

日本品牌擬10億開30店

香港文匯報訊(記者 周穎) 核心區舖位租金加幅強勁，小商戶叫苦連天，惟不少外國品牌卻認為是搶駐有利位置的契機。日本品牌BRAND OFF直言，租金昂貴令其揀舖更加審慎，亦令開舖時間有所延遲，但只要搵到心儀舖位，租金反而非絕對唯一的考慮因素。鑑於本港零售市道仍然理想，該公司未來目標在本港開設30間細舖，估計涉資10億元。

對於本港核心區舖位租金飛漲，BRAND OFF創辦人兼董事長安山勉日前出席其位於尖沙咀旗艦店開幕式時坦言，租金高對集團舖位選址有影響，但從另一方面而言，如不是租金上升厲害，舊的商戶不遷出，新的租戶亦難以進駐。以該集團銅鑼灣羅素街的新舖位為例，上手舊租戶月租金為70萬元，BRAND OFF以月租金110萬元承租，租金加幅40萬元，升幅57%。

擇地考慮內地客人流

他指出，該集團對舖位要求，主要視乎市場因素需求，為吸引內地客戶，會考慮租入遊客多的地方；而為吸納本地客戶，亦會考慮本地市民消費的集中地，因此會因應不同的因素而選取不同地區的舖位，舖位位置亦不拘泥於核心區一線舖位，即使二、三區街舖亦會考慮。

他認為，最近零售市道消費有出現放緩跡象，但由於集團的行業靈活性較大，可以根據經濟變化，而推出高、低價格的商品，以迎合市場需求，故相信對集團影響不大，現時無論如何亦是一個好的商機。

不排除上市集資擴充

安山勉表示，該集團目前於日本共有50間分店，未來發展策略會招募投資者，主力發展亞洲區，如澳門等地，而香港區方面，亦由現時8間分店，目標最少開設30間面積較細的分店，估計涉及金額達10億元；而將來亦希望在內地由現時2間分店擴充至100間分店。由於發展計劃多，因此會考慮上市集資，現時已經有投資者初步接觸中。同時由於希臘危機暫時解決，未來將有新股上市潮，因應市場氣氛好轉，集團有意加快上市步伐。

事實上，近期新訂租約的租金升幅較



BRAND OFF創辦人兼董事長安山勉表示，本港租金昂貴令其揀舖更加審慎。記者周穎攝

高，加上個別店舖的租金金額較大，提升了整體租金水平。以皇后大道中36號一個物業為例，近期以每月650萬港元租予一家名牌時裝公司，呎租1,576元，較舊租高出了183%。而回顧一批2008-10年簽訂的一線地點的地舖租約，至2010-12年重訂租約時，租金已上升了124%至213%不等，而比較2010-11年重訂租約時，租金升幅則介乎44%至229%；二線舖位的租金，在2008-10年至2010-12年期間的升幅已達80%至

120%，超越了2008-09年至2011-12年間的56%至111%升幅。

戴行預料來季舖租續升

戴德梁行香港商業部(商舖)主管林應威早前亦指出，展望下一季度，外圍經濟環境的變化會影響到國際名牌零售商來港擴充的計劃，唯本港目前仍然穩定的經濟及旅遊業，仍可支持商舖租金繼續上升。

租則會繼續受壓，甲級跌約10%之內，乙級及其他則下跌約5%之內。

商廈後市依然看好，他認為，在不少大型跨國及內地企業積極大手買入以及承租商廈下，以東九龍新商業核心區的打造配合下，估計下半年商廈交投氛圍持續暢旺，買賣量價分別有10%及20%之內的上升空間，料成交量值大約達1,450宗及245億元水平。

舖市方面，黃應年表示，傳統區店舖仍然成為投資者極力追捧的目標，不過，民生區舖位租價走勢相對落後，頗有「追落後」空間，預期亦有部分商戶及投資者將轉往民生消費區發掘回報較高的貨源，預料下半年店舖租量價料會平穩增長，而買賣成交量料達3,000宗，成交金額則向400億元水平進發。

