

香港文匯報訊 (記者 周穎) 一向為投資者入市首選的舖位市場,最近炒風 強勁,不少核心區靚舖租金回報已經跌至2厘水平,投資風險大增。為此, 手持逾百億元物業資產收租,堪稱收租大王的大鴻輝集團主席梁紹鴻決定 另闢新徑,密密收購市區地發展旗下一系列酒店品牌,以吸納訪港旅客 **貪其既可長線發展又可「養住|地皮。** 

紹鴻表示,該集團1977年成立,自 1998年起投資商舗物業,近年趨向多 元化發展,包括寫字樓、工商廈、服務式 住宅、迷你倉、精品及自由行酒店,以至 首次自行發展的加多利峯精品豪宅項目。

### 平穩發展難大升

對於新特首誕生,梁紹鴻直言對政治不感 興趣,但強調香港的土地是重要資源,任何 人士當選都應保持地產穩定,如基本因素 好,誰人當選分別不大。至於目前樓市市 況,他認為屬於平穩發展,而現時為低息環 境,加上預期未來通脹厲害,因此看好物業 市場發展,但價格不會大幅上升。回顧過 去,該集團於2000年、2003年大量購入物 業,但現時由於二手樓價高,不少業主認為

舊樓售出後「買唔返」而無興趣放售,因此 該集團最近幾乎已經停手入市。

不過,梁紹鴻補充,該集團土地儲備難 以統計,不少物業仍未用盡地積比率,同 時不少項目收購進行中,粗略估計約逾幾 十萬呎,相信足夠未來十年發展。未來該 集團發展方向仍以收租為主,沿用當年成 功方式,將物業再剪裁,以提升物業價 值,以增加租金收入為最終目標

他強調,該集團未來仍然以收購港島及 九龍市區舊樓為主,以作土地儲備及長線 發展用途,同時亦積極計劃發展旗下酒店 品牌,開拓不同類型的酒店市場。他解 釋,發展酒店主要是由於收地不易,新界 區已經是大型地產商天下,而市區優質地 皮,價格高不在話下,往往即使有錢亦買



不到,一般收一幅地要歷時4年至6年,而 發展酒店屬長線投資,期間既可以有收 入,又可以「養住」地皮

## 研究佐敦區覓地

梁氏指出,物色適合的優質地段去營運 自己品牌的酒店,一般要求地盤面積達 7,000呎至8,000呎以上,即總樓面面積1.7萬 呎至2萬呎以上,而地盤面積少於2,000呎則 不值得投資。該集團初步研究選址為佐敦 屈。

記者

他又稱,該集團未來2年將推出最少三個 酒店項目,走時尚特色的精品酒店路線,包 括灣仔皇后大道東英迪格酒店,旺角登打士 街智選假日酒店及太子道西179號集團首個 保育發展酒店,合共涉及440間房間。

香港文匯報訊 (記者 蔡敬文) 根據高力國際近日發表 《環球工業物業摘要》,2011年末東京的工業倉庫租金高踞 全球首位,而香港和新加坡則分別排名第三、第四位。首 五位的其餘兩個市場為倫敦的希斯羅和蘇黎世

東京的倉庫租金雖然於2011年下半年跌3%,但仍冠絕全 球。香港的倉庫租金則於同期上升8.1%,在十大市場中增 幅最為強勁,而新加坡亦錄得6.8%顯著增長。

### 活化東九影響供應

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示,香港倉 庫租金飆升主要因為整體倉庫樓面供應不足,加上政府積 極推行活化九龍東的工廠大廈,海外及本地物流營運商均 對香港市場甚具興趣,目前以附車路直達的優質倉庫物業 最受追捧。

展望未來數月走勢,盧永輝預料工業物業租金下跌4%, 在全球經濟前景未明朗的情況下,用家多會持較審慎的觀 望態度,令租金有下調壓力。

亞太區其他市場在2011年下半年幾乎都錄得倉庫空置率 下跌,超過一半的市場其優質倉庫租金均有所增長,當中 逾50%估計倉庫租金於未來六個月會進一步上升。

### 全球五大工業倉租最貴城市 城市 每呎年租金(美元) 6個月變幅\* 東京 23.14 -3.0% 倫敦希斯羅 20.96 +3.8%

香港 20.55 +8.1% 新加坡 18.79 +6.8% 蘇黎世 17.82 0.0% \*按當地貨幣計算

註:數據截至2011年12月

## 北美市場數據改善

北美市場的倉庫空置率在2010年升至高位後,隨着製造 及分銷行業的增長,於2011年第四季回落至9.72%。

展望未來,該行預期全球倉庫市場走勢正面。儘管經濟 增長走勢下調,國際貨幣基金最近預測環球貿易量於2012 年和2013年分別上升3.8%和5.4%,因此對倉庫空間的需求 預計會隨着環球貿易上升而有所增加。由於2011年大部分 亞太區及北美市場的倉庫租金均較對上一年為高,高力國 際預計來年此兩個地區的大部分市場將保持升勢

