

商場變招 迎內地客購物大潮

恒基今年組百團吸5000客 首創團購服務

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)人民幣持續升值、內地旅客來港消費增長強勁,由名牌時尚服飾以至日常用品,均成為搜購對象。各大商場都視內地豪客為吸金目標,恒基地產今年計劃招待超過100團前往屬下7大商場購物消費,旅客總數超過5,000名,更為購物團引入嶄新元素,首創為內地旅客安排團購服務,以更優惠價錢購得心水產品,預計內地旅客購物團全年可為7大商場帶來約1,500萬元的額外營業額。當中首批18團「新春年貨購物團」共1,000名旅客將於農曆新年前後來港辦年貨。

今年恒基將耗資500萬元,加強在內地媒體的宣傳攻勢,向目標客群推介屬下商場之特色,藉此提高商場的知名度,全年計劃招待超過100團前往屬下7大商場購物消費,旅客總數超過5,000名,其中首批18團「新春年貨購物團」共1,000名旅客將於農曆新年前後來港,由恒基兆業商場安排選購優質年貨的一條龍服務。

首批18團 千人購年貨

恒基兆業地產業務及市場拓展部總經理薛伯榮表示,隨著內地通脹加劇導致物價上升,加上人民幣升值等因素,吸引越來越多內地人士來港購物,現時內地旅客的人均消費達4,000至5,000元,今年將時下流行的團購熱潮引入內地旅客購物團,首先於旅客來港前收集他們的購物清單,經分析後與商戶商討提供團購優惠有關購物團,同時及早安排足夠存貨,確保旅客能以驚喜價錢買到心儀貨品。此外,各商場更會提供消費獎賞,預計內地旅客購物團全年可為商場帶來約1,500萬元的額外營業額。

薛伯榮:先收集購物清單

薛伯榮指出,除了於假日分別前往不同商場作一天遊外,亦會配合傳統的節日假期,設計不同的主題購物團,例如聖誕節、萬聖節,以及首批到訪的年貨團。今年將會接待內地購物團的恒基兆業七大商場,包括有MCP新都城中心、新港城中心、沙田中心、沙田廣場、荃灣城市中心I&II、屯門時代廣場及元朗千色廣場,全部坐落人流密集旺區,而且鄰近港鐵沿線,交通便利。此外,其他發展商的商場亦積極吸納內地客

源。新地代理租務總經理馮秀炎表示,於今個農曆新年期間亦會首度於旗下11個商場為內地購物團特設「尊貴星級預訂服務」,更會有「格價專家」,預期新地11個商場於1月29日至2月2日共5天高峰期的人流達580萬,升20%,生意額達1億元,升15%。

新地信和大辦春節購物團

她指出,今年新地旗下三大商場包括大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場將會招待280團內地購物團,按年上升60%、料帶來1.2萬至1.5萬人,按年升60%,料帶來額外營業額6,600萬元,按年升30%。其中尖沙咀新太陽廣場內地客源高達95%,以上海、北京、大連、天津行政人員內地客源為主,預計農曆年人均消費達3萬至5萬元,較平時倍升,最高消費料逾30萬至50萬元,以購買金鑽名錶。

而大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場於1月至2月春節期間將招待逾30至40個內地來港購物團,接待逾1,500名內地客,預計帶來額外1,500萬元營業額,並會舉辦「廣州藥劑企業購物團」,邀請內地新興老同級藥業人員到商場購物,預計春節期間的旅客人均消費亦可達5,000至5萬元,較平日升15%。

信和集團旗下的奧海城今年亦會組織40團內地購物團,每團約有50至80名旅客,除了深圳、廣州外,亦會開拓順德、中山、佛山等地方。信和集團商場推廣總經理蘇潔蓮指出,農曆年期間奧海城會組織3個來自廣東省共200名高消費內地家庭於本週五來奧海城,預計每個家庭消費最高達1.5萬元,現時奧海城約有30%人流及生意額來自內地客。



