

樓上舖創業 過來人籲先保客路

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 商舖租金愈推愈高,不少商戶亦要由地下漸漸走向樓上舖市場,甚至是放棄舖位,轉型在網上做生意。有大型拍賣網站管理層表示,去年在內地、香港和台灣地區的營業額按年增長68%,預計今年活躍用戶數目將按年增長12%,營業額則將增長13%。此外,亦有本地商戶表示,面對人力及租金成本的壓力下,建議香港有意創業的人士必先確保有穩定的客路方可租舖。

拍賣網站eBay香港及南中國區業務發展經理盧啟昌昨日於樓上舖業界新年茶敘時表示,eBay去年全球營業額達1,750億美元,保守估計今年營業額將有13%增長。並指出,eBay去年在全球範圍擁有1.2億活躍用戶,預計今年用戶數目將按年增長12%。

eBay大中華營業額增68%

盧啟昌補充,現時eBay用戶主要以歐美地區為主,但去年eBay在中港台地區的營業額按年增長68%,幅度驚人,目前eBay在內地市場主要集中於

賣家管理,將內地賣家的商品出口到外國。就登記產品分類來講,電子和時裝的增長幅度最快;此外,由於早前內地和本港買家少在eBay購買日用品,今年eBay將重點推銷日用品,料該產品的增長較往年多。但他強調平均佣金不會與以往相差太多,一般為產品售價的半成至一成左右。

樓上舖自有消費模式

哈哈笑二手店創辦人蔡子聰則表示,現時香港舖位租金高企,而且人力成本在最低工資立例下進一步被推高,要節省成本,開樓上舖乃



左起:eBay香港及南中國區業務發展經理盧啟昌、樓上舖傳媒董事姚楚彬及哈哈笑二手店創辦人蔡子聰。

自然不過的事。他指出,一般地舖和樓上舖租金可差近倍,建議香港有意創業的人士必先確保有穩定的客路方可租舖。同時,他認為現時香港的高樓價令不少人買不起樓,唯有「租租」,反而對自身經營二手

傢具的他有利,皆因一般租客都不太願意在傢具擺設上花費太多,二手傢具成他們不二之選,估計營業額可於每月維持增長一成,去年全年營業額已達150萬元至200萬元,毛利率更達5成。

節後遊子歸 周末睇樓升

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 農曆新年長假期期完結,部分準買家及業主外遊後陸續返港,刺激二手市場睇樓量回升。綜合市場消息,本周末預約睇樓量回升5%至15%不等,部分大型屋苑更有近五成升幅。

中原地產十大屋苑預約睇樓量錄得810組,比上周末升11%。代理估計,下周起二手成交量將穩步回升,有機會重上1月底旺市水平,傳統小陽春或會出現。

美孚新邨睇樓客升5成

中原邱少明表示,美孚新邨周末睇樓量錄得150組睇樓客,按周上升5成。屋苑建築呎價維持7,200元,屋苑每呎建築叫價則微升至7,450元。而中原蔡華航表示,映灣園本周預約睇樓量錄得40組,比上周末增加33.3%。業主叫價方面,現時每呎實用叫價約8,550元,按周微升0.8%。

利嘉閣表示,全港50個指標屋苑共有2,210組客戶預約周末參觀單位,較上周末微增5%,連跌兩周後首度回升。港島區屋苑客量增幅最顯著。太古城、柴灣杏花邨、小西灣藍灣半島及鴨脷洲海怡半島睇樓量增加10%至14%不等。

美聯物業表示,本港15個二手指標屋苑於本周末的預約睇樓量由低位回升15.3%。天水圍嘉湖山莊交投急凍,加上該區有一手項目以貼市價開售,嘉湖山莊本周末錄得180組預約睇樓量,仍與春節前有一段距離。

九東效應 觀塘工廈改裝獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地政總署昨日公布,再新增3幢工廈簽發全幢改裝的特別豁免書,包括觀塘偉業街181號協力工業大廈、長沙灣長順街利來中心、石門安耀街2號。全幢改裝後,三個項目皆獲准作食肆、辦公室、商店及服務行業等用途,而長順街15號還允許作迷你倉、私人會所及訓練中心等其他用途。

