

仲行: 金融動盪 海外租戶續擴張 金融中心 港商廈空置率最低



奧運打氣 史畢茲駐場 apm料四天吸120萬人次

【本報訊】(記者 梁悅琴)北京奧運今晚8時08分正式舉行，新鴻基地產觀塘旗幟商場apm特別請來「水怪」史畢茲作為今日「apm奧運金牌運動會」主禮嘉賓，新地代理租務總經理馮秀英昨估計，史畢茲到訪apm四天可為商場帶來120萬至150萬人次，按年升30%至40%，生意額可達3,300萬元，按年升25%至30%。她稱，今次請來史畢茲到訪apm，主要是因為apm一向宗旨是為年青人締造神話，而史畢茲於奧運金牌史上取得的9金1銀1銅，至今尚未有奧運選手打破紀錄，因此成為今次「apm奧運金牌運動會」主禮嘉賓。

96場奧運賽事直播派對

她表示，apm於8月乘著北京奧運8日開幕，計劃同步舉行96場奧運賽事直播派對，請來奧運史上最強運動員水怪史畢茲為「apm奧運金牌運動會」揭幕，又加碼推出北京潮人夜市街及達人夜市街等潮人活動，務求令這股熾熱的奧運力量推至高峰。她預期，7月至8月入流達1800萬，較去年升15%，生意額可達5.5億至6億元，較去年升20%至25%。總結apm7月份商場人流達380萬，較去年同期升15%，生意額達2.5億元，升20%。

信 貨緊縮及全球資本市場衰退，對國際金融機構帶來不少衝擊。不過，08年上半年全球四個金融中心基礎仍然穩固，其中香港表現最強勁，寫字樓空置率持續下降，租金亦錄得顯著升幅，預期未來亞太區市場前景將較美國及歐洲樂觀。

【本報訊】仲量聯行評估全球四個主要金融中心後指出，儘管金融及保險業租戶轉趨審慎，但寫字樓空置率仍維持在低水平。表現最佳的香港，空置率由去年的4.9%，下降至2008年6月的4.5%歷史性新低，帶動租金於過去十二個月開升36.3%。

空置率降至4.5%歷史新低

仲量聯行香港商業部主管莫家文表示，雖然全球金融市場表現失色，但銀行及金融業租戶在本港寫字樓租賃市場仍保持活躍，部分銀行擴展租用面積。他預期，本港商廈租賃市場氣氛將持續熾熱，不少海外租戶會繼續爭取於區內擴張業務。

悉尼方面，商業中心區的空置率仍維持在6.5%低位，低於近十年平均數的8.1%，08年第2季的租務增長率雖然放緩，但按季租金仍錄得1.1%升幅。而悉尼商業中心區興建中項目以及預期在2010年前落成的物業僅114,000平方米，僅佔目前存量的2.4%。仲量聯行澳洲租務部主管Kevin George估計，區內一手物業供應短缺，對全新物業有強勁需求，未來預租活動將轉趨活躍。

紐約曼克頓租市陷困難

仲量聯行國際商業部紐約市主質Jeremy Sheldon稱，美國經濟放緩，但紐約寫字樓租賃市場的基本因素卻未受動搖，過去一年曼克頓區租金上升11.1%，過去一季則上升1.6%，租務交易維持穩定。他估計08年下半年，裁員、市場空置率增加，曼克頓寫字樓租賃市場將進入困難時期，而金融服務行業衰退，將進一步打擊曼克頓物業市場，估計未來兩年金融業將裁減1.2萬個職位，直至2010年方有望復甦。

而向受次按影響的英國，倫敦市場交投冷靜，金融服務業紛紛延遲擴張計劃，使08年第二季的需求淨增長創04年第二季以來新低。英國租務聯行代理業主管理Neil Paine估計，市區租金在未來18個月仍有下調空間，但由於市場對優質物業仍有一定需求，故新落成物業影響將較為輕微。

