

銅鑼灣舖呎租1263元 全球次高

國際品牌搶灘 偕中環尖沙咀列亞太購物街貴租三甲

香港文匯報訊（記者 陳寶瑤 周穎）在內地旅客強勁消費力帶動下，香港零售業暢旺，商舖租金隨之飆升。一項全球頂級購物街道租金的調查顯示，銅鑼灣區商舖每月平均呎租高達1,263港元，全球排名第2，僅次美國紐約第5街。另外，銅鑼灣、中環及尖沙咀，也囊括亞太區頂級購物街道租金首3位。零售管理協會認為，香港黃金地段租金已達「不合理」水平，在國際頂尖品牌不惜工本「佔據」旺旺旺舖下，有關地段的租金愈搶愈高，但仍不乏商戶承租。



全球房地產諮詢公司高緯環球（Cushman & Wakefield）早前對全球63地區、278個頂級購物區進行年度調查，發現去年6月至今年6月，逾半地區的租金呈現升幅，其中亞太地區平均升幅12.2%。

紐約第5街加租22% 蟬聯最貴

全球最貴商店租金排行榜中，按地區劃分，三甲位置與去年一樣，美國紐約第5街平均呎租約1,463港元，升近22%，成功蟬聯全球最貴零售租金城市；第2位是銅鑼灣一線店舖，平均呎租約1,260港元，升16.7%，升幅較前年的9.6%更明顯；第3位則為日本東京銀座。北京王府井平均呎租約246港元，升幅超過1倍，排名亦維持第16位。

同時，香港3個地區銅鑼灣、中環及尖沙咀，也囊括亞太區頂級購物街道租金首3位，報告指出，該3個核心區在過去一年，呎租升幅介乎8.2%至48.8%不等，以尖沙咀升幅最顯著。

租金達「不合理」水平 趕絕小店

香港零售管理協會主席麥瑞璋指出，銅鑼灣的租金已達「不合理」水平，但仍「有價有市」，只因受惠於內地旅客的強勁消費力，各國名牌都以搶佔黃金地段商舖為市場

策略，「幾貴都有人租，早幾個月渣甸坊一商場被一個美國時裝品牌全幢租下，間說月租逾千萬元」。她表示，銅鑼灣心臟地帶現在已找不到便利店，也沒有3線牌子店舖，「全部移到外圍！難覓有本地特色的小店」。

放眼內地市場 名牌天價建橋頭堡

美聯工商舖行政總裁兼執行董事黃子華指出，銅鑼灣區尤其是羅素街一帶遊客眾多，最能負擔高價租金的零售業務，包括珠寶、鐘錶及頂級名牌，羅素街已成為世界知名購物街。羅素街、利園山道一帶最近錄得多宗造價理想的成交。由於市場上仍然有大量頂級名牌時裝、珠寶、鐘錶尚未進駐本港，若內地經濟持續理想，將吸引名牌不以店舖營利為目標，純為打響知名度，方便進入內地市場，而不惜以更「天價」租金進駐區內。

他又表示，銅鑼灣區內租金兩極化，核心區內舖位「搶手」，租金急升，續租或再放租，新租金較舊價加幅往往達一至兩倍；不過由於名牌只對核心區有興趣，令2、3線街舖租金相對低廉，但以現時旅遊業的勢頭，個人遊效應繼續深化，加上台灣來港旅客因為免簽證新措施而增加，估計未來銅鑼灣區整體商舖租金高企。



■銅鑼灣區舖呎租價1263港元，全球排名第2，僅次於美國紐約第5街。圖為名店林立的羅素街。

全球加租 王府井飆逾倍最勁

香港文匯報訊 高緯環球的調查顯示，81%受訪地區的租金在過去一年上漲或不變，前一年的調查則有66%地區加租或凍租。今次調查中，北京王府井大街租金升幅達109.5%，冠絕全球，排名跳升速度也最快；同時，只有19%地區的租金下跌，低於前一年的34%，顯示全球貴價地段租金，未受近期全球經濟增長放緩影響。

亞太區和拉丁美洲都是全球租金上升的「火車頭」，前者租金一年內升12.2%，後者則升10.6%。相比之下，拉美最大升幅地段、巴西里約

熱內盧的Garcia D'avilla，升幅僅為52.2%。歐洲區的租金前一年大跌4.2%後，過去12個月錄得1.9%上升，略優於中東和非洲的零增長。

高緯環球董事總經理克龍比指出，雖然全球經濟飽歷動盪，但奢侈品銷售卻其實非常理想，全球零售商都爭相物色最理想的地段，帶動租金上升。該公司全球零售主管斯特朗也認為，雖然西方經濟復甦疲弱，但零售商續在中西、日本等地大展拳腳，中國、印度以至一些南美國家，更是全球頂尖零售商的焦點。