新蒲崗工廈補地價4.8億

與此同時,多個補地價項目獲批,其中以億京旗下新蒲崗五芳街2號裕美工業中心的補地價金額最大,高達4.8301億元,亦為本財年首宗工廈簽立的契約修訂個案,補價後預料可作商業發展。據資料,億京於2010年以6.01億元購入地盤,現連同補地價,未計建築費的成本約10.8401億元。

另外,華置及新世界西半山千德道55號,補價金額高達3.1554億元,以涉及交易面積87,780方呎計算,每呎補地價3,595元。

由於政府積極推地,令發展商勾地意慾大減,上月地政總署繼續「零勾勾」,已連續第4個月未有發展商勾地。

新春生意 太古廣場雙位數增



太古地產零售業務總經理郝唐惠莉表示,本港零售表現可維持去年增長勢頭。

香港文匯報訊(記者 方楚茵、黃詩韻) 新春長假是各大商場神通吸客之時機,太古地產(1972)零售業務總經理郝唐惠莉昨出席公司活動時表示,新春期間旗下商場銷售額錄理想升幅,其中太古廣場的部分商戶錄倍數增長,普遍亦有逾雙位數增幅。

遊客帶動 東薈城銷售增20%

據介紹,太古旗下商場以太古廣場及東薈城的銷售額升幅最大,而太古中心因主打本地客,故銷售增長不及該兩個主打外地遊客的商場。她補充,東薈城零售額錄20%增長,但由於去年增長基數較大,故今年仍設目標為雙位數。

另外,郝唐惠莉指出,由於旗下商場的定位皆不盡相同,故對各商場的銷售表現無既定目標。惟她認為,在新年時政府公佈訪港旅客數字仍有理想增幅,相信今年本港經濟向好,而隨着旅客持續增加,零售表現仍可維持去年

的增長勢頭。

當被問及客人消費及對貴價商品的購買力是否減少時,她表示,該公司未有確實統計數據,但高檔市場自去年五、一期間放緩後,同年12月已見回升,至今年1月更有所增長,屬好開始,看好今年仍能保持升勢。

商場租務方面,郝唐惠莉指,該公司並無定下劃一租金加幅,要按市值及市場需求計算,而現時市場對商舖的需求大,故旗下優質商場或會加租。

周大福農曆年銷售勝預期

另一方面,周大福(1929)董事總經理黃紹基昨接受訪問時指,內地旅客去年受經濟放緩、加強打擊貪腐影響,消費意慾減少,但近月情況已見改善,集團農曆年期間銷售增長勝預期。不過,他亦稱,本港整體零售市道料續放緩,內地城鎮化更可能令內地旅客留在當地消費,本港零售業長遠或受影響,並估計今年舖租升幅因而放緩。

大嶼山屋苑旺爆爭破頂

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 新春期間,交投量呈現一手熱、二手冷的現象,惟部分業主看好節後小陽春,企硬零讓價,置業人士被迫就範。大嶼山的愉景灣、影岸、紅,以及馬鞍山的馬鞍山中心齊齊破頂。

中原李偉寧表示,愉景灣海澄湖畔澄閣高層D室新高成交,實用及建築面積459方呎及605方呎,連約以415萬元沽,折合建築呎價6,860元,實用呎價9,041元,創同類單位造價新高。

影岸、紅放盤一小時沽

同屬大嶼山的東涌影岸、紅亦出現分層單位新高交易。中原蔡華航表示,影岸、紅一房戶高層G室,建築面積395方呎,實用面積441方

呎,業主將單位轉租為售,叫價510萬元,放盤一小時即獲買家無樓睇及無議價的情況下承接,成交價創一房戶新高,折合建築及實用呎價為8,571元及11,565元。

馬鞍山九七貨也創新高呎價,利嘉閣曾昭豪表示,馬鞍山中心1座中層B室,實用及建築面積分別為364方呎及494方呎,以404.8萬元易手,實用及建築面積呎價11,121元及8,194元,創屋苑兩房單位新高。賣方在1997年3月以263.5萬元購入上址,帳面獲利141.3萬元或54%。