香港文匯報訊 (記者 周穎) 投資者「物流張」繼續 出手,新近斥資7,000萬購入赤柱一籃子商舖。

中原工商舖高級營業董事鍾浩文表示,交易涉及香港 赤柱大街52-56號地下A舖 (建築面積630呎)、B舖 (建 築面積710呎)、地下高層(建築面積2,900呎)及一樓C 單位(建築面積330呎連300呎平台),現時每月租金收 入分別為7.5萬元、7.5萬元、14.5萬元及5,000元。

### 葵涌逾萬呎地廠放售

另一邊廂,有感市場對地廠需求大增,有業主趁勢出 售位於葵涌和豐工業中心逾萬呎地廠,物業連租約出 售,意向呎價約3,600元,售價約4,565萬元。

獲委託為獨家代理的中原(工商舖)工商部,該行助理 營業董事廖小燕表示,地廠位於葵涌和豐工業中心地下 1至2號室,建築面積12,681呎,現由地產代理及汽車維 修公司承租,月租收入約12萬元,回報率逾3厘。業主 於2007年購入上址後,一直持有作長線投資用途。

廖氏指出,受惠活化工廈政策,區內不少工廈透過改 裝或重建,將物業改建為酒店用途,如同珍醬油廠現 址、中央工業大廈等

# 樓市小陽春有望持續



經絡按揭轉介 首席經濟分析師

回顧今年首季樓市 表現,年初時成交異 常淡靜,農曆新年期 間亦僅得零星成交, 觀望氣氛十分濃厚, 主要原因是受到去年 銀行六次加息及後市 未明朗等因素影響, 令市場欠缺承接力,

以致按揭需求同步萎縮,單月的新取 用按揭貸款額一度跌至最低只有61億 元。及後財政預算案公佈,未有進一 步推出壓抑樓市的措施, 買家再度重 返樓市,帶動按揭需求見底回升,預 期新取用按揭貸款額可逐步重返百億 水平。

## 用家主導市場

值得注意的是,是次樓市小陽春主 要以用家主導,尤以中細價物業的承 接力最強。根據經絡按揭轉介數字顯 示, 樓價介乎200萬至500萬元的物業, 二月份的按揭申請宗數按月增加逾兩 倍,與此同時,該類物業佔整體按揭 分佈亦超過五成半。究其原因,200萬 元以下的物業已買少見少,不少買家 遂轉投物色較優質的上車盤入市,再 者,200萬至500萬元價格的物業在樓市 監管措施下影響相對較為輕微, 現時 合資格的貸款人仍可透過按揭保險申 請七成以上按揭,故在細價樓缺盤的 情況下,該類物業變相備受追捧。

銀行近日亦紛紛微調按息吸引該類 客戶,相信低息可有助延續樓市小陽 春。不過筆者相信,去年銀行經歷多 次加息,按揭業務的利潤空間才得以 改善,料息口大幅下調空間始終有 限。目前市場上的按揭計劃,實質按 息水平相近,故此銀行積極推出多元 化的按揭產品,包括高成數按揭產 品、外幣及港元存款掛鈎按揭計劃, 或提供優惠按息予採用其銀行戶口出 糧之客戶,藉以提升競爭力及廣吸客 源。隨着按揭市場回穩,二月份的新 取用按揭貸款額已見底回升25%至76億 元,次季有望重返逾百億水平。

# (節目內容如有更改,以電視台臨時公佈為準。)

# (三) 無綫翡翠台

6:00 卡拉屋公 6:25 瞬間看地球 6:30 香港早晨 8:55 瞬間看地球 9:00 交易現場 9:45 金曲挑戰 9:50 快樂門 10:00 楊門 10:30 泡沫之夏 11:30 宣傳易 11:35 新聞提場 11:40 交易現場 11:45 掌上明珠 12:40 宣傳易 12:45 交易現場 1:00 午間新聞 1:15 瞬間看地球

