

# 鋪位「揀蟀」 蔡伯能嘆高回報難

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商舖市場最近表現突出，大小投資者均湧入圖分一杯羹。惟在僧多粥少情況下，不少舖位投資回報率低至2厘水平，個別更加跌至1厘，僅比存錢入銀行好少少。最近頻頻「換馬」的資深投資者蔡伯能坦言，舖位市場回報之低近年甚為罕見，租金回報率3厘以上筍盤難搵，目前入市法則是全憑多年累積的感覺揀蟀。

**舖**市大旺，資深投資者蔡伯能最近貨如輪轉，蔡氏3月2日先以約7,380萬元沽出深水埗福華街146至152號黃金商場地下55號舖；3月6日一內斥資1.4億元購入九龍旺角通菜街170至172號地下A及B號相連地舖，及跑馬地成和道9號連閣樓地舖，分別作價8,500萬元及5,500萬元；3月6日又以5,228萬元購入北角七姊妹道14至16號地舖；3日後又一日之內斥資9,150萬元買入佐敦寧波街27-31號地下A舖、旺角花園街221號地下，及炮台山宏安道14至18號3號舖，當中寧波街舖位以3,450萬購入旋即以4,200萬元放摸；同日蔡氏持有的旺角通菜街舖，持貨不足一周以1.08億元摸出，大賺2,300萬元，幅度27%。

## 入市法則 全憑感覺

埋單計數，蔡伯能單今年3月份首12日，

合共沽出2個物業，套現近1.82億元，同時購入6個舖位，涉資接近3億元。蔡氏表示，現時舖位回報只有2至3厘左右，回報之低，情況極為罕見，市場3厘以上筍盤難搵，目前入市法則已經改為全憑感覺。言下之意，遇有筍盤要毫不猶豫，購入舖位後有理想價就出貨，否則待租金調升至合理水平，改作長線持有再等機會。

事實上，2月開始舖市暢旺，據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，上月四大核心零售區舖位共錄得22宗成交，按月急升1倍；而註冊總金額更按月大幅飆升12倍至約17億元。美聯工商董事盧展豪表示，一眾投資者近日連環出手，反映舖位投資者於2月市場轉角前已經開始積極部署，並於核心零售區不停「換馬」，相信本月份核心區註冊數字仍將繼續上升。該行預期，舖位市場的熾熱氣氛將刺



■蔡伯能本月斥逾五千萬元買入北角七姊妹道14至16號地下連閣樓(7-11位置)。 資料圖片

激其他民生消費區舖位交投轉活，成為繼核心區舖位後投資者「入市」的另一焦點。

## 核心零售舖位成交倍升

傳統4大旺區，上月銅鑼灣區共錄得3宗成交，按月走勢持平，而成交金額則錄得約1,138萬元，按月表現勁升近7.6倍。中環區方面，上月份共錄得2宗成交，打破過去連續兩個月「零成交」悶局，並錄得約1.15億元註冊金額。此外，其他核心區二線街

如中環擺花街、閣麟街及荷里活道等，近日亦屢獲承接。

九龍區方面，一向交投較活躍的尖沙咀區升勢最為凌厲，共錄得9宗註冊，按月上升約2倍；註冊金額更按月急升約22倍至約12.7億元。此外，亞土厘道、加拿芬道等地段近日亦成為資深投資者「入市」對象，造就交投表現成為上月份四核心零售區之首。另一方面，旺角區亦錄得8宗成交，涉及3.06億元，兩數字分別上升約60%及4.3倍。

**中環舖一日轉手賺400萬**

香港文匯報訊 (記者 周穎) 工商舖市場成交暢旺，更加鑽氣高漲，市傳中環閣麟街37號高層地連租約地舖，昨日出現摸上摸，新買家一日轉手獲利400萬元。

市場消息指出，資深投資者物流張振順宜前日以9,200萬元摸出的中環閣麟街37號高層地連租約地舖，昨日出現摸上摸，新買家再以9,600萬元摸出，一日獲利400萬元，物業升值4.1%。現租戶為7-11便利店，月租金為15萬元，投資回報低至1.8厘。

他指出，經歷過2009年至2011上半年約30個月的大旺市，工商舖市道已趨於穩定，而舖位市道則受到不少內地遊客到港消費之帶動下，表現突出，預料走勢仍會持續暢旺。

另一方面，寫字樓樓價亦由高位回落。展望未來，該行認為，工商舖投資氣氛於短期內較難回復如去年上半年般交投熾熱。不過，即使金融業似乎正值收縮階段，甲級寫字樓的需求受到一定影響，但見不少中資公司仍在港設立辦公室，彌補寫字樓需求，故寫字樓物業仍具承接力。過去一段時間受到「活化工廈」政府所推動，工商物業市道亦見受惠，但觀乎近日走勢，「活化工廈」所推動的成交增長高峰期似乎略為放緩，相信工廈市場可能需要配合新

