

源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%
香港恒生指數	19582.88	-169.60	-0.86	深證B股指數	666.38	-9.02	-1.34
滬深300指數	2901.22	-2.62	-0.09	深證成份指數	11568.17	-30.76	-0.27
上海A股指數	2736.15	-3.23	-0.12	東京日經225指數	8797.78	+25.42	+0.29
上海B股指數	263.38	-0.05	-0.02	台灣加權平均指數	7445.10	+34.23	+0.46
上證綜合指數	2612.19	-3.07	-0.12	首爾綜合指數	1778.95	+14.37	+0.81
深圳A股指數	1226.16	+3.53	+0.29	新加坡海峽時報指數	2748.18	-17.56	-0.63
				悉尼普通股指數	4271.05	-9.48	-0.22
				新西蘭NZ50	3295.63	-5.95	-0.18
				雅加達綜合指數	3841.73	-2.65	-0.07
				吉隆坡綜合指數	1444.81	-19.93	-1.36
				曼谷證券指數	1037.22	+12.22	+1.19
				馬尼拉綜合指數	4305.56	-37.13	-0.85
				歐美股市(截至21:38)			
				紐約道瓊斯指數	11050.30	-99.52	-0.89
				納斯達克指數	2405.85	-13.78	-0.57
				倫敦富時100指數	5066.06	-65.04	-1.27
				德國DAX指數	5440.53	-143.61	-2.57
				法國CAC40指數	3042.89	-76.11	-2.44

名店搶位 連卡佛重金奪金鐘廊

租期7年先交2.02億 再分成每月收入70%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地客成為香港高檔消費主要動力下,各大名牌零售商亦積極搶攻,九倉大股東吳光正家族持有的連卡佛,成功擊退已經營金鐘廊商場逾30年的恒隆地產,投得由政府持有的金鐘廊7年經營權。連卡佛先付2.02億元租金,及後每月租金最少600萬元或每月總收入高達70%作租金,以高者為準。業界坦言,行內商場與租戶的分成一般只介乎10%至30%,但政府索取的分成高達70%,對營商環境會不利。

九龍倉發言人昨證實,大股東吳光正家族私人持有的連卡佛取得金鐘廊經營權,與九龍倉系無關。現時連卡佛由吳光正愛女吳宗恩打理。

吳光正家族持有 與九倉無關

業界人士指出,以連卡佛7年租約期內要支付的底租計算,至少要付7.06億元,相等於每月建築面積租金至少約113元一呎。而與金鐘廊一街之隔的太古廣場,舖位呎租約由300至近1,000元不等,換言之,若以底租計,金鐘廊的底租還不到太古廣場最低呎租的一半,似乎十分「抵租」。

月呎租至少113元 仍十分「抵」

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示,連卡佛與九倉關係密切,而九倉經營商場經驗豐富,估計未來將提升商場質素,金鐘廊應會進行變身。至於能否威脅一街之隔的太古廣場,他認為,由於金鐘廊並非大型商場,且呈長條型,受到局限,估計金鐘廊走特色路線,並與太古廣場互補不足。現時太古廣場觀位舖每呎租金估計逼近1,000元,商場內部舖租則十分參差。

政府高分成料谷金鐘廊變身

理工大學建築及房地產學系教授許智文指出,由於連卡佛現時於太古廣場亦有分店,未知租約是否已接近到期,令連卡佛要另覓區內新地方,若不是,或會令兩間分店有協同效應。他相信,政府以超高分成來訂立租約,反映政府期望新經營商以增加人流及生意額來令金鐘廊變身,與鄰區的高檔次商場相配合,提高競爭力。

貼鄰太古廣場吸內地高檔客

現時連卡佛於金鐘太古廣場、尖沙咀海港城、銅鑼灣時代廣場及中環國際金融中心均有分店,此等高檔商場亦已成為內地客的消費集中地。事實上,金鐘廊貼鄰由太古地產持有的太古廣場,經過翻新洗手間、觀景電梯及引入新高檔租戶,進一步提升其高檔商場的定位,吸引高消費的內地客。

位於金鐘道93號的金鐘廊商場,位於地鐵金鐘站上蓋,商場總樓面約7.45萬呎,另有約7萬呎天台,商場約有100個舖位,主要租予約50間商戶,以中小企商戶為主,如時裝店、咖啡店、報紙檔、鐘錶店等,其租約期將於明年1月7日到期,產業署於今年6月份推出承租權招標,租期由原先的10年減至7年,並於上月8日截標,最新一份租期為7年,至2019年初止。