利嘉閣看好工商舖續升



利嘉閣地產(工商舖)預期，本港下半年工商舖物業成交維持在8,000宗區間橫行發展。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎) 大量資金流入工商舖市場，帶領物業買賣成交量值從去年下半年的谷底大幅回升。利嘉閣地產(工商舖)預期，本港下半年工商舖物業成交總值將有機會再升至7%至850億元，至於物業成交量，或會因價格走高及拉鋸情況增加，維持在8,000宗區間橫行發展。

上半年呈現「V」彈

根據土地註冊處資料顯示，截至6月13日為止，今年全港暫錄6,880宗工廈、商廈及店舖物業買賣登記，涉及登記金額710.32億元，預計上半年兩項數值最

終約達7,872宗及789.09億元，將較去年下半年的4,982宗及433.91億元大幅增加58%及82%，呈現「V」形反彈的走勢。

利嘉閣地產(工商舖)地產董事黃應年指出，東九龍及葵涌兩大「變天」地區，估計下半年工廈買賣成交量值可達3,500宗及200億元水平。

他料，東九龍商廈下半年呎價及呎租分別上升20%及15%；相反，核心區商廈在面對貨源少、金融及相關機構向租金較平區域，特別是九龍東，搬遷以省成本的情況下，買賣及租務逐步放緩，但貨源仍少，呎價料會保持平穩，而呎



港島豪宅 Hong Kong Island

東半山 - 名門
背山面海 · 渣甸地段

名門位於渣甸山大坑徑，區內全屬豪宅區，周邊環境清幽，翠綠環山，加上優美海景，盡顯悠閒，深得不少國內外富豪商家喜愛。

名門由名師精心設計，整個住宅項目以四幢華廈組成，提供376個分層單位，面積由1,170平方呎 - 3,830平方呎，間隔方正實用。每戶樓底高達十呎，並設有露台及落地玻璃，住客可飽覽維港煙花海景。

屋苑設有豪華住客會所，康樂設施一應俱全，包括室內外泳池、健身室、宴會廳及兒童遊樂室等，專供住客享用。交通便利，往來銅鑼灣購物區只需數分鐘車程，故吸引本港不少用家購入，自住投資皆宜。

