

# Tommy Bahama租6000呎旗艦店

香港文匯報訊(記者 周穎)由於歐美經濟不景,亞洲市場地位日益重要,吸引不少國際品牌於本港一線核心零售區搶設據點,以本港作為進入內地市場的踏腳石。美國時裝品牌Tommy Bahama日前於本港承租樓面近6,000平方呎舖位作為集團於亞太區總部。仲量聯行指出,核心區一線街舖市場需求強勁,維持今年核心區街舖租金10%至15%升幅的預測,因供應有限,未來核心區有向二、三線街道擴張趨勢。

美國時裝品牌Tommy Bahama已經於本港租入舖位,作為品牌首間香港旗艦店。市場消息指出,該集團租入灣仔嘉禧軒地舖,涉及面積約5,800方呎。據悉,原業主早前叫租116萬元,平均呎租約200元。消息人士透露,發展商嘉華以市價租出舖位。目前區內每呎租金水平介乎80至150元水平。

## 港租金貴打亂開分店計劃

Tommy Bahama執行董事彭樂殷昨日指出,本港舖位租金貴,令原在本港開設分店計劃被打亂,而舖位面積與美國本土亦有一定距離,但由於香港競爭力強,因此決定於本港設立東南亞總公司,該旗艦店是繼澳門及新加坡後,其亞洲第三間分店將於今年第3季開業。集團終極目標計劃未來4年本地開設4間分店,同時下半年又

計劃於日本東京及銀座開設分店,而內地市場方面,上海將是首選。

仲量聯行舖部主管郭富禮指出,歐洲地區零售市場增長有限,令不少國際品牌轉移到亞洲市場發展,因此國際品牌來港開店尋求擴展機會,目前有超過十個國際品牌,透過集團在港尋找店舖開業。而過去12至18個月已經有多個美國品牌來港搵舖,加上不少名牌又增設副線,因此市場對舖位新需求不斷增加,由於租金貴,加上大品牌對樓面等有一定要求,往往要提早一年物色舖位。估計今年9月開始,將有另一批希望進入本港的外國品牌租客四出聯舖。

## 核心區街舖租金升10至15%

仲量聯行本地零售總監陳耀輝表示,由於現時商舖空置率仍偏低,需求強勁,一



美國時裝品牌Tommy Bahama於本港設立品牌首間香港旗艦店。Tommy Bahama執行董事彭樂殷(左二)直言,本港舖位租金昂貴,但競爭力強。記者周穎攝

線地區包括旺角、銅鑼灣、中環及尖沙咀等,街舖租金今年來已經升5%,維持今年核心區街舖租金10%至15%升幅的預測,一線商場商舖租金亦會升5%至10%。而商舖投資回報有2厘或以上。一般而言,現時3年期租約完結後,租金升幅達1倍至1.5倍。

灣商舖租務市場受希慎廣場即將開業而帶動,較中環和尖沙咀核心區活躍,而附近的駱克道已經有不少金飾店進駐,呎租高至約1,000元,租金上升令飲食店舖「買少見少」,現時該區二、三線街道和商場的飲食商舖租金為每平方呎100至150元。舖位租金升幅吸引,業主亦主動出擊,中環皇后大道中新世界大廈將有雙層舖位,面積約1,500平方呎,業主意向租金約150萬元。

## 按揭熱線

### 收緊按揭對症下藥?



劉國圓 經濟按揭轉介 首席經濟分析師

財政司司長上月指出,本港樓市正處於冰火之間,風險日增,呼籲有意置業的人士入市前量度力而為;本月又指政府會密切留意市況,有需要時會毫不猶豫推出進一步的措施,確保樓市健康平穩發展。不過財爺又強調,若再出招以盡量不影響首次置業的市民為大前提,究竟什麼措施可以不影響首次置業的市民?那麼計劃換樓的市民又可以怎樣?收緊按揭真的能對症下藥?