連卡佛成功投得金鐘廊7年經營權。香港文匯報記者顏倫樂攝



金鐘廊內商舖。香港文匯報記者顏倫樂攝

恒隆：失金鐘廊經營權影響不大

香港文匯報訊(記者 趙建強)恒隆地產(0101)失去管理長達31年的金鐘廊,管理權至明年1月底屆滿,發言人關則輝承認公司對事件感到可惜,但亦表示支持有關結果。恒隆認為,金鐘廊收入佔目前集團每年約50億元的租金收入,不足1%,失去有關項目管理權,對公司影響有限。關則輝表示,目前公司本港旗下其他項目,均為自行持有,沒有其他類似金鐘廊的項目需要續約。

逾160年老店 吳光正愛女接掌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)連卡佛1850年在香港成立,2003年吳光正將旗下連卡佛百貨私有化以後,其女兒吳宗恩被正式任命為連卡佛百貨的總裁。吳宗恩憑自己獨到的商業直覺,果斷地選擇在當時香港新開張的中環國際金融中心開設了一間面積82,000呎的旗艦店。



到2005年11月,吳宗恩再出手,連卡佛於香港金鐘太古廣場的專門店正式開業,這家門市佔地5萬呎,進一步鞏固了連卡佛在亞洲時裝專營店的翹楚地位。

吳宗恩為連卡佛注入新活力

吳宗恩先後兩次的動作,成功地完成了連卡佛的轉型,對銷售模式和服務理念進行了全面的改革,使連卡佛由傳統的百貨公司轉變為擁有五星級消費體驗的時尚專賣店。新的連卡佛不僅匯聚了豐富的國際著名時裝品牌,還配以會員咖啡吧、定製服裝、形象設計、化妝服務等多項時尚、精緻的服務內容,令連卡佛這家百年老店重新煥發出勃勃生機。



太古廣場內的連卡佛外貌。香港文匯報記者顏倫樂攝

名店必爭四大區 幾貴都搶



羅素街大部分舖位被國際名店搶佔,呎租已達1,000至2,000元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地客帶動香港的零售市道,帶旺商場及舖位生意,名店不斷以高租金搶攻,令中環、金鐘、銅鑼灣、尖沙咀的商場及街舖租金均屢創新高,其中銅鑼灣羅素街更成為全球最貴街舖租金的街道之一。以尖沙咀海港城為例,其呎租200至600元,遊客佔

客源約40%,當中逾半來自內地,別以為商場的呎租最高,原來街舖呎租更勁,尖沙咀海防道的一個800呎舖位,月租達90萬元,呎租高達1,125元。至於港島區方面更強勁,中環國際金融中心商場的呎租約300至約1,000元,太古廣場的舖位呎租亦相若,約由300至近1,000元一呎不等,據悉,個別鐘錶店連分成呎租高達1,500元一呎。

羅素街地舖呎租全球最貴

銅鑼灣時代廣場亦是另一個內地客聚集點,該商場的呎租介乎50至500元,去年商場的租金收入中以分成佔最多,其中鐘錶珠寶店每月生意額按年升幅最勁,平均有50%至60%升幅。

時代廣場所處的羅素街更已成為全球最貴街舖租金的街道之一,大部分舖位被國際名店搶攻,呎租已達1,000至2,000元,連帶鄰近街道的舖租亦提升,如大上海鐘錶租用利園山道兩個舖位,面積2,000呎,月租240萬元,呎租達1,200元。

領匯商場樓面最多

部分上市公司商場租金收入

零售物業面積(呎)	收入(億元)	備註
領匯(0823)	1,100萬	30.95 據截至今年3月底之年度業績
新地(016)	990萬	59.84 據截至去年6月底之年度業績
恒地(012)	450萬	未有細分 據截至去年底之年度業績
九龍倉(004)	356萬	10.76 據截至去年底之年度業績
太古(019)	340萬	15.78 據截至今年6月底之中期業績
希慎(014)	90萬	7.0 據截至去年底之年度業績

製表：香港文匯報記者 李永青、涂若奔

香港文匯報訊(記者 涂若奔、李永青)商場市道當旺,本港誰是最大的商場業主?翻查上市公司年報,目前本港擁有商場樓面面積最多的上市公司是領匯(0823),截至2011年3月31日,該公司物業組合內的零售物業面積達到1,100萬平方呎,不僅遠遠超過冠君(2778)、置富(0778)等房地產信託基金公司,亦較新地(0016)擁有的990萬平方呎為多。不過若以租金收入水平比較,新地則以59.8億元力壓領匯排名首位。