海逸君綽酒店明年首季啟用

【本報訊】海逸國際酒店集團表示，位於港島炮台山的海逸君綽酒店，將於09年春季落成啟用。酒店樓高41層，提供828間客房，客房設有

液晶電視、有線及無線寬頻上網等，而酒店設施則包括室外游泳池、水力按摩浴池、健身中心、水療及按摩服務等。

另外，酒店另有佔地約12,685方呎的會議及宴會場地，5間食肆，而酒店開幕後，亦會提供穿梭巴士往來市區。海逸國際酒店集團董事總經理周偉倫稱，近年香港的商務或個人旅客數字，都錄得可觀增長，相信可為海逸君綽酒店提供足夠客源。



08年全球金融動盪中，國際金融中心之一的香港，次季寫字樓需求仍保持強勁。

地產熱線

東方廣場質與運

2008北京奧運今日隆重揭幕，位於長安街的東方廣場外牆擴放了4個超巨型奧運慶祝橫額，內容分別為運動員健兒的英姿及京奧標誌。圖為其中面積最大的一面高達223呎，寬達69呎，營造出非常震撼的視覺效果和濃烈的奧運氣氛。

逾8千伙樓花申請預售

【本報訊】(記者 梁悅琴)地政總署昨公布，該署於7月份發出兩份住宅單位及一份商業單位預售樓花同意書。當中包括落實於元朗四季名園共提供244間屋，及置於西環域多利道86號住宅共提供95伙。

置地西環住宅獲售樓紙

截至今年7月底，有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請共有17份，而商業單位預售樓花同意書的申請則有7份。有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請共涉及8,077個單位，其中15宗申請涉及7,090個住宅單位，預計於2008年及2009年落成。其餘兩宗涉及97個住宅單位，預計於2,010年落成。

美銀中心呎租83元創新高

【本報訊】中原(商舖)香港商業部高級營業董事蔡德寶表示，該行促成的金鐘美銀銀行中心37樓01至04室及08室成交，面積合共約5,338平方呎，新近以月租約46萬元承租，折合平均呎租約83元，呎租創該區歷年來新高。該單位可望海景景致，景觀開揚兼永久保障，加上物業鮮有逾5,000平方呎的單位放租，故今番租客對該物業甚為鐘情，不惜價成交。業主亦被租客誠意打動，決定出租該物業，租期為兩年。

8號波下 康怡業主減價27萬

【本報訊】中原地產楊文傑表示，業主有見買家苦等優質單位放盤一年，原被買家誠意打動，即從前天逾2號樓市，業主亦願意由原先叫價500萬元減價27萬元沽售單位。成交單位為港島鰂魚涌康怡花園P座中層12室，面積762呎，屬三房兩廳，可享東南園景，成交價473萬元，折合平均呎價6,207元。買家為內地用家。原業主於1987年以62萬元一手購入，持貨21年獲利411萬元，升值6.6倍。

華置上半年炒股賺逾14億

中期純利增72%至35億

受惠租金上升、物業重估及出售投資收益，華人置業(0127)截至今年6月底止之中期純利按年升71.6%至35.23億元，若撇除物業重估及相關遞延稅項，基本盈利升97.5%至18.65億元，每股盈利1.53元，中期息13.5仙，可以股代息。

【本報記者 李永青



華置執行董事劉鳴烽(左)表示，未來兩年會與同行合作勾地增土儲。右為財務總監林光蔚。本報記者張偉攝。

華置執行董事劉鳴烽在記者會表示，集團對下半年本港樓市審慎樂觀，但料升勢不及上半年。該公司下半年會主力推售York Place及與市建局合作的大角咀項目。他又表示，相信未來兩年會透過與其他發展商合作勾地，以增加土儲面積，但未有透露現時手頭土地儲備的數目。

