

市況大逆轉 割場熾味濃

▼首都廣場前身為DNA商場，現分成3層共600個舖位

「舖花」拍賣80次無成交

過往工商舖市場主要由資深投資者參與，但政府出招前不少割場打着「銀碼細、高回報」旗號，吸引小投資者入場。然而政府出招後市況逆轉，年初至今，尖沙咀首都廣場及荃灣地皇廣場「舖花」在拍賣場拍賣80次，竟未聞一宗成交。據悉，數百名投資者中不少人見賣舖無門已打定輸數，希望以賣方提供的兩年回報保證「守落去」，惟急於賣舖的業主大多劈價一成，曾經令市場趨之若鶩的割場「熾味」甚濃。

文／圖：本報記者 陸香明

工商舖物業近年風頭一時無兩，過往主理過不少割場（折售商場）的資深投資者尹柏權，自去年底趁勢再推出荃灣地皇廣場及尖沙咀首都廣場兩個大型項目折售，分別有約231及600個舖位。因為額外印花稅（SSD）令住宅「無得炒」，以「銀碼細」及「高回報」作招徠的兩個項目吸引大批住宅客入市，合共800多個舖位火速售罄。

印花稅倍增趕絕炒家

不過，政府在2月底再出招，工商舖物業要在簽訂臨時買賣合約後即時交印花稅，印花稅率亦較以往倍增，變相趕絕工商炒家，市況隨即逆轉。土地註冊處數據顯示，4月舖位註冊量只有239宗，涉資40.9億元，兩個數字分別按月急跌42.3%及45.3%，有關數據主要反映政府出招後首月，即3月的市況。

過往不少割場舖位買家都透過拍賣行出售物業，以求賣得更好價錢。在政府出招前的高峰期，一場拍賣會可有多達逾10個舖位拍賣，而近期數目則已大幅減少，例如本月多家拍賣行只有約10個割舖拍賣。

本報記者日前到拍賣行觀察舖位拍賣情況，當日拍賣行安排尖沙咀首都廣場2樓一個單號舖位拍賣，舖位建築面積70方呎。據悉，業主在1月以353.5萬元購入舖位，但開價僅318萬元，較購入價低一成，然而低價並未吸引任何準買家注意。拍賣官開價318萬元之後，見未有人承價，倒數三次後舖位即告收回，全程耗時僅30秒。

據了解，上述割場無人問津的情況僅冰山一角。上周四忠誠拍賣行舉行的另一場拍賣，3個首都廣場舖位同樣未能售出。而按拍賣次數計，年初至今拍賣場已錄得約80次首都廣場及地皇廣場「舖花」拍賣。然而，市場反應差強人意，竟全軍盡墨，場上未聞一宗成交，絕大部分更在沒有承價的情況下收回。

撻訂少見劈價陸續有

有業內人士透露，首都廣場、地皇廣場及荃灣的賣方會在首兩年提供5厘租金回報，期內冷氣費、管理費、差餉及地租等雜費亦由賣方支付，以200萬元的舖位為例，兩年間可淨收20萬元，基本上可抵銷供款，故不少割場的買家已作最壞打算「守落去」，撻訂情況並不嚴重。

不過據代理稱，部分買家投資舖位經驗不多，即使並未撻訂，見勢色不對已經劈價求售。其中首都廣場1樓單號舖，業主以680萬元購入，現正以630萬元放售，減價7%；同商場1樓雙號舖，則以310萬元放售，較購入價低達15%。據悉，首都廣場暫錄十數宗撻舖成交，但當中已有蝕讓個案，例如首都廣場1樓雙號舖，面積66方呎，上月底以370萬元沽出，原業主未足4個月損失32.6萬元，貶值8%。

近1年部分折售商場概況

商場	舖位數目	現況
荃灣荃立方	約200	因圖則問題要重售74舖，據悉已售50個
荃灣地皇廣場	約230	成交當日有11個舖位撻訂
尖沙咀首都廣場	約600	數名買家撻訂，大業主原價重售舖位
屯門多元坊	30	據土地註冊處已沽5舖，出招後未聞成交

首都廣場減價個案

舖位	購入價(萬元)	叫價(萬元)	變幅
1樓單號舖	680	630	-7.4%
1樓單號舖	483.6	450	-6.9%
1樓雙號舖	402.6	370*	-8.1%