一輪政策之刺激下才再作進一步突破。

黃氏續稱，截至去年底有員工523人，近期已招請10多人，目前員工數目創集團上市以來新高，未來會視乎市道再擴充。

## 美聯工商舖溢利跌25%

美聯工商舖公佈截至2011年12月31日止，收益為約4.57元，按年下跌15%；除稅前溢利為1.08億元，按年下跌25%；股東應佔溢利為9,048萬元，按年下跌25%。

美聯工商舖副主席黃子華解釋，去年溢利有30%來自商舖、48%來自寫字樓及17%來自工廈。去年受下半年工商舖物業的投資氣氛受各項外圍因素拖累而轉趨淡靜，令註冊量較上半年下跌約45%。

責任編輯：何寶榮

## 經資訊

# 美聯：舖位續旺 商廈放緩

香港文匯報訊 (記者 周穎) 銀根已有略為放鬆的跡象，加速投資者入市，美聯工商舖預期，舖位市道近期表現突出，走勢仍會持續暢旺，但寫字樓及工廈交投有放緩跡象，估計整體工商舖投資氣氛於短期內較難回復如去年上半年般交投熾熱。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，今年工商舖市道仍有一定利好因素支持。首先，近日銀根已有略為放鬆的跡象，這對以投資者為主導的工商舖市場無疑是個十分重要的支持。此外，股票市場的走勢有向好的兆頭，這亦有利投資氣氛。當然，現階段工商舖市道表現仍受制於前文所提及的利淡因素，交投表現暫難重返去年上半年水平。

他指出，經歷過2009年至2011上半年約30個

# 海交會五月福州舉行

## 首辦「離島採購行」 推動兩岸雙向投資貿易

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 「第十四屆海峽兩岸交易會」將於5月18至22日在福州舉行。福州市副市長陳暉昨日在港表示，海交會已經成為兩岸間最具有影響力的大型經貿展會之一，每屆海交會均有大批投資項目簽約，合同項目的審批率在45%-60%之間，約佔福州市每年新批合同外資金額的35%-40%左右。在第十三屆海交會福州市共簽約外資項目127項，利用外資27.95億美元，共有46個國家地區的客商參會，累計參觀人數達64.4萬人次。

今 年海交會將圍繞「經貿交流、互利共贏」的主題，主要亮點包括：着力先行先試舉措。國家有關部委已同意在福州設立台灣商品原產地辦公室，並有望在海交會期間掛牌。促進一批「三維」項目推介簽約和動工投產。本屆海交會將推進一批大型央企、民企、外企「三維」項目在海交會期間推介簽約和動工投產。

### 設台商品原產地辦公室

首次舉辦「離島採購行」活動。今年海交會首次舉辦「5·18採購洽談會」，邀請更多的國際採購商和專業

買家參加海交會。同時，組織採購商赴馬祖組辦第十四屆海交會採購洽談會離島採購行對接專場活動，推動兩岸雙向投資貿易、增進兩岸民間交流。此外，推介平潭綜合實驗區，積極支持和融入平潭開放開發，全面落實福州與平潭綜合實驗區達成的合作框架協議，推進與平潭綜合試驗區的資源共享、互利共贏。

### 簽約展位比上屆增112%

舉辦開放型經濟發展論壇，本屆海交會將圍繞開放型經濟發展主題，邀請知名經濟學家等嘉賓現場互動交



■福州市副市長陳暉。  
香港文匯報記者  
張偉民 攝

流。同時，在展區規模方面今年亦實現新突破，今年海交會台灣組展機構簽約展位數1908個，比上屆展位增加112%。

第十四屆海交會主要安排有中心館、台灣館、離島個人遊推介展區。其中，台灣館設置有海峽兩岸電機電子展區、台灣食品展區、海峽兩岸綠

色建材及傢俱展區、海峽兩岸節能環保展區4個展區。

海峽兩岸經貿交易會是由國務院台灣事務辦公室、海關總署、國家質量監督檢驗檢疫總局、中國國際貿易促進委員會和福建省人民政府聯合主辦，國家商務部作為支持單位，每年5月18至22日在福州舉辦。

# 青洽會擬優惠政策引港資

香港文匯報訊 (記者 汪俊 北京報道) 2012中國·青海綠色經濟投資貿易洽談會將於6月10日至13日在西寧召開。近日在2012中國·青海綠色經濟投資貿易洽談會新聞發佈會上，「青洽會」執委會副主任吳海昆向本報記者介紹，今次「青洽會」重在綠色發展、開放合作為主體，開展七大類、二十多項投資貿易促進活動。在港商投資機制上將專門搭建涉外優惠平台，以新型產業、高科技產業等優惠政策，惠及港商。

他表示，目前，青海的綠色投資項目中，香港投資企業以貿易方面

# 桃花節月底成都開幕

香港文匯報訊 (記者 唐鑑宇 成都報道) 記者日前從成都市人民政府新聞辦公室獲悉，第26屆「中國·成都國際桃花節」將於3月25日正式拉開序幕。本屆桃花節以「共建天府新區國際汽車城，共享成都桃源浪漫新生活」為主題，將圍繞「汽車龍泉」、「田園龍泉」、「幸福龍泉」三大板塊開展一系列精彩的活動。在25日的開幕式上，國家旅遊局將為龍泉「桃花故里」4A級景區授牌，國家乒羽中心也將授予龍泉「全民健身乒乓球之鄉」。在桃花節期間，將有來自美國、英國、加拿大、澳大利亞、香港等國家和地區的嘉賓和表演團隊與國內遊客共享此