今年各大商場招攬內地客計劃

商場	內地購物團數目	預計額外營業額
恒基7大商場	100團共5,000名	1,500萬元
新地旗下大埔超級城、新太陽廣場、上水新都廣場	280團共約1.5萬	6,600萬元
奧海城	40團共約2,500名	未悉
新地旗下上水廣場等8商場	250團共約9,000名	5,640萬元

恒基商場去年國慶辦主題購物團招待內地旅客參觀最新潮數碼展,並配合購物。資料圖片

升值效應 內地客南下掃貨



本港經濟向好,加上中央近年大力開放個人遊及深圳實行一簽多行,令內地訪港旅客數字急速上升,加上內地經濟向好,人民幣升值,內地豪客來香港等於八五折購物,來港購買名牌貨及日常用品價錢比內地便宜,內地客成為香港旅遊、酒店及零售業主力推銷的目標。各大商場已相繼轉型,一方面繼續吸納香港消費者,另一方面亦大力招攬內地客,多個旺區商場如上水廣場、圓方、奧海城、海港城、時代廣場以至apm及旺角新世紀廣場等的生意額及人流中,內地客源比例已升至約30%。

亦有改變,「現時上海來的旅客,不只買金銀珠寶、名牌包包,連廁紙、洗頭水都會掃貨。」

去年內地客2247萬人次

香港旅遊發展局本月初公佈的初步數據統計指出,去年全年訪港旅客約3,603萬人次,較2009年上升21.8%,創歷史新高,其中內地訪港旅客約2,247萬人次,勁升27%。香港零售管理協會主席麥瑞璋直言,對今年生意並不擔心,相信營業額至少有5%以上增長。她估計,今年內地來港旅客數目仍會上升,消費習慣

旅發局:消費範疇擴大

麥瑞璋認為,自由行旅客在港消費的範疇不斷擴大,購物已不單止在廣東道,就連超級市場、便利店都是他們的目標,預料可為本港零售業帶來新景象。據商場負責人表示,內地豪客除了對名牌手袋、名錶等感興趣外,對日用品如奶粉、參茸、洗頭水等都大搜購,個別連鎖店更要用配額限制來銷售,皆因他們往往要買入大量貨品,相關的連鎖店都未必有如此大量的貨品提供。

50個指標屋苑一周成交價變化

屋苑名稱	平均成交價(元)		調幅
	1月10日至16日	1月3日至9日	
港島區 (9個屋苑)			
太古城	9,308	9,048	+2.9%
康怡花園	7,404	7,195	+2.9%
南豐新邨*	6,829	7,152	-4.5%
鯉景灣*	7,982	7,095	+12.5%
嘉亨灣*	11,081	9,225	+20.1%
杏花邨*	7,951	7,123	+11.6%
藍灣半島	6,717	6,443	+4.3%
城市花園*	9,368	8,036	+16.6%
海怡半島*	7,198	7,373	-2.4%
港島區小計			+1.4%
九龍區 (20個屋苑)			
黃埔花園	7,108	6,984	+1.8%
海逸豪園	9,709	9,542	+1.8%
傲雲峰*	6,588	6,321	+4.2%
淘大花園	5,243	5,235	+0.2%
德福花園	6,246	6,281	-0.6%
麗港城	5,721	5,691	+0.5%
匯景花園	6,272	6,324	-0.8%
新都城	5,207	5,127	+1.6%
蔚藍灣畔*	6,203	5,843	+6.2%
將軍澳中心*	6,372	5,765	+10.5%
將軍澳廣場	5,152	5,121	+0.6%
維景灣畔*	5,969	6,155	-3.0%
維港灣*	9,173	8,025	+14.3%
帝柏海灣	9,624	9,507	+1.2%
柏景灣	8,544	8,529	+0.2%
港灣豪庭	6,149	6,130	+0.3%
昇悅居*	6,101	6,970	-12.5%
泓景臺	6,512	6,295	+3.4%
宇晴軒*	6,763	6,167	+9.7%
美孚新邨	5,576	5,301	+5.2%
九龍區小計			+1.3%
新界區 (21個屋苑)			
沙田第一城*	5,512	5,590	-1.4%
金獅花園	3,795	3,667	+3.5%
沙田中心*	6,114	5,793	+5.5%
銀禧花園	4,520	4,387	+3.0%
新港城*	5,236	5,321	-1.6%
大埔中心*	4,746	4,837	-1.9%
太湖花園*	4,213	4,412	-4.5%
牽晴閣	4,033	3,850	+4.8%
綠楊新邨*	5,593	4,769	+17.3%
愉景新城	5,321	5,361	-0.7%
荃灣中心	3,947	3,763	+4.9%
麗城花園*	4,433	4,075	+8.8%
盈翠半島*	6,690	6,785	-1.4%
瀝景灣	6,015	5,988	+0.5%
珀麗灣*	4,838	5,246	-7.8%
碧堤半島*	5,986	5,127	+16.8%
YOH0 Town*	5,388	5,423	-0.6%
嘉湖山莊	3,045	3,015	+1.0%
錦繡花園*	5,781	4,612	+25.3%
藍天海岸	5,162	5,163	-0.0%
映灣園	4,373	4,340	+0.8%
新界區小計			+0.8%
全港總計			+1.1%