備註：*號為成交價

▼荃立方因圖則問題要重售74舖，據悉已售50個



荃立方商場，因圖則問題要重售74舖，據悉已售50個



▲首都廣場年初開售時舖位短時間獲買家一掃而空

短炒摸舖勁賺的個案在政府出招前不絕於耳，故不少小投資者都希望可以透過割場發達。不過，過往不少折售商場因業權分散出現管理問題淪為「死場」；即使逃過變成「死場」的厄運，沒有大業主統一協調租戶組合，商場檔次亦難以提升。

不少投資者會趁物業市場暢旺時推出商場折售賺錢，小投資者見銀碼不大亦願意一搏。然而有不願透露姓名的業內人士坦言買割舖風險極高：「賣割舖有如賣圖則、賣概念，如果買家睇到實物（舖位），邊個會買？」事實上，過往本港亦有不少折售商場變成沒有人流的「死場」，其中最經典的可謂佐敦廣場。

佐敦廣場在1992年分拆出售，當年以「日本東京銀座」為概念，藝人薛家燕等亦有入市。不過收舖時出現「縮水」問題，之後發展商清盤，買家追討無望。商場本身設計欠佳，舖位面積大細，願意進駐的商戶少之又少。直至1998年，因部分業主拖欠水電費，商場停水停電變成「死場」。

由於商場業權分散，即使有心人希望打救商場，亦因未能聯絡其他業主。直至近年有投資者整合業權，並將有關樓面租予食肆，商場才「重見天日」。不過據了解，商場業權問題並未完全解決，有個別業主仍未賣舖，但舖位卻遭食肆佔用。至於已賣舖的業主，不少慘蝕逾九成，不少當日以250萬元購入的舖位，賣出價只有不到30萬元。

即使割場未出現佐敦廣場的慘況，亦容易出現管理問題，沒有大業主統一協調租戶組合，令商場檔次難以提升。以荃灣力生廣場為例，商場早年折售之後，一度成為售賣色情光碟的集中地。雖然近年情況已有改善，有不少專做外傭生意的商戶及電話店進駐，但與大型商場相比始終較為雜亂。

雖然不少折場都變成死場，但個別如尖沙咀利時商場及旺角先達廣場，經營情況尚算不俗，舖位價值亦得以保持。據土地註冊處資料，尖沙咀利時商場4樓26號舖，早前以805萬元成交，按面積95方呎計，呎價達84737元。



▲折售商場即使逃過變成「死場」的厄運，沒有大業主統一協調租戶組合，亦令檔次難以提升

業權散商場難「升呢」

貨尾銷售零丁落索



▲代理在荃立方拉客，惟只有少數行人願意停下

大業主重售割場貨尾的銷情，亦可反映折售商場舖位受歡迎程度大不如前。據了解，荃灣荃立方及尖沙咀首都廣場分別有20多個及數個貨尾，然而近期只沽出零星數伙，過往單日賣百伙的盛況不復現。

去年折售時在數日內極速沽清的荃灣荃立方商場，因為圖則出錯接受買家取消交易，結果有74個舖位需要重售。舖位自3月底重售個多月以來，憑藉送盤印等優惠沽出約50個舖位，銷情算是不俗，惟近一兩個星期銷情已見減慢。記者早前在荃立方現場所見，即使十多名代理努力拉客，但只有零星少數行人願意停下。

今年初才登場的尖沙咀首都廣場，亦因有數名買家撻訂，大業主亦推出餘貨重售。據悉，其中最平的餘貨為1樓F004號舖，建築面積68方呎，售價367.2萬元，與撻訂前售價相同。代理同樣有在首都廣場現場拉客，但反應同樣一般。事實上，僅僅數個貨尾花上整個月仍未售罄，表現與開售首日速沽百伙大相逕庭。

至於其他折售商場方面，由劍橋護老院或有關人士持有的屯門仁政街7至35號屯門中心，即域多利戲院舊址，業主在去年底將物業地下部分分成30個舖位折售，據土地註冊處資料，項目錄得約5宗成交註冊，全部在出招前錄得。