次「桃花盛宴」。

成都市龍泉驛區是國務院命名為「中國水蜜桃之鄉」。作為全球桃花種植面積最大的區域，龍泉驛於1987年起開始舉辦桃花節，迄今已連續舉辦25屆。



■桃花節組委會相關負責人介紹本屆桃花節情況。

# 牡丹文化節下月初洛陽開幕



■第30屆中國洛陽牡丹文化節「洛陽市情說明暨新聞發佈會」會議現場。

香港文匯報訊 (記者 陳靜 香港報道) 第30屆中國洛陽牡丹文化節「洛陽市情說明暨新聞發佈會」昨在香港舉行。洛陽市委常委、統戰部部長陳向平、洛陽商務局局長曾丹梅等領導出席，並誠邀中外嘉賓在第30屆中國洛陽牡丹文化節期間到洛陽觀光賞花。並希望這次活動能夠成為洛陽加深合作、增進友誼的平台，成為海內外客商了解洛陽、共謀發展的橋樑。

陳向平介紹，洛陽的世界文化遺產龍門石窟、中國第一座官辦寺院白馬寺、牡丹花等早已名揚海外。洛陽依托豐富的歷史文化資源、雄厚的老工業基礎、「天地之中」的交通區位優勢，成為承接國際國內產業轉移的戰略性城市。據悉，洛陽已經與世界149個國家和地區建立了貿易往來，並吸引40多個國家和地區的客商在洛投資興業，累計批准外商投資企業928家。2007年，洛陽入選《福布斯》評選的中國大陸最佳商業城市稱號。

### 全市外資逾45%屬港商

改革開放以來，香港與洛陽的經貿關係日益密切。香港是洛陽重要的利用外資來源地，佔全市總額的45%以上。截至目前，已有香港宏安集團、香港中擴集團等400多家香港企業相繼到洛陽投資興業。

第30屆中國洛陽牡丹文化節將於4月10日正式開幕，持續至5月中旬。本屆牡丹文化節以「洛陽牡丹·富貴天下」為主題，繼續秉承「以花為媒，文化為魂，擴大交流合作，推動科學發展」的辦會宗旨，以打造

「中國最具國際影響力的文化節會品牌，中原經濟區標誌性節會，牡丹的盛會、百姓的節日、產業的新天地」為目標，期間將包括洛陽展演月、「洛陽台灣周」、2012福布斯中國中原經濟區自主創新與民營經濟發展論壇、2012中國名花展等30餘項經貿文化旅遊活動。4月6日至5月7日期間，南航將恢復香港—洛陽—香港航班。

## 按揭熱線

### 置业首步看個人紀錄



劉圓圓  
經絡按揭轉介  
首席經濟分析師

近年樓市成為港人熱門話題之一，有尚未畢業的大學生亦對置業問題感關注，甚至於在學期間已開始為置業夢想而積極籌謀。不過，學生資助辦事處去年指出，有申請「免入息貸款審查計劃」的大學生，於畢業後有拖欠還款的情況，因此建議將該等負面資料交予個人信貸資料機構，以供銀行及金融機構未來審批貸款時作參考，若然措施落實，屆時或影響貸款人日後置業的按揭條款。

### 按揭資料庫促「現形」

現時銀行及金融機構得到書面同意後，便可向個人信貸資料機構索取按揭貸款申請人的信貸報告，從而評估其信貸質素，再決定為貸款人提供的貸款額、息率及還款年期等按揭條款。信貸報告中的正面信貸資料，主要是指沒有拖欠貸款的紀錄，至於負面信貸資料，則指有關拖欠貸款的紀錄。在去年4月1日前，貸款人申請按揭時，銀行只需根據其正面及負面的無抵押個人貸款信貸資料（包括信用卡分期付款、現金透支及稅務貸款等），以及住宅按揭貸款的負面信貸資料作審批參考。不過，隨着香港個人資料私隱專員公署修訂《個人信貸資料實務守則》，正面按揭信貸資料庫亦於去年4月1日起開始生效，自此按揭貸款申請人須簽署同意書，授權銀行及金融機構索取額外的住宅按揭貸款的正面信貸資料，以及非住宅（包括工商舖、寫字樓及車位）按揭貸款的正面及負面信貸資料，一併作為審批參考之用。

### 毋忘個人還款能力

由於上述方案牽涉個人私隱問題，現時仍在諮詢階段。不過，筆者相信，隨着正面按揭信貸資料庫的啟動，市民在置業前除要具備足夠的還款能力，亦不要忘記保持良好的信貸紀錄，避免任何債務影響日後爭取較佳的按揭條款。