另外,中原趙鴻運表示,太古城啟天閣中層E室實用面積759方呎,建築面積876方呎,以33,000元租出,建築面積折合呎租37.7元,創同類單位造價新高。

Double Bay實呎7.5萬 全港洋房第3位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市場消息指出,港島南區深水灣道46號Double Bay 2號屋剛以2.7億元易手,實用面積呎價高達7.58萬元,創出政府於去年10月底出招後洋房新高呎價,亦是本港洋房最高成交呎價的第3位。

此洋房的建築面積4,180方呎,實用面積3,562方呎,原業主於1992年以2,430萬元買入,升值10倍。

此外,由資深投資者羅家寶持有的港島南區大潭道8號的C號屋剛以2億元售出,此屋的實用面積3,310方呎,實用呎價6.042萬元,亦為本港洋房最高成交呎價的第6位。



香港文匯報訊 港置旗下分行年初三全線啟市,港置高級執行董事伍創業、行政總裁李志成,聯同董事們(圖上)昨日於總部豪派新春利市。另一代理富山地產集團日前舉行團年飯暨周年晚宴,集團行政總裁柯柯與捷(圖下)勉勵同事,隨着啟郵輪碼頭今年啟用,以及區內多個新盤開售,冀與各位爭取本區成交。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成國土拍告〔2013〕6號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定,定於2013年3月13日上午10時,在成都市土地交易市場(成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓),以拍賣方式組織出讓4宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下:

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持選准用面積(畝)及方式	出讓人
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率		
1	CZ02 (252/211): 2013-65	崇州市崇陽鎮江源中路與向榮街交匯處(南臨向榮街、西臨江源南路)	61989.20 合92.9838畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	102萬元/畝	2850	2013年3月13日10時	二類住宅: 1.0 < 容積率 ≤ 3.0, 商業: 1.0 < 容積率 ≤ 2.5	二類住宅 ≤ 22% (當兼容商業建築面積達到20%時,建築密度可調整至25%),商業 ≤ 45% (當兼容居住建築面積達到30%時,建築密度須調整至40%)	二類住宅 ≤ 60米; 商業 ≤ 35米	二類住宅 ≥ 30%, 商業 ≥ 25%	92.9838 指標價款	崇州市國土資源局
2	CZ03 (211/252): 2013-66	崇州市崇陽鎮正東街南側(北臨正東街)	5824.89 合8.7373畝	商業用地 城鎮混合住宅用地 商業40年 住宅70年	127萬元/畝	400		1.0 < 容積率 ≤ 1.17	≤ 48.6%	建築限高: 12米	≥ 25%	/	崇州市國土資源局
3	XJ03 (211/252): 2013-67	新津縣五津鎮城西社區四組(武陽西路南側)	4811.45 合7.2172畝	商業用地 城鎮混合住宅用地 商業40年 住宅70年	200萬元/畝	500		1.0 < 容積率 ≤ 4.5	≤ 44%	滿足機場航空限高要求	≥ 23%	/	新津縣國土資源局
4	SL03 (252/211): 2013-68	雙流縣東昇街道迎春樓社區2組、4組(東鄰商都路)	50682.5366 合76.0238畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	333萬元/畝	6400		1.0 < 容積率 ≤ 3.0	≤ 22%	建築制高點滿足機場航空限高要求	≥ 35%	76.0238 指標證書	雙流縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買,申請人可獨立競買也可聯合競買,但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、申請參加本公告多宗土地競買的,競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價,自由競價,價高者得。競得多宗土地的競買人,在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。
四、請競買申請人在2013年3月12日17時之前,憑相關報名材料及競買保證金到縣區國土資源局領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率,請競買申請人於2013年3月11日前,持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場掛號領取。五、須「持選准用」的競得人,在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前,應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取,也可在成都市土地礦權交易市場、成都農村產權交易所購買;建設用地指標價格按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話:028-85987005、028-87050706)。
六、本公告未盡事宜詳見出讓文件,並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2013年2月18日起到成都市土地交易市場掛號領取出讓文件。
聯繫地址:成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話:028-85987887、85987885、85987886
詳情見:四川省國土資源廳網 (http://www.scdtr.gov.cn) 成都市國土資源局網 (http://www.cdtr.gov.cn) 成都市土地市場網 (http://www.cdtd.gov.cn)

宗地位置示意圖