13年來最熱8月 平均29.5度



■上月港平均氣溫29.5攝氏度，並列有史以來最熱8月之一。圖為少女打傘避熱。資料圖片

香港文匯報訊（記者 嚴敏慧）在副熱帶高壓脊的持續影響下，香港今年經歷了自1884年以來其中一個最炎熱的8月。天文台表示，每年8月本港均受副熱帶高壓脊影響，今年更受較長時期的覆蓋，較多日子出現雲量少、日照陽光多的良好天氣，令整體氣溫較高。上月香港平均氣溫為攝氏29.5度，較正常高1.1度，與1990年及1998年並列為有史以來8月份的最高紀錄。

天文台資料顯示，上月本港平均最高氣溫達攝氏32.4度，較正常高1.3度，其中受華南上空反氣旋持續影響，8月首日晴朗酷熱，8月7日下午更錄得35度高溫，為8月最高氣溫。整個8月則有5個熱帶氣旋影響南海和北太平洋西部，令香港部分時間天氣持續酷熱及有煙霞。

日照時間增 雨量偏少

而陽光普照的天氣持續出現，天文台8月錄得的陽光較正常多，總日照時間為242小時，較正常多52.3小時。但上月雨量卻偏少，只錄得157.6毫米，是正常數值的35%。本年至今累積雨量亦只有1,092.3毫米，較同期正常數值1,873.7毫米少約42%，總蒸發量達168.9毫米，亦較正常高25.7毫米。

踏入9月，香港天氣仍然炎熱。天文台預測，雖然今日大致多雲，會有幾陣驟雨，但最高溫度仍達31度。而現時為廣東沿岸帶來不穩定天氣的一道低壓槽，會在周末期間逐漸消散。

美放射性製劑含鋼微粒回收

香港文匯報訊（記者 文森）美國生產的西藥Neurolite for Inj with Buffer Vial（註冊編號：HK-43086），兩個批次（批號：0200U和0200U1）懷疑含有不銹鋼微粒物質，在香港及全球展開回收。香港衛生署發言人表示，該藥是處方藥，由香港新吉美碩入口製備放射性製劑。銷售紀錄顯示，該公司今年從美國入口80瓶Neurolite for Inj with Buffer Vial，當中56瓶已製備放射製劑，並已供應公立和私家醫院。另有17瓶出口往泰國，餘下7瓶則儲存在該公司的處所。



新吉美碩設立熱線電話（2562 9398）解答相關查詢。雖然衛生署未有接獲任何相關的不良反應報告，但署方已即時聯絡各醫院，促請他們停用。發言人表示，曾獲處方受影響批次產品的市民，應該向主診醫護聯絡。

近3月5升降機承建商遭警告

香港文匯報訊（記者 文森）機電署過去3個月，接獲4宗涉及升降機機件故障的事故報告，期間向5間升降機承建商發出警告信，分別是振明工程、富士達（香港）、日立電梯工程（香港）、迅達升降機（香港）及力建電梯香港，違規事項包括未獲署長發出的許可證前使用升降機；未按條例規定，最少每隔12個月為升降機進行定期檢驗及測試等。

另外，全港38間升降機承建商的表現評級得分介乎50至100分，當中有9間的表現評級達100分滿分，另有2間的評分僅是50分。機電署表示，會繼續緊密監察承建商的表現，並與業界定期商討，優化評級制度。

6回收再造公司 獲環保園二期租約

香港文匯報訊（記者 文森）環境保護署昨批出位於環保園第二期6個地段的租約，由6間回收再造公司分別投得，連同第一期及已在第二期落戶的兩所資源再生中心，環保園現有租戶共14間，並有兩所由非牟利機構營運的資源再生中心，現時環保園已提供了190多個職位。環保園在全面投入運作後，預計可創造總共約750個職位。

環保署發言人指出，是次招標共收到由27間公司遞交共64份的標書，最終獲批環保園第二期地段租約的公司包括翠裕鋼鐵集團有限公司、有新遠企業有限公司、嘉華建築材料有限公司、瑞田環保有限公司、億達再生資源有限公司，以及安發隆電器五金有限公司，經營業務包括廢金屬、廢鉛酸電池、建築廢料、廢電腦及電器，以及廢橡膠輪胎，土地面積由4千4百平方米至1萬平方米不等。

為提升項目吸引力，環境局去年底放寬二期6幅地的租約條款，不再限制每幅土地指定作某一廢物類別，由投標者自行決定；又將租約期由10年延長至20年，讓租戶攤長時間回本，定期檢討租金。

粵港澳旅遊部門將設合作專組

香港文匯報訊（記者 嚴敏慧）由粵港澳旅遊推廣機構主辦的「粵港澳旅遊高層會議」，昨日在廣州舉行。會議透露，粵港澳三地的旅遊部門將成立合作專責小組，在行業管理信息互通、聯合編制發展規劃等方面，開展更深入細緻的合作。香港旅遊發展局總幹事劉鎮漢表示，三地旅遊業各具特色，例如廣東文化底蘊豐富，澳門娛樂業精彩，香港則為融合了中西文化的國際都會，在粵港澳交通聯繫越來越完善下，合作成績已有目共睹，今年稍後三地將聯合到澳洲進行推廣。