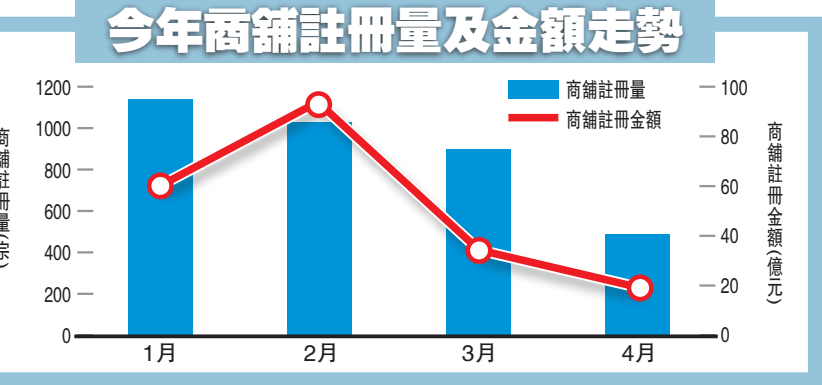
印花稅導致20宗撻訂

辣除影響小投資者外，資深舖位投資者亦受牽連。據了解，工商舖市場在政府出招以來已錄得至少20宗撻訂個案，包括有「摸王」之稱的黎汝遠、林子峰和黃海明等資深投資者。其餘將物業平手售出的個案亦不計其數。

過往工商舖物業在成交時期需要繳付印花稅，炒家變相付出約3%的佣金及雜費便可炒賣。不過出招後，買家要在簽約時交最多8.5%的印花稅，連同其他使費，變相要至少賣貴10%才算平手，令工商舖炒賣大幅減少。部分投資者即使減價平手出賣亦無人承接，唯有撻訂離場，據代理估計，過去兩個多月工商舖撻訂個案至少20宗。

其中較為矚目的個案有金鐘力寶中心「撻上撻」個案。資深投資者黃海明等人在1月斥4330萬元，向另一炒家「摸王」黎汝遠購入金鐘力寶中心2座5樓11至12室，但最終未有如期交「大訂」，遭殺訂逾430萬元。收回單位的黎汝遠亦感到市況轉淡，無意繼續持貨，亦決定賠訂棄購單位，令商廈市場出現近年少有的「撻上撻」個案。

此外，資深投資者林子峰原先以4050萬元，買入荃灣鹹田街44至50號地下3號舖，不過舖位以原價出售都未有承接，有傅林氏已經撻訂，估計損失訂金405萬元。



新商廈成淡市奇葩

環匯廣場25層寫字樓中，21層已開價



在工商舖市場一片愁雲慘霧中，恒地（00012）及協成行共同發展的黃竹坑環匯廣場商業項目，可說是淡市奇葩。該盤在上月底開售，迄今1個月已公布21層寫字樓及24個私家車位價單，按訂價總值19.5億元，據悉大部分已售出或獲預留。

政府出招以來，工商舖物業成交大減，但恒地夥協成行的環匯廣場迅速沽出多層樓面，成為淡市奇葩。該盤為出招後首個商廈新盤，獲批預售後隨即推出應市，最初推出的中層樓面呎價約8600至8800元，較同區新甲廈One Island South有至少一成折讓，發展商兼提供4%即供優惠。

該盤成功以平價搶灘，發展商見銷情甚佳亦密加價，最新推出的10樓，以散單位形式發售，平均呎價達9770元；同在近日推出的11樓全層呎價亦達9750元，較首日推出的23樓還要貴逾一成，計算樓層因素後料貴至少15%。全盤25層寫字樓中，1個月間已公布其中21層寫字樓價單，另有24個私家車位亦已開價，按訂價總值19.5億元，據悉大部分已售出或獲預留。

有代理透露，雖然工商舖短炒大減，但該盤深得豪宅投資者歡迎，原因是以公司名義入市亦無需支付買家印花稅，以及呎價始終相宜。

相比之下，其他發展商的新商廈項目銷售幾乎停頓。去年觀塘宏基資本大廈寫下1星期沽清全盤的佳績，但已獲批預售的觀塘海濱道181號商廈項目，卻遲遲未公布銷售安排。該盤由新地（00016）夥王氏國際（00099）發展，據悉，發展商有接受準買家出價，惟一直未有進一步消息。至於億京早前以每方呎5043元補地價「工轉商」的九龍灣宏光道6號商廈，則擬在年中才開售，呎價估計將超1萬元。

另外，新地近期向代理透露葵涌九龍貿易中心中層樓面的參考價，呎價約8500元。