減持股票資金將投放地產

談到如何處理投資組合，劉鳴烽表示，投資組合主要以藍籌股為主，因近期市況欠佳，未決定將來會持有或減持，須視乎市況而定，但他承認手上的投資組合仍有減持的空間。

他說，減持後所得資金將會投放於地產項目，主要位於內地和本港的投資物業及發展項目。同時，期內集團租金收入升27.9%至4.618億元，本港零售樓機及寫字樓機面出租率分別達90%及91.64%，並料下半年租金增幅將較上半年遜色。

他又說，尖沙咀東英大廈之重建進度理想，料2010年可完工，而皇室堡二期翻新工程，估計將在明年完工，屆時將有10萬呎樓面招租。

太古賺123億微減1%



白紀國表示，將會在內地開拓更多發展機會。

【本報訊】(記者 涂浩宇)太古A0019昨日公布截至08年6月30日止中期業績，錄得股東應佔溢利123.8億元，較07年同期倒退0.9%，若撇除物業估值收益淨額，則純利為32.65億元，較07年同期下降37.9%，部分原因是來自出售業務的收益大幅減少。每股盈利A股為8.17元，B股(0087)為1.63元，中期息A股派派0.9元，B股派派0.18元。

天河新作住宅項目短期啟用

集團主席白紀國表示，隨著北京三里屯Village南區於7月啟用，該項目北區的零售樓面將於9年初啟用，內地物業發展項目的貢獻將逐步增加，未來將會繼續在內地開拓更多發展機會。白紀國指出，集團現時於北京、廣州、上海等地的項目均進展良好，其中於北京朝陽區將於近期展展的以零售用途為主的綜合發展項目，預計將於2010年落成，總樓面面積約190萬平方呎，包括商場、寫字樓及酒店。而位於廣州太古匯綜合商業發展項目的下層結構興建工程亦進展順利，料亦將於2010年分期階段落成。至於天河新作住宅項目內的8.5萬平方呎零售購物平台，則可於短期內啟用。另外，上海大中心項目繼續進行工地清理及裝置工作，此項與香港興業(0480)各持五成權益，將包括一個大型購物中心、寫字樓和酒店，預計於2012年落成。

港外匯儲備 增1億美元

【本報訊】金管局昨宣布，香港於今年7月底的官方外匯儲備資產為1577億美元，而6月底為1576億美元，即較6月底增加1億美元。據最新公布數字，香港的外匯儲備額在全球排行第九，次於中國內地、日本、俄羅斯、印度、台灣、韓國、巴西和新加坡。為數1577億美元的外匯儲備資產總額，相當於香港流通貨幣的7倍多，約佔港元貨幣供應量M3的40%。

國中擬將水務業務注入黑龍

【本報訊】(記者 孫然)國中控股0202行政總裁陳永源表示，關於收購A股黑龍股份(600187)70.21%股權的交易，國家商務部已基本完成內部審批，而黑龍的股改制也已通過，待中國證監會通過審批後便可復牌，但目前尚無具體時間表。待交易完成後，國中控股將定位為水務總體解決方案營運商，而早前以總代價4.74億元人民幣出售位於長沙的土地，顯示了公司專注發展水務業務的決心。陳氏稱，計劃於未來兩三年將公司的水務業務，注入新收購

