每呎造價由 6147 至 7651 元不等。

中原地產首席分區經理張光耀表示，太古城啓天閣中層 A 室 876 方呎，業主 11 月初叫價 1020 萬元，惟市況未有好轉氣氛淡靜，業主遂劈價 80 萬元以 935 萬元買出，減價約 9.1%，呎價約 1.06 萬元。原業主 1998 年 446 萬元入，減價後帳面仍狂賺 1 倍。

中原地產助理區域營業董事郭佩玲表示，嘉湖山莊賞湖居 1 座低層 B 室 815 方呎大戶，新近以 292 萬沽出，呎價 3583 元再破今個月新低，較對數日前上一宗新低呎價 3699 元，再低 3.2%。原業主 2010 年初以 178 萬入，帳面賺約 64%。

## Billion Square 一個月三度提價

有發展商加價出售一手工商業。億京荃灣海盛路工貿項目 Billion Square，發展商將於本月底及下月中分兩次加價，該盤本月初亦曾加價，換言之，一個月間已加價 3 次，部分單位加幅逾一成。據悉，有買家趕在加價前入市，過去兩日已沽出 15 伙，涉資逾 1.6 億元。

低息環境下工商物業交投甚旺。億京荃灣海盛路 3 號 Billion Square 工貿項目，發展商在本月 20 日及 12 月 3 日分兩次調升貨尾售價，首次加幅由約 3% 至 5%，第二次加幅則由約 2% 至 3%。據悉，億京在本月 6 日已經加價一次，換言之，該項目在短短 1 個月 3 次加價，其中項目 10 樓 B1 室，面積 2168 方呎，下月新訂價為 852 萬元，較 1 個月前的 765.3 萬元貴 11%。

## 統一全層停車場索價億三

此外，土地註冊處資料顯示，新蒲崗匯達商業中心 18 至 20 樓共 3 層樓面，新近以 1.012 億元成交。據悉，該廈每層面積 6487 方呎，3 層共 19461 方呎，呎價 5200 元。另外，商廈停車場業主亦積極放售車位物業。美聯商業營業董事陳家輝表示，金鐘統一中心 7 樓全層停車場，共有 64 個車位，業主正以意向價 1.3 億元放售。每月租金約 30 萬元，回報率近 2.8 厘。據悉，原業主在 2009 年底購入上述物業，當時作價 7000 萬元。



## 尚悅加推入場費低見 335 萬

恒地 (00012) 夥新世界 (00017) 的元朗尚悅再加推 30 伙應市，平均呎價 7233 元，最低消費見 335.3 萬元，暫為屋苑最平入場費。市場消息盛傳該盤再錄買家印花稅 (BSD) 成交個案。

元朗尚悅昨日再加推 30 伙，分布 11 座低至高層，面積 490 至 900 方呎，呎價 6711 至 9181 元，平均呎價 7233 元，訂價 335.3 萬至 618.3 萬元，其中 11 座 2 樓 E 室 492 方呎，呎價 6815 元，訂價 335.3 萬元為屋苑暫時已發價單中最平的 1 伙。市場消息稱，該盤至今共發出 698 伙價單，累沽 370 伙，套現約 15.7 億元，佔已出價單位的 53%，而佔總數 2580 伙的 14%。

同時，有消息指出，該盤錄得第 3 宗 BSD 成交，內地客以 426.9 萬元購入 8 座中層 H 室 603 方呎，呎價 7079 元，買家需繳付 15% 稅即約 64 萬元，連樓價總開支達 491 萬元。

另外，信置 (00083) 夥南豐牽頭發展的白石角濠玥，出招後成交依然維持穩定，信置營業部聯席董事田兆源指出，濠玥獲多組買家查詢特色戶，昨日推出 16 座 17 樓 C 室特色戶應市，面積 1620 方呎連 1123 呎天台，訂價 2284.6 萬元，呎價 1.4 萬元。據市場消息，上址已獲一名港人預留，短期內將落實成交。