*成交單位質素有異,造價未可反映實際市場走勢
資料來源:利嘉閣地產分行紀錄

二手成交恢復偏旺水平

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市氣氛不斷升溫,用家及投資者爭相入市。綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑

在上周共錄670宗二手買賣個案,按周增近27%,數字連升3周之餘,更創下近11周以來新高,亦成功重上逾600宗的偏旺

水平。其中,港島區屋苑交投明顯增加勝過九龍及新界區。

上周屋苑交投670宗 11周新高

利嘉閣地產董事陳大偉指出,二手市場情緒高漲,各路買家正把握時間在農曆新年前入市,加上新盤陸續出現,有助牽動購買力投入市場,推動二手屋苑成交量價。

康怡南豐藍灣半島增幅大

綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑在上周共錄670宗二手買賣個案,按周增近27%,數字連升3周之餘,更創下近11周以來新高,亦成功重上逾600宗的偏旺水平,預期未來一周50大屋苑成交量仍可望更上一層樓。



泉薈今或公布加推價單

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)乘銷情暢旺之勢,新鴻基地產與陸海通合作於洪水橋的泉薈或會於今日加推第1座單位,以便於本週末再推售,至於有望短期內獲批售樓紙的尚城,發展商長實計劃於農曆年前後推售。

尚城冀本周內批售樓紙

長實地產投資董事郭子威昨日向元朗區地產代理推介尚城,市場消息指出,尚城仍等批售樓紙,若能於本週內獲批,有機會於農曆年前推售,否則於農曆年後推售。尚城首

批推售不少於100伙,售價會具競爭力,基於此盤有一年樓花期,市場估計首批呎價會低於5,000元,並會到深圳路吸納內地客。

泉薈昨日再售出2伙,今日會安排傳媒參觀設於新元朗中心的交樓標準示範單位,並有機會宣布加推第1座單位,以便於本週末再推售。

其他新盤方面,市場消息指出,市建局與南豐合作的灣仔QUEEN'S CUBE昨日售出1伙。另外,裕泰與於士瓜灣的駿家居加價1%後,昨日亦售出1伙,售價約348萬元。

美孚「凸海」1380萬易手

香港文匯報訊(記者 周穎)中原地產林家傑表示,荔枝角美孚新邨本月交投急增,至今暫錄得約90宗成交,平均呎價被特色戶成交拉高至5,500元水平。

林家傑指,市場日前錄得2宗美孚新邨「凸海」戶成交,其中一個單位為8期百老匯街108號高層B室,單位面積1,833平方呎,採四房套房間隔,以1,350萬元沽出,平均呎價為7,365元。原業主於2005年以828萬元購入,持貨約6年獲利522萬元或63%離場。

呎價高造8185元

另外一個成交單位為1期百老匯街8號高層A室,單位面積1,636平方呎,同屬四房套房間隔,以1,380萬元易手,平均呎價8,185元。原業主於2007年以908萬元購入,持貨約4年獲利472萬元離場,單位升值52%。