粵港澳旅遊多年來的推廣，已實現三地旅遊經濟優勢互補互利共贏結果，三地旅遊部門已形成扎實有效的合作機制，策劃了許多迎合海內外市場的旅遊產品，令區域旅遊品牌美譽度不斷提升。

廣東省旅遊局局長楊榮森表示，今年起舉行的中國（廣東）國際旅遊產業博覽會，將成為



■粵港澳旅遊高層會議及2011年粵港澳旅遊之夜昨在廣州舉行，優化整合三地旅遊資源，為遊客推出一程多站項目。

粵港澳旅遊業合作的新平台，並能增進與全世界旅遊業界的交流。

澳門旅遊局局長安棟梁則稱，作為今年粵港澳旅遊推廣機構的輪值主席，面對新策略新形勢，粵港澳應擴大合作範圍，加深合作層次，共同面對新挑戰。



■右圖為香港警察管弦樂隊助興「粵港澳旅遊之夜」。

業主疑為私利「玩殘」歷史建築

香港文匯報訊（記者 曾偉龍）香港有逾千幢歷史建築，當中不少由私人業主擁有。古物諮詢委員會昨日開會，討論疑有歷史建築的業主故意疏忽保養，使建築的歷史評級降級，以減低日後發展的阻力。另外，古諮會又討論本港9處被列為法定古蹟的石刻及石刻保育問題，古蹟辦透露，當局已按照專家意見移除部分阻礙遊人觀賞的玻璃罩，並委託香港大學設計觀賞平台。

古諮會昨日開會，討論1級歷史建築苑苑的業主被指疏忽保養，導致物業殘舊，終令物業在2009年由1級歷史建築降為2級。古諮會委員吳祖南表示，當局無權阻止私人業主重建或發展歷史建築，但對於評級較高的建築，當局會較積極遊說業主保育，更有可能在重建規劃上提出較嚴格的要求，但如果業主執意發展，當局則可能選擇將1級歷史建築升級至法定古蹟，強制業主保育。但當建築物降為2級時，業主發展的阻力相對較低。

古蹟辦：無證據指故意疏忽保養

古物古蹟辦事處執行秘書明基全回應指，娛苑於2002年首次評級，當時的評級標準只有歷史和建築價值2項指標，但前年的評級標準已加入社會價值等另外4項標準，令物業被降級，無證據顯示業主故意疏忽保養。

「樓換樓」單位設計諮詢公眾

香港文匯報訊（記者 林曉晴）特區政府今年2月公布全新的《市區重建策略》，正式落實「樓換樓」方案。受市區重建影響的住宅自住業主可選擇不同補償方案，如現金補償或「樓換樓」等。市建局正就「樓換樓」項目單位設計，包括會所設施及大堂裝潢等，向公眾進行問卷調查，亦會參考香港建築師學會提出「實而不華」的建議，預料本月底會有調查結果。

市建局主席張震遠昨日在電台節目上表示，啟德發展區將可提供1,000個單位，讓受重建影響居民進行「樓換樓」補償，最快2016年有單位落成。市建局正就單位設計進行公眾諮詢，啟德發展區的單位將參考諮詢結果。市建局亦正研究在其他重建項目提供「樓換樓」單位，



■有古物諮詢委員擔心業主疏忽保養，使歷史建築被降低評級，減低日後發展的阻力。

香港文匯報記者曾偉龍 攝

另外，古諮會又討論全港9處被列為法定古蹟的石刻及石刻的保育問題。明基全表示，當局已按照顧問專家意見，移除部分阻礙遊人觀賞石刻的玻璃罩，並對石刻及石刻進行岩石成分分析和水分研究，以及委託香港大學建築學院設計觀賞平台，確保遊人遊覽時，不會對石刻及石刻造成破壞。

落實時間或甚至比啟德發展區還要快，但由於細節仍待落實，暫時未能公布詳情。

張震遠：可加快重建速度

張震遠認為，新的《市區重建策略》將對受重建影響居民加強諮詢，並提供更多賠償選擇，相信可減少爭議，加上政府落實「強拍」條例，兩者均可加快重建速度。張震遠直言現時受重建影響居民所得的賠償「相當優厚」，大部分業主所獲的賠償是其樓宇樓價的2至3倍，讓業主有能力在同區購新單位，長者甚至有餘錢養老。此外，社會上有人批評發展商，張震遠認為這風氣對發展商不公平，因為發展商要面對很多風險，項目不一定賺錢，他認為社會應就土地和房屋供應作出討論。