

一太：民生商場收入穩 防守力強

整體投資市場仍有隱憂，第一太平戴維斯認為，民生區商場因收入穩定，防守力強，具投資價值。 ■本報記者 梁建國

自從美國加息步伐加快後，影響整體大額投資買賣，第三季整體成交稍淡靜。第一太平戴維斯投資部資深董事方詠清指出，息口上升對投資市場始終有一定影響，「投資成本上升，買家以往追求約3厘回報，加息後便提高預計回報率至4厘，因此若業主不減價，買家較難入市。」

在多項投資物業中，她認為商舖前景仍不俗，「很多投資者均認為，若在淡市下撈底，會選擇商舖，畢竟之前商舖租售價已有調整，隨着政府不斷放寬入境措施，始終對商舖有利。相比之下，寫字樓供應仍然很多，交投較難反彈。」在商舖投資中，她指民生區商場可看高一線，而近月市場亦不乏大額民生區商場成交，包括8月份中海外以4.25億元，沽出士瓜灣馬頭圍道209號海悅豪庭基座商場「海悅廣場」，合共46個商舖，總樓面約39,147平方呎，連同42個車位，項目以約4.25億元易手，呎價約1.08萬元，由本地投資者承接。

方詠清認為，民生區商場勝在收租穩陣，「近兩至三年，民生區商場防守性強，本地人始終有基本生活需求，出租率穩定；反觀現時遊客區商舖租售價仍然受壓，空置率偏高，故民生區商場投資價值不俗。」

獲鼎珮委託 出售睿峰基座商場

近日該行獲鼎珮委託，出售長沙灣新盤睿峰基座商場，項目於11月18日截標。物業地下面積約11,285平方呎，1樓面積約17,565平方呎，而2樓面積約13,200平方呎，合共約4.5萬平方呎，涉及30間舖位，項目剛落成。方詠清指出，該項目為區內最優質基座商場之一，因外形及室內設計甚美觀，每層樓底高5米，而物業因地盤面積大，甚具規模；而消費人口方面，對面有華懋新盤、附近亦有恒地項目等。

租金方面，她謂因業主打算出售物業，故暫未把舖位落實出租，初步已獲很多商戶洽租。「一直有銀行、生活百貨、超市、代理行、特色餐飲表示感興趣。」她指，商舖地下呎租約150元，1至2樓約60至100元，若項目全數租出，每月租金收入約200萬至250萬元。至於價格方面，據市場人士估計，物業市值約8億元，故預計回報率可達3.5厘以上，「近期外資基金積極入市，但較少承接現階段無租金收入的項目，故我認為較適合本地投資者入市。」



睿峰商場資料

地址	長沙灣 東京街29號
落成年份	2022年第三季
樓高	3層
總樓面 (約平方呎)	4.5萬
預計每月 租金收入	約200萬元
市值	約8億元
業主	鼎珮

◀長沙灣新盤睿峰基座商場樓高3層，總樓面近4萬平方呎，為區內較大規模住宅新盤基座商場。(梁偉傑攝)



方詠清認為，民生區商舖投資價值，較核心區穩陣。(林宇翔攝)



第三季商舖租金微跌 料已見底

大致橫行

第一太平戴維斯報告指，第三季商舖租金微跌，並認為已經見底。

市場續由本地消費推動

該行指，第三季香港零售市場頗為淡靜，舖租大致橫行。7月零售銷貨額按年增長4.1%，8月銷貨額則與去年同期持平。各區優質街舖及主要商場的租金走勢頗為一致，亦在第三季回穩，分別按年微跌0.3%和0.4%。地區方面，尖沙咀優質街舖租金按季僅輕

微下滑，九龍的商場租金亦略微下調，該行認為整體租金似乎已經見底。

第三季市場續由本地消費所推動，零售租賃的行業及租戶組合仍然偏向於日用品及健康相關行業。其中，健身室及餐飲業繼續尋求擴充，尤其是在住宅區。另一顯著趨勢是「零售娛樂」，例如本季一家攀石運動營運商租用了元朗朗壹廣場整個商場基座，而荃灣南豐紗廠亦剛開設了佔地20,000平方呎的室內滑板場，而兒童遊戲中心亦在積極擴充。