2:10 宣傳易 2:15 今日VIP及交易現場 2:50 皆大歡喜 3:50 衝鋒21及交易現場 4:20 放學ICU 5:20 爆旋陀螺鋼鐵戰魂4D

5:55 西遊記及新聞檔案 6:30 六點半新聞報道 6:55 天氣報告 7:00 勁歌金曲 7:30 東張西望

8:00 結·分@謊情式 8:30 東西宮略 9:30 當旺爸爸及周轉有貸道 10:30 靚人靚湯 11:00 晚間新聞及新聞檔案 11:35 天氣報告 11:40 瞬間看地球 11:45 娛樂頭條 12:00 今日財經 12:10 宣傳易 12:15 學警狙擊 1:20 宣傳易 1:25 今日VIP 1:55 無間音樂 2:55 粵語長片:「錯燒龍鳳燭 4:55 民間傳奇—滕太尹鬼斷家私 **一**無綫明珠台

6:00 Bloomberg財經第一 7:00 Bloomberg財經第一線 7:30 NBC世界新聞 8:00 普通話娛樂新聞報道 8:30 教育電視 10:30 交易現場 11:00 金融行情 11:30 交易現場 11:32 金融行情 12:00 CCTVNews-直播 1:30 金融行情 2:00 交易現場 2:03 金融行情 3:58 交易現場 4:00 彩色樂園(II) 4:15 K姐Q&A 4:30 湯姆與謝利(II)

5:00 小王子 5:30 吱吱鼠記者(II) 6:00 普通話新聞 6:15 普通話財經報道 6:20 普通話天氣報告 6:25 財經消息 6:35 高爾夫球雜誌 7:00 世界足球之旅 7:30 七點半新聞報道 7:50 天氣報告 7:55 瞬間看地球

8:00 LonelyPlanet減壓遊 8:30 大城小廚歐陸之旅 9:30 藝伎回憶錄 10:30 環球金融速遞 10:35 藝伎回憶錄 12:40 晚間新聞 12:40 晚间新闻 12:55 瞬間看地球 1:00 港生活·港享受 1:25 人在野(IV) 2:15 美樂悠揚名畫集

■ J2數碼頻道

9:00 愛情研究院 10:00 愛情睡醒了 11:00 世界正美麗 12:00 巨聲工房 12:30 BigBoysClub 1:00 成均館緋聞 2:00 吉列合唱團 2:50 設計主義 3:20 MusicStation(日) 4:15 無間音樂 5:15 巨聲工房 5:15 巨雪工房 5:45 創意背後 5:55 百變小櫻MAGIC咭 6:25 KERORO軍曹VI 7:00 娛樂新聞報道 7:30 愛情睡醒了 8:30 在中國的故事 9:30 龍珠 10:00 爆笑管家II 10:30 原來是美男 11:30 BigBoysClul 12:00 神的記事簿

無綫劇集台 9:00 那一年的幸福時光 10:00 愛上師奶經理人 11:05 鍾無艷 12:00 不良仔與四眼妹 1:00 那一年的幸福時光 1:45 愛上師奶經理人

3:00 鍾無艷 8:00 不良仔與四眼妹 9:00 那一年的幸福時光 2:30 Bloomberg財經第一線 5:00 台灣無綫衛星電視台新聞 9:45 愛上師奶經理 11:00 不良仔與四眼妹 1:00 理無配 1:00 愛上師奶經理人 2:15 那一年的幸福時光 3:00 不良仔與四眼妹 ② 亞視本港台

6:29 亞洲早晨 8:45 把酒當歌 9:15 理財博客之即市錦囊 10:15 通識小學堂 10:45 iFit@tv 10:50 縱橫四海 11:50 ATV每日一歌 12:20 馬上全接觸 12:25 當年今日 12:30 十二點半新聞/經濟快訊/ 天氣報告

1:00 理財博客之投資多面睇 2:25 iFit@tv 2:30 把酒當歌 3:00 左右紅藍綠 3:05 我要做特首3 3:30 亞視百人 4:00 通識小學堂 4:30 旋風忍者 5:00 X戰警 5:30 微播天下 6:00 六點鐘新聞 6:40 經濟快訊 6:50 體育快訊\天氣報告 7:00 警訊 7:30 我要做特首3 8:00 微播天下

8:30 亞視百人 9:00 親密損友 9:30 風之國 10:00 夜間新聞 10:40 經濟快訊 10:45 ATV焦點/馬上全接觸 11:00 把酒當歌 11:35 ATV每日一歌 1:20 恩雨之聲 1:50 微播天丁

2:20 亞視百人

**企** 亞視國際台

2012年3月30日 今日電視節目表

6:00 自然 6:30 文化報道 7:00 新聞早點-中央台新聞聯播 7:30 越食越有機 8:00 台灣好味道 8:25 尋找隱世醫術 9:15 咩 9:45 Music120 11:40 中國新聞報道 12:00 中央電視台新聞-直播:新聞