資金湧入樓市,其中上車盤集中地沙田區屋苑更受市場追捧,令二手呎價頻

頻被推高。沙田好運中心旺再錄得破97價成交,同屋苑楓林閣一單位亦以造價較月初同類的高層單位高出11%成交;

好運中心樓王再破頂

利嘉閣地產李坤豫表示,好運中心繼上月底有單邊河景樓王以破九七價428萬元易手後,昨天市場再錄一宗同類買賣,但造價則已進一步攀升至438萬元,涉及單位同為柏林閣高層A室,建築面積653方呎,每呎售價6,708元。據悉,原業主在06年第三季以217萬元購入,現獲利221萬元,賺幅高達102%。

另外,同屋苑楓林閣低層D室,外望園景,建築面積566平方呎,成交價339萬元,呎價5,989元,造價較月初同類的高層單位高出11%。據悉,在07年次季以167萬元購入,今獲利172萬元離場,賺幅逾倍。

另外,中原地產黎宗文表示,沙田第一城23座中層E單位成交,面積562平方



荔枝角美孚新邨。

文匯報記者趙建強攝

呎,以327萬元成交,呎價5,819元。據了解,新買家為外區買家。據悉,原業主於2007年4月以212萬元購入,持貨約4年,是次獲利115萬,單位升值約54.2%。

第一城本月交投已破百

他指出,近日沙田第一城交投暢旺,於剛過去之週末錄得約18宗成交;而本月至今暫錄約101宗成交,成為十大屋苑最快破百宗成交之大型藍籌屋苑,平均呎價徘徊5,348元之水平。

按地區分析,港島、九龍及新界三區的二手交投全面向上。港島區屋苑繼續獲實力用家及長線投資者眷顧,上周二手交投明顯增加勝過九龍及新界區。數據顯示,該區9個指標屋苑上周共錄144宗買賣個案,按周大增40%,當中康怡花園、南豐新邨及藍灣半島的成交量分別激增77%至3.5倍不等,表現最佳。

九龍區20個指標屋苑上周共錄233宗買賣,按周增加24%,其中淘大花園、麗港城、柏景灣及宇晴軒表現較佳,成交量增加60%至2.5倍不等;新界區屋苑的綜合成交量按周增加接近24%至293宗。

美聯:重返去年10月後旺市

另外,美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,綜合美聯分行資料,全港35個屋苑於上周共錄得418宗買賣成交,按周增加22.9%,創11星期新高,並重返去年施政報告發表後暢旺的市況;不過,目前仍較去年10月中高位476宗仍相差約12%。

地產熱線

和富持貨26年賺近8倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)北角區有兩名長情業主沽出手持物業,單位多年來升值數倍,亞洲地產區域營業董事姚雲龍表示,其中和富中心6座低層B室,以1,420萬元成交,原業主85年6月以160萬元購入單位,持貨至今26年,獲利1,260萬元離場,物業升值近8倍。據了解,單位面積約1,537呎,3房間隔,附簡單裝修,望海景,按成交價計算,呎價約9,238元。買家為一名區內用家。

帝后華庭不足兩年升值75%

香港文匯報訊 香港置業黃嘉藍表示,該行促成上環帝后華庭1座中高層A室成交,建築面積564平方呎,2房間隔,望上海景,以525萬元成交價計算,平均呎價約9,309元。買家為一名外區買家,睇樓一次即拍板購入。原業主於09年3月以300萬元購入,獲利225萬元,物業升值75%。根據土地註冊處資料顯示,截至2010年12月31日,共錄得127宗帝后華庭的二手住宅登記,較2009年全年的99宗上升28.3%。

用家追價5萬購康怡花園

香港文匯報訊 中原地產理楊文傑表示,該行日前促成鯉魚涌康怡花園G座中低層9號室成交,面積858平方呎,擁三房連套房間隔,成交價為655萬元,呎價7,634元。買家為一名外區客,已參觀過多個區內單位,有見盤源持續減少,最終決定追價5萬元入市上址,打算作自住之用。原業主則於2006年8月以395萬元入市,大幅獲利260萬元或65%離場。