信置昨日推售大埔新峰花園 1 期 30 個車位，訂價約 46 萬至 54 萬元，即晚約沽逾 10 個；另新峰 2 期車位累沽逾 60 個。

此外，市場消息，新世界尖沙咀名鑄昨沽出高層 J 室，面積 1584 方呎，售價約 3445.7 萬元，呎價 2.17 萬元，買家為港人。

## 二手轉售獲利個案達 99.5%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，QE3 推升樓價造就 9 月二手獲利比率以賺幅更新紀錄。代理綜合土地註冊處資料所得，10 月份全港共錄 3460 宗二手私宅獲利買賣登記 (主要反映 9 月份的實際市況)，佔同期 3479 宗已知上手買入價的私宅成交比率達 99.5%，較 9 月份的 99.3% 上升 0.2 個百分點；與此同時，10 月份每宗私宅轉手個案平均賺幅高達 61.5%，按月急增 2.6 個百分點，兩者均同時刷新歷史新高紀錄。

周滿傑指出，政府上月底推出「雙辣」急凍樓市，惟業主態度堅定，與買家讓價周旋時仍未肯落價相就，故此，新策效力暫時在量不在價。在業主賣樓獲利背景不變下，相信 11 月份私宅業主沽樓獲利比率仍可維持在 99% 以上的高水平外，而每宗轉手個案的平均賺幅亦可在 60% 邊沿上落。

## 內地客豪付千萬 BSD 購大宅

市場消息盛傳，一名內地客食得辣，無懼政府「雙辣招」，豪付近千萬元買家印花稅 (BSD)，購入御金·國峯頂層天池屋。

市場消息傳出，御金·國峯天池屋 6 座頂層 A 室，作價 6450 萬元，呎價 3.4 萬元，由一名內地大款出手購入，換言之，買家需要繳付 967.5 萬元的 BSD，此一個案為政府「雙辣招」實施之後，最大宗的 BSD 稅款；若然單計稅款，已足夠購入一伙港島龍頭屋苑太古城 3 房單位。

## 百匯軒付 88 萬 BSD 易手

再有內地客「食得辣」，無懼「辣招」豪付 88.5 萬元買家印花稅 (BSD) 買入太子百匯軒。中原地產奧運站港灣家庭廣場分行 B 組分行經理楊仲維表示，百匯軒中層 B 室 670 方呎兩房，由內地客以 590 萬元買入長線收租，呎價 8806 元，買家需付稅約 88.5 萬元。上址市值租金約 1.7 萬元，預計其租金回報率約 3.5 厘，回報合理。

據了解，業主 2010 年 5 月以 486 萬元購入上址，持貨 2 年半，是次沽出單位帳面獲利 104 萬元離場，

單位升值 21.4%。

## 港運城宇晴軒齊破蛋

大市淡靜，成交疏落，不少屋苑守齋半月始破蛋，新近北角港運城及長沙灣宇晴軒錄得成交打破僵局，前者居然逆市反價 15 萬元賣出。

中原地產北角城市分行首席分區營業經理林龍南表示，港運城於政府出招後一直未聞成交，近日終於破蛋錄首宗買賣，1 座中層 D 室 945 方呎 3 房套房，座向南望公園景。

原業主原叫價 900 萬元，其後得知同類單位入場叫價接近 1000 萬元，遂膽粗提價至 915 萬元，仍獲買家追貨，呎價 9683 元。業主 2005 年 8 月以 473.8 萬元購入，帳面獲利 441.2 萬元或 93%。

利嘉閣地產皇牌屋苑長沙灣 (四小龍) 分區經理鄧俊文表示，宇晴軒 7 座高層 B 室 755 方呎 3 房，景觀開揚，750 萬元易手，呎價 9934 元，創同戶型單位呎價新高。賣方在 2009 年 10 月份斥資 473 萬元購入，帳面獲利 277 萬元，賺幅約 59%，為屋苑今個月首宗成交。



▲御金·國峯頂層天池屋獲內地大款以 6450 萬元購入