新地舖租收入居首

領匯作為全港最大的房地產信託基金公司,總共擁有逾150個商場,遍及港島、九龍及新界地區,在截至2011年3月31日的財政年度內,所有商場的基本租金收入按年增長8.9%至30.95億元,佔該年度總收益的57.8%。而新地亦擁有逾百家商場,且多為優質高端商場,故收入水平更高,在截至2010年6月底止的年度內租金收入為59.8億元。

雖然領匯的租金收入水平不及新地,但不少分析指領匯的優勢在於穩定,其物業組合內有大量超市、食肆及街市,佔旗下商場樓面超過一半,由於這些租戶出售的均是生活必需品,受外圍經濟因素影響較小,過去10餘年僅在98年及03年營業額略為倒退,即便在08年金融海嘯期間仍能錄得增長。

領匯行政總裁王國龍早前亦曾透露,旗下商場總共涉及逾萬份租約,一般是每3年續約一次,每次整體租金升幅未必太高,但在經濟不景時,每年亦只有三分之一租戶續租,令租金波動幅度減低。

金鐘廊：港首個行人天橋商場



金鐘廊為港鐵金鐘站上蓋商場。香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金鐘廊位於金鐘金鐘道93號,是港鐵金鐘站上蓋商場。始建於1980年的單層商場,也是香港首個建於行人天橋上的商場,主層面積約64,584呎,並附天台。金鐘廊商場為政府持有,每隔一段時間,產業署便重新招標,恒隆每次均能中標,惟30年後,終於遇到挫敗「失荊州」。

金鐘廊於1980年與港鐵金鐘站同時落成,一度是日資百貨公司松坂屋分店所在,其後結業。商場現時經營約100間商店、銀行及餐廳,天台部分有花園、兒童嬉戲場地、小食亭及展覽中心等。

商場四通八達 現經營100店舖

商場位置四通八達,行人通道與多間區內商廈連接,東南面連接統一中心,南面連接太古廣場,西面與中區行人天橋系統連接至中環美國國際集團大廈,北面則連接海富中心與遠東金融中心,其東面經天橋連接添馬艦及中信大廈。

商場業主為特區政府,每隔一段時間,便向外招標金鐘廊的承租權。政府產業署最近一次承租權招標租約生效日於2002年1月29日開始,為期10年,現時金鐘廊承租權,自建成以來一直由恒隆地產持有。

2011年6月10日產業署按2002年的租約條款,重新把上址招租,為期7年,但新租約訂明物業可能受沙中線及南港島線(東段)等基礎設施項目等影響,無權要求退回或調減賃金等條款影響。

恒隆五百億攻內地商場

香港文匯報訊 近年已將業務重點轉移到內地的恒隆地產(0101),董事長陳啟宗昨在濟南出席旗下位於濟南市購物中心恒隆廣場開幕時表示,集團未來已落實於內地投資500億元,發展內地購物商場,並保證未來數年每年至少有一個購物中心開幕。他指,由於集團現時零負債,如果有好的機會,不排除在現有投資基礎上擴展投資規模一倍。

濟南恒隆廣場全部租出

恒隆旗下位於濟南市中心的地標購物中心恒隆廣場昨落成,這是繼去年六月瀋陽的皇城恒隆廣場開幕後另一個新項目。濟南恒隆廣場樓高七層,總樓面逾17萬平方米,現時已全部租出,近350家商戶,當中超過半數為國際時尚品牌,其中不少更是初次進駐濟南。

陳啟宗接受中通社訪問時表示,濟南當地市民人均收入4至5萬元人民幣,現時濟南恒隆廣場已全部出租,租金每月每平方呎達25元人民幣,租金較瀋陽為高,原因是濟南現時仍缺乏大型的購物中心,因此恒隆具有很大出價能力,可以吸引眾多著名牌子進駐。

陳啟宗表示,現時集團旗下在上海的項目港匯和恒隆廣場,每年營業額達到34億元及43億元人民幣。

內地多個項目未來陸續落成

恒隆又表示,現時集團資金充裕,手頭現金有270億元,銀團貸款70億元,加上逾50億元租金收入,相信恒隆完成了目前計劃項目後,仍將維持零負債。集團預期瀋陽、無錫、天津、大連的項目在未來幾年也會相繼落成。