由2009年起,政府從二千萬元以上的豪宅市場入手逐步收緊按揭,當時措施甫出台,新取用按揭貸款額連續五個月錄得下跌,最終跌至不足200億元,其後2010年再兩度收緊按揭,不過是次影響相對較為短暫,市場只需兩至三個月已消化有關消息。及至去年中,政府進一步將物業按揭收緊至中上價物業,由於涉及用家市場,受影響層面即時擴大,市場的購買力迅速被鎖緊,新取用按揭貸款額連跌八個月至最低的不足100億元水平,措施推出至今已接近一年的時間,影響力持久未散。

## 阻礙中產換樓

筆者認為,去年的收緊按揭措施已收到降溫之效,不過只局限於物業的成交量,而樓價在居家主導的市場下,仍然穩步發展。究其原因,收緊中上價物業的按揭成數波及用家市場,令中產人士的購買力明顯下降。現時只有購買600萬元或以下物業的置業人士才有機會獲取高達物業市值九成的按揭貸款,若樓價達到700萬元或以上,不但未能夠借足七成按揭,亦不符合按揭保險計劃的資格,提升了中產人士換樓的難度,首期需要增加一成,所涉及的金額以數十萬元計,因此除非有充裕的資金,否則不少人寧願選擇一動不如一靜,造成物業市場不如以往「貨如輪轉」,而供求失衡亦促使樓價有進一步上升空間。若要對症下藥,大前提應是不影響換樓客而非上車客,更直接的方法仍然是增加土地供應。但值得注意的是,既然財爺認為現時外圍經濟波動,決策時應更為審慎,以避免過度調控嚴重影響樓市。

## 怡生中心一日賺174萬



香港文匯報訊「起動九龍東」方案提倡將九龍東打造成新核心商業區,帶動該區物業成交價量均膨脹,觀塘成業街怡生工業中心(見圖)更出現投資者持貨1日轉手賬面獲利逾一個成案。

## 呎價2680元 回報4.4厘

萊斯物業高級客戶經理譚巧倩表示,該行

剛撮成觀塘怡生工業中心低層單位成交,單位面積7,100方呎,涉及金額1,900萬元,平均呎價2,680元。按市場平均呎租10元計算,回報4.4厘。原業主剛以1,725.3萬元購入,持貨1日轉手賬面獲利174.7萬元,回報十分可觀。新買家購入該單位作長線投資。

譚巧倩續稱,工業區發展步伐加快,工廈買賣在經濟向好,投資工商物業前景一片向好。且觀塘區已逐漸轉型為工商綜合區,未來更會受惠於啟德郵輪碼頭項目,商業元素加強,位處沿岸地區物業升值潛力更見可觀,工廈物業前景自然可以高看一線。縱觀整體,觀塘區在經濟向好的大方向下,展望買賣市場交投持續增長。

## 洗衣街巨舖2億放售

香港文匯報訊 核心區商舖物業在旅遊蓬勃及零售消費市場支持下,投資價值更獲看高一線。旺角洗衣街華懋王子大廈地下4至5號舖以意向金額2億元放售,由於地理毗鄰稍後遷出的水務署,為其增加升值潛力。

獲業主委託放售的香港置業工商舖助理營業董事簡元鏗表示,上述放售物業為旺角洗衣街135A至135B號華懋王子大廈地下4至5號舖,樓面面積3,960方呎,意向金額約2億元,連同承租力強的大型連鎖超市鐵約租客,按照現時每月租金收入42萬元計算,可享2.5厘回報。物業坐擁逾40呎特闊門面,正對行人斑馬線,毗鄰旺角區內地標商場新世紀廣場及港鐵站。

## 挾水務署變天概念

簡氏又表示,上址另一賣點為其地理優勢,政府去年公布坐落於洗衣街的水務署將於稍後遷出,舊址亦將作重新發展,騰出地皮擬改建為中港過境巴士總站,上蓋則會作商業發展和休憩用途。未來該地段必定匯聚大量商旅人流,鄰近亞答街、洗衣街一段的商舖物業可塑性自然大大提升,屆時將會有更多連鎖店及具高承租力的租戶爭相進駐,升值潛力無限。