> 1:00 今日話題 1:30 東方 2:00 教育電視 4:00 開心寶寶遊樂園 4.30 恐龍仔班尼 5:00 超級蜘蛛俠 5:30 亞視普通話新聞 5:48 經濟快訊 5:55 天氣報告 6:00 中國新聞報道 6:25 東方 6:55 脈搏 7:25 財經匯報 7:30 新聞及天氣報告

8:00 人物與政治 8:30 世界大歷奇 9:00 格鬥狗狗 10:00 嚇破膽 11:00 夜間新聞 11:18 夜間經濟快訊 11:20 CelticWoman電視特輯-Believe演唱會 12:20 歐陸麗人行 1:15 人物與政治

1:45 中央台新聞聯播

2:10 Music120

中央電視台-1

(星期五)

4:15 生活早參考 4:57 北京頤和園風光 4:58 今日説法 5:26 人與自然 6:35 天天飲食 7:00 朝聞天 9:25 雪狼谷 11:08 雪狼谷 12:00 新聞30分

12:35 今日説法 1:13 娘家的故事之愛的奉獻 2:03 娘家的故事之爱的奉獻 2:53 娘家的故事之爱的奉獻 3:45 娘家的故事之爱的奉獻 4:38 第一動畫樂園 5:31 第一動畫樂園 6:22 第一動畫樂園 7:00 新聞聯播 7:37 焦點訪該 7:55 身邊的感動 8:05 兒女情更長 8:57 前情提要《兒女情更長》

8:00 前情提要《兒女情更長》 9:02 兒女情更長 10:00 晚間新聞 10:40 我叫王土地 11:33 我叫王土地 12:26 辛亥革命 1:17 辛亥革命 2:05 辛亥革命 2:53 動物世界 3:25 小崔説事

中央電視台 (國際頻道)

9:00 遠方的家 9:45 快樂漢語 10:00 中國新聞 10:12 喜慶農家 10:58 張家界天門山風光 11:00 中國新聞 11:10 國寶檔案 12:00 中國新聞 1:00 華人世界 1:20 快樂驛站 1:30 走遍中國 2:00 中國新聞 3:01 插樹嶺 3:47 張家界天門山風光 3:48 經典歌曲精編版 4:00 中國新聞 4:10 百家講壇 4:50 天天飲食 5:00 中國新聞 5:15 遠方的家 6:00 中國新聞 6:45 國寶檔第 7:00 中國新聞 7:15 民工 8:00 走遍中國 8:30 海峽兩岸

9:00 中國新聞 9:30 今日關注 10:00 深度國際 10:45 快樂漢語 11:00 今日亞洲 11:26 遠方的家 12:11 蓋世英雄方世玉 12:58 張家界天門山風光 1:00 中國新聞 1:15 探索發現 2:00 新聞聯播 2:30 華人世界 2:50 快樂驛站

2:40 鳳凰典藏劇場

3:30 名言啟示錄

3:35 鳳凰衝擊播

4:15 金曲點播

4:20 鳳凰大視野

5:05 開卷八分鐘 5:15 金曲點播

5:55 健康新概念

6:00 娛樂大風暴

6:20 文明啟示錄

6.95 博覽大文化

7:20 鳳凰觀天丁

8:00 鳳凰大視野

8:35 鳳凰焦點關注

8:55 名言啟示錄

9:00 時事直通車

10:00 鳳凰衝擊播

11:00 時事開講

11:25 地球宣言

11:30 鏘鏘三人行

12:00 鳳凰子夜快車

10:35 鳳凰全球連線

8:30 騰飛中國

■ 鳳凰衛視中文台 有線電影1台 6:35 滅門 9:00 鳳凰大視野 9:35 地球宣言 10:20 新龍門客棧 9:40 鳳凰全球連線 12:25 孤男寡女 2:35 太空奇兵·威E 10:05 説出你的故事 10:55 時事開講 4:30 男歌女唱 11:20 健康新概念 6:20 最後判決 11:25 鳳凰觀天 8.95 拳神 2:00 鳳凰午間特快 10:25 辣手神探 12:25 鳳凰氣象站 1:10 高度戒備 3:15 白髮魔女傳2 12:30 有報天天讀 1:00 鏘鏘三人行 4:50 武俠梁祝 1:30 鳳凰焦點關注 1:50 文明啟示錄 1:55 娛樂大風暴 2:20 完全時尚手冊

有線體育台 6:00 北京國際桌球邀請賽

7:30 體育王 8:00 世界盃體操賽-科特布斯 9:30 韋伯盃保齡球賽 10:30 體育王 11:00 美國游泳錦標賽 12:00 北京國際桌球邀請賽 1:30 體育王