發展物流區位優勢得天獨厚

寶安區區位優勢得天獨厚。寶安區委書記周林祥在致辭時介紹，寶安北近廣州，南臨香港，坐擁深圳西海岸，是珠三角經濟發展軸黃金走廊上的重要節點。寶安區交通四通八達，海陸空立體交通網絡已基本形成。區內擁有業務量雄踞全國第四的航空港寶安國際機場，人流物流通達國內外90多座城市；正在建設的大鵬灣港集裝箱碼頭吞吐量將達1000萬標箱，海輪通達國內和世界各港口；高速公路縱橫交錯，廣深高速、107國道，正在建設的沿江高速把穗、深、港緊密相連；平南鐵路穿境而過，深圳新客站(龍華)正在興建，鐵路樞紐正在形成。這些為物流業發展提供了千載難逢的機遇。區內擁有業務量雄踞全國第四的航空港寶安國際機場，人流物流通達國內外90多座城市；正在建設的大鵬灣港集裝箱碼頭吞吐量將達1000萬標箱，海輪通達國內和世界各港口；高速公路縱橫交錯，廣深高速、107國道，正在建設的沿江高速把穗、深、港緊密相連；平南鐵路穿境而過，深圳新客站(龍華)正在興建，鐵路樞紐正在形成。這些為物流業發展提供了千載難逢的機遇。區內擁有業務量雄踞全國第四的航空港寶安國際機場，人流物流通達國內外90多座城市；正在建設的大鵬灣港集裝箱碼頭吞吐量將達1000萬標箱，海輪通達國內和世界各港口；高速公路縱橫交錯，廣深高速、107國道，正在建設的沿江高速把穗、深、港緊密相連；平南鐵路穿境而過，深圳新客站(龍華)正在興建，鐵路樞紐正在形成。這些為物流業發展提供了千載難逢的機遇。

寶安區區長張忠厚在致辭時介紹，寶安區已把現代物流業確定為重點發展的支柱產業。2007年寶安區社會物流總額9684.65億元，佔深圳市社會物流總額的44.54%，物流增加值為147.3億元，佔全市物流增加值的22.52%。

200多名業界人士出席推介會。此次會議受到國內外物流企業和物流專家廣泛關注和支援。深圳市市長許崇衡出席會議，200多名製造業、物流業、金融界人士包括全國政協常委、秦豪科技股份有限公司董事長黃代欣、全國政協委員、全國政協港澳台僑務委員會副主任、恒興基立集團(國際)有限公司董事會主席陳祥麟、香港九龍倉集團董事會副主席、香港現代貨箱碼頭有限公司董事會主席吳天海等知名企業家參加會議。會議由寶安區區長李文龍主持，副市長張忠厚、中國物流與採購聯合會副會長程忠付及物流企業界代表、寶安區委書記周林祥，分別在會上致辭或致辭。據悉，此次會議共推出60個物流專案，簽約專案25個，簽約專案投資總額達200多億元。



寶安區區長張忠厚(右一)向深圳市領導許崇衡(右二)、張忠厚(右三)以及與會嘉賓介紹寶安區區區建設規劃。

澳門美達移民顧問行

投資移民權威
一站式服務 信心必然之選

幾內亞比紹共和國 政府委任

商務代理 永久居留 商務推廣

服務熱線：853-28 703 739
免費諮詢

歡迎國內移民公司、旅遊公司洽談合作

美心地產置業有限公司

物業發展 銷售策劃 港、澳各區物業精選

服務熱線：853-28 702 702

地址：澳門新口岸馬濟時總督大馬路257號
建興龍廣場地下A11舖
電話：853-28 702 702
傳真：853-28 700 133
電郵：metel@macau.ctm.net

總公司地址：澳門新口岸高美士街14號
景秀花園2樓A-C座
電話：853-28 700 220
傳真：853-28 700 308
電郵：excelent@macau.ctm.net

CT 專業協辦 香港 國內人士 投資定居

岡比亞共和國 國家直接授權

永久居民 身份證 總代理

國內人士投資港幣650萬 3個月獲得香港批准

100%絕對成功 本公司誠意與所有同業合作及全力作出協助 (請與本公司聯絡)

CT 捷達投資移民顧問有限公司

香港公司：灣仔港灣道6-8號瑞安中心1218室
電話：(852)2511 7722

澳門公司：澳門新口岸國際中心86號地下
電話：(853)2872 7468

內地諮詢電話：(86) 138 2433 8993 網址：www.ct-immi.com

辦公時間：星期一至五早上9:30至下午6:00(中午不休息)
星期六早上9:30至下午1:00(逢星期日及公眾假期休息)