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

**中半山 - Mayfair**  
外型高尚 · 海景璀璨

Mayfair(梅道一號)由信和置業發展,於1997年建成,聳立於中半山梅道,地理位置優越,也是不少名人、明星、政要聚居的地方。

大廈以充滿現代特色的玻璃幕牆設計,設施、用料都以高級豪宅為定位。樓高30層,兩梯兩戶,只提供六十個單位,加強了住客的私隱度。單位面積約2,838平方呎至2,918平方呎,以四房雙套房間隔,方正實用。住客能俯瞰香港公園、中環商業區及維港景色,非常開揚。

物業配套完善,提供全面的住客會所設施,包括網球場、游泳池、健身室、宴會廳、桌球室、燒烤場及兒童遊樂場等,亦設有穿梭巴士往返中環。由於物業質素優越,珍貴罕有,市場渴求,故吸引不少富豪名人垂青。

山頂南區			東半山·跑馬地			中半山						
<b>陽明山莊</b> 1,857呎 三房會所 頂層連天台 3,600萬 2522 0823	<b>特色頂層連天台</b> 1,740呎+1,329呎 天台(內置樓梯) 高尚地段 清幽開揚 3,650萬 2801 7618	<b>陽明山莊</b> 2,105呎 高層連車位 靚靚山景 3,050萬(有匙) 2812 1080	<b>司徒拔道</b> 約4,600呎 尊貴罕有 豪華相連 (雙)1億(車) 2838 3365	<b>司徒拔道</b> 2,200呎 內梯天台 品味靚裝 (獨)4,000萬(家) 2833 6112	<b>南區頭段</b> 1,993呎 維港煙花 特大廳房 4,300萬 2808 1868	<b>富匯豪庭</b> 5,219呎 高層罕有 全維海景 1.8億 2858 1083	<b>嘉富麗苑</b> 2,115呎 超高實用 用家首選 3,800萬 2522 8032	<b>嘉慧園</b> 3,700呎 顯赫豪宅 靚景靚裝 9,800萬 2834 3298				
<b>富豪海灣</b> 4,105呎 全海吉 車房泊三車 6,500萬 2893 0313	<b>淺水灣</b> 3,099呎 複式四房 靚靚深灣 9,200萬 2511 2611	<b>淺水灣寶品苑</b> 3,619呎 別墅 品味裝修 靚靚深灣 1億1千萬 2810 6608	<b>碧蘭閣</b> 1,680呎 海景四正 用家精選 2,280萬 2808 2606	<b>永安閣</b> 1,650呎 清幽地段 投資首選 2,450萬 2808 2606	<b>碧蕙園</b> 2,700呎 四房巨廳 投資首選 (連)5,000萬(車) 2893 8399	<b>比華利山</b> 1,753呎 球場開揚 四房實用 2,600萬 2893 8399	<b>曉峰複式</b> 2,337呎 天台平台 特色三車 6,500萬 2511 3003	<b>錦輝大廈</b> 1,500呎 室內樓梯 空中花園 2,500萬 2511 3033	<b>THE ALBANY 御花園</b> 2,549呎 至尊地段 頂高維港 8,800萬 2511 3039	<b>御花園</b> 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) 2520 2118		
<b>淺灣頭段複式</b> 3,099呎 地標名廈 四房海景 (雙車)9,000萬(有匙) 2525 3889	<b>南區豪屋</b> 3,348呎 特大花園 四房全海 8,800萬 2803 1738	<b>海景大屋</b> 4,212呎 花園約1,100呎 大車房 7,800萬/180K (必)4,200萬(看) 2511 2611	<b>淺水灣道</b> 2,300呎 大露台 品味裝修 深灣 (必)4,200萬(看) 2810 6608	<b>大坑名廈</b> 1,552呎 靚則三房 海景露台 (車)2,280萬(高) 2892 1215	<b>黃泥涌道</b> 1,380呎 馬場全景 品味靚裝 (獨)1,900萬(家) 2892 1215	<b>上林</b> 1,032呎 唯一海景 家電齊全 1,720萬 2838 6338	<b>威利閣</b> 2,650呎 高尚地段 豪宅典範 (雙)7,500萬(車) 2838 6338	<b>峰景花園</b> 3,833呎 維港海景 高尚地段 1億 2869 9003	<b>世紀大廈</b> 2,565呎 靚景靚裝 成就象徵 (車)4,900萬(位) 2537 6228	<b>騰皇居</b> 2,030呎 泳池靚景 車位超筍 4,500萬 2858 1083	<b>雋巒</b> 1,385呎 高層豪華 翠山碧海 2,880萬 2522 8032	