深圳

東半山

www.statelyhome.com.hk

山頂南區				東半山 · 跑馬地				中半山																	
南灣名廈 1,780呎 三房靚裝 會所設施 (車)2,680萬(位) 2812 1080	富豪海灣 4,105呎 全海交吉 車房泊三車 6,500萬 2893 0313	倚巒 3,391呎另花園天台 醉人維港 豪華罕有 (獨)2億3千8百萬(家) 2525 3889	司徒拔道 約4,600呎 尊貴罕有 豪華相連 (雙)1億(車) 2838 3365	柏園 1,450呎 品味靚裝 露台海景 (連)1,900萬(車) 2893 8399	黃泥涌道 1,380呎 馬場全景 品味靚裝 1,900萬 2892 1215	曉峰複式 1,428呎 天台平台 特色三車 6,500萬 2511 3003	帝景閣 大都會景 靚裝超筍 2,500萬 2511 3033	帝景園 2,691呎 無敵維海 四房雙車 8,800萬 2511 3039	獨山頂全海別墅(家) 3,200呎 山海幽靜 名師豪華 1億4千8百萬 2580 8885	海景大屋 4,212呎 花園約1,100呎 大車房 7,800萬/180K 2511 2611	山頂 1,200呎 內置梯至天台 罕有放盤 4,500萬 2522 0823	臨海別墅 3,055呎+特大花園 地中風情 私家泳池 1億1千5百萬 2801 7618	碧蘭閣 1,680呎 海景四正 用家精選 2,280萬 2808 2606	柏麗閣 1,650呎 四房實用 投資精選 2,900萬 2808 2606	上林 1,032呎 唯一海景 豪宅典範 1,720萬 2838 6338	威利閣 2,650呎 高尚地段 豪宅典範 (雙)7,000萬(車) 2838 6338	御花園 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)2,580萬(家) 2520 2118	愛都大廈 3,347呎 高層維海 罕有放售 1.1億 2869 9003	世紀大廈 2,565呎 靚景靚裝 成就象徵 (車)4,900萬(位) 2537 6228	富匯豪庭 5,219呎 高層罕有 全維海景 1.8億 2858 1083					
南區豪屋 3,348呎 特大花園 四房全海 8,800萬 2803 1738	淺水灣寶苑 3,619呎 別墅 品味裝修 飽覽灘景 1億1千萬 2810 6608	南區名廈 1,220呎 淺灣頭景 迷人海景 2,000萬 2522 0823	陽明山莊 2,722呎 高尚地段 四房設計 4,680萬 2801 7618	司徒拔道 連天台約3,000呎 1,918呎 品味裝修 內置樓梯 4,000萬 2808 1868	渣甸地段 1,290呎 四房連車 六星配套 3,400萬 2808 1868	滿輝大廈 1,290呎 實用三房 必看精選 1,160萬 2833 6112	名門 1,908呎 頂高維海 四房車裝 3,400萬 2833 6112	峰景花園 3,833呎 維海海景 高尚地段 1億 2522 8032	倚雲閣 1,483呎 露台車位 位置方便 2,300萬 2834 3298	地利根閣 3,336呎 四房車位 會所車位 5,800萬 2511 3003	麥當奴大廈 2,519呎 實用四房 罕有放盤 4,100萬 2511 3033	港灣軒 1,039呎 太古名廈 998萬 2887 7055	柏景台 1,363呎 煙海維園 2,450萬 2887 7055	賽西湖 1,640呎 前段四房 3,050萬 2887 7055	嘉兆台 1,620呎 龍頭地段 一閃即逝 2,300萬 2546 1111	內梯上天台 976呎 空中花園 近未來港鐵站 1,270萬 2546 1111	興華大廈 920呎 實用靚裝 3房露台 820萬 2546 1111	Bel-Air貝沙灣四期 895呎 千金難求 特高樓底 1,248萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,580呎 罕有董事樓 超級靚則獨立Lobby (連)1,700萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,338呎 物超所值 1,680萬 2553 1332					
珊瑚閣 1,363萬 開揚樹景 1,668萬 2811 8838	尚巒 545呎 高層向海 670萬 2571 0066	萬德閣 1,455呎 半山四房 1,515萬 2566 0662	富麗園 964呎 露台蓋車 898萬 2512 2213	西摩道 885呎 靚裝 單邊罕有 即約即睇 1,100萬 2546 1111	貝沙灣二期 2,361呎 靚景 靚裝修 靚裝修 高層山景 850萬 2551 9933	君德閣 732呎 二房實用 高層山景 900呎 2522 8098	恆柏園 2,502呎 複式 靚裝修 靚裝修 靚裝修 3,650萬 2559 3323	南灣 2,363呎 新鴻基品牌 靚景首選 4,150萬 2803 0423	貝沙灣一期 1,672呎 特色平台 醉人景致 2,380萬 2554 4832	貝沙灣四期 2,432呎 四房則王 高層全海 4,500萬 2550 0966	貝沙灣二期 1,402呎 美景當前 景緻全城 1,780萬 1,000萬	貝沙灣六期 1,560呎 名師之作 人見人愛 2,190萬 1,350萬	雅景台 1,288呎 實用連車 1,498萬 2887 3080	豪廷峰 765呎 中層有匙 850萬 2578 3208	寶馬山花園 1,103呎 尖東露台 1,298萬 2571 1303	瓊峰園 1,450呎 實用海景 2,050萬 2566 0113	高雲台 1,047呎 極高層少海 會所康巴 1,070萬 2559 5388	慧閣閣 987呎 靚則靚裝修 少海連車 1,288萬 2537 6777	應彪大廈 969呎 頂高全海 三房工人房 1,288萬 2522 3103	慧林閣 900呎 三房設計 清靜地段 915萬 2548 3332	慧明苑 1,348呎 高層山景 靚裝修 1,900萬 2530 1313	碧瑤灣 1,590呎 連環走貨 靚則靚裝修 (連)1,538萬(車) 2554 4832	碧瑤灣 1,153呎 超級巨廳 少有放盤 靚裝修 (連)950萬(車) 2550 0966	南灣LARVOTTO TOWER 9 771呎 入場首選 1,000萬	南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 1,350萬