2:00 世界職業乒乓球巡迴賽-德國公開賽 3:00 世界盃體操賽-科特布斯 4:30 韋伯盃保齡球賽 5:30 體育王

6:00 世界盃體操賽-科特布斯 7:30 韋伯盃保齡球賽 8:30 北京國際桌球邀請賽 10:00 體育王 10:30 美國花樣滑冰匯演系列 11:30 北京國際桌球邀請賽

1:00 體育王 1:30 韋伯盃保齡球賽 2:30 美國花樣滑冰匯演系列 3:30 體育王 4:00 足球達人 4:30 美國游泳錦標賽

# 申請酒牌續期啟事 福苑漁港

現特通告:郭明煊其地址為新界粉嶺 榮輝中心第一座21樓J室,現向酒牌局 申請位於九龍油麻地彌敦道555號九龍 行地下(小部份)及1字樓福苑漁港的酒 牌續期。凡反對是項申請者,請於此 公告登報之日起十四天內,將已簽署 及申明理由之反對書,寄交九龍深水 埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓 酒牌局秘書收。

日期:2012年3月30日

### **APPLICATION FOR RENEWAL** OF LIQUOR LICENCE **FUK YUEN PORT**

Notice is hereby given that Kwok Ming Huen of Flat J, 21/F., Block 1, Wing Fai Centre, Fanling, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Fuk Yuen Port at G/ F. (Minor Ptn.) & 1/F., Kowloon Building, 555 Nathan Road, Yau Ma Tei, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice. Date: 30th March 2012

# 申請酒牌續期啟事 金都國宴

現特通告:盧進滔其地址為新界沙田第 一城四座七樓D室,現向酒牌局申請位 於九龍油麻地彌敦道555號九龍行2樓及 3樓金都國宴的酒牌續期。凡反對是項 申請者,請於此公告登報之日起十四天 內,將已簽署及申明理由之反對書,寄 交九龍深水埗基隆街333號北河街市政 大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2012年3月30日

### **APPLICATION FOR RENEWAL** OF LIQUOR LICENCE **GOLDEN CITY BANQUET**

Notice is hereby given that Lo Chun Tao of Flat D, 7/F., Blk. 4 City One, Shatin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Golden City Banquet at 2/F. & 3/F. Kowloon Building, 555 Nathan Road, Yau Ma Tei, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice. Date: 30th March 2012

# 申請會社酒牌續期啟事 **ALOHA**

現特通告:張嘉寶其地址為九龍黃大仙 竹園北邨惠園樓3309室,現向酒牌局申 請位於九龍油麻地彌敦道577&577A號 高氏大樓6字樓C室ALOHA的會社酒牌續 期。凡反對是項申請者,請於此公告登 報之日起十四天內,將已簽署及申明理 由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333 號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。 日期:2012年3月30日

### **APPLICATION FOR RENEWAL** OF CLUB LIQUOR LICENCE **ALOHA**

Notice is hereby given that Cheung Ka Po of Rm.3309, Wai Yuen House, Chuk Yuen North Estate, Wong Tai Sin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Aloha at Flat C, 6/F, Ko's House, 577&577A Nathan Road, Yau Ma Tei, Kowloon, Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice

Date: 30th March 2012

## 申請酒牌續期啟事 **GILI GULU**

3:00 中國新聞

現特通告:陳永達其地址為新界大埔林 村平朗村67號,現向酒牌局申請位於新 界大埔普益街32至34號地下GILI GULU 的酒牌續期,附加批註事項為酒吧。凡 反對是項申請者,請於此公告登報之日 起十四天內,將已簽署及申明理由之反 對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜 合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2012年3月30日

### **APPLICATION FOR RENEWAL** OF LIQUOR LICENCE **GILI GULU**

Notice is hereby given that Chan Wing Tat of 67 Ping Long Tsuen, Lam Tsuen, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of GILI GULU at G/F., 32-34 Po Yick Street, Tai Po, N.T. with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th March 2012

## 申請酒牌續期啟事 龍城吧

5:30 體育王

現特通告:林永和其地址為九龍九龍城 城南道76號地下,現向酒牌局申請位於 九龍九龍城南角道67號地下龍城吧的 酒牌續期,附加批註事項為酒吧。凡反 對是項申請者,請於此公告登報之日起 十四天內,將已簽署及申明理由之反對 書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河 街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2012年3月30日

### **APPLICATION FOR RENEWAL** OF LIQUOR LICENCE **DRAGON CITY BAR**

Notice is hereby given that Lam Wing Wo of G/F., 76 South Wall Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Dragon City Bar at G/F., 67 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice

Date: 30th March 2012