北半山			西半山			西南區						
<b>港濤軒</b> 1,039呎 太古名廈 998萬 2571 1303	<b>柏景台</b> 1,363呎 煙海罕有 2,500萬 2571 1303	<b>賽西湖</b> 1,260呎 入場首選 1,698萬 2571 1303	<b>富景花園</b> 1,256呎 全新裝修 海景車位 1,800萬 2869 7989	<b>嘉兆臺</b> 1,251呎 名師設計 交吉投資 1,650萬 2869 7989	<b>南灣</b> 1,338呎 高層向海 即住新裝 1,880萬 2869 7989	<b>Bel-Air貝沙灣四期</b> 895呎 千金難求 特高樓底 1,248萬 2554 4832	<b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 1,153呎 罕有董事樓 超級靚則獨立Lobby (連)1,715萬(車) 2550 0966	<b>LARVOTTO南灣</b> 1,338呎 物超所值 1,680萬 2553 1332				
<b>豪廷峰</b> 1,119呎 高層山景 1,380萬 2566 0113	<b>尚巒</b> 543呎 入伙在即 710萬 2887 7055	<b>海景台</b> 1,037呎 海景難求 1,080萬 2811 8838	<b>雲景台</b> 1,198呎 高層海景 1,580萬 2571 0066	<b>帝華臺</b> 913呎 潛力高 連約 868萬 2869 7989	<b>貝沙灣二期</b> 2,361呎 單邊罕有 即約即購 4,400萬 2803 2283	<b>嘉兆臺</b> 1,269呎 西半山度 交通便利 1,650萬 2546 1111	<b>羅便臣道</b> 1,778呎 三房巨廳 露台車位 2,220萬 2551 9933	<b>南灣</b> 2,363呎 新鴻基品牌 靚景首選 4,150萬 2522 8098	<b>貝沙灣一期</b> 1,672呎 特色平台 罕有放售 2,386萬	<b>貝沙灣四期</b> 2,432呎 四房則王 勿失良機 4,180萬	<b>貝沙灣二期</b> 1,402呎 美景當前 靚景全城 1,780萬	<b>貝沙灣六期</b> 1,560呎 名師之作 人見人愛 2,200萬
<b>雅景台</b> 1,288呎 實用連車 1,498萬 2566 0662	<b>維多利亞大廈</b> 1,800呎 煙海露台 1,998萬 2512 2213	<b>寶馬山花園</b> 1,103呎 尖東露台 1,298萬 2887 3080	<b>瓊峰園</b> 1,450呎 實用海景 2,050萬 2578 3208	<b>樂信台</b> 888呎 樓皇海景 名師設計 1,200萬 2559 3323	<b>年豐園</b> 1,361呎+964呎 特色首選 翠綠環繞 2,000萬 2559 5388	<b>寶翠園</b> 1,444呎 未來港鐵站 潛力無限 1,580萬 2537 6777	<b>承德山莊</b> 1,182呎 新鴻基樓 用家推介 1,350萬 2522 3103	<b>碧瑤灣</b> 1,590呎 連環走貨 靚則靚景超筍有海 (連)1,538萬(車)	<b>碧瑤灣</b> 1,153呎 超級靚則 少有放售 靚景靚裝 (連)960萬(車)	<b>南灣LARVOTTO TOWER 10</b> 591呎 入場首選 640萬	<b>南灣LARVOTTO TOWER 6</b> 990呎 三房則王 1,350萬	