

希慎零售續租升幅五成



■左起：希慎財務總監賀樹人、副主席兼行政總裁劉少全、主席利蘊蓮及執行董事容韻儀。記者黃嘉銘攝

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）本港零售市道首季增長明顯放緩，惟無礙希慎興業(0014)銅鑼灣「大地主」的江湖地位。希慎表示，首季已大致完成本年需洽商

續租的租約，零售方面的續租租金升幅達一半，而寫字樓的續租租金亦升三成至四成。副主席兼行政總裁劉少全認為，過去數年零售增長超出正常水平，相信現時步入正常化，並對本港零售市道前景仍感樂觀。

利舞臺新舖陸續開幕

劉少全昨日於希慎股東會後表示，內地消費力持續增加，相信香港零售市道能受惠。但最重要的是，增長不會偏重某一類產品。而且留意到不少品牌正改變經營策略，如開舖策略較以前更為嚴謹，而旗下的商場組合均衡，相信能因此獲益。至於利舞臺翻新已大致完成，並已100%全數租出，店舖將於夏季陸續開幕。

此外，於去年8月開幕的希慎廣場出租率仍然備受市場關注，劉少全指，寫字樓部分由3月底的62%升至目前的七成，並希望能於今年內全數租出。集團旗下寫字樓整體出租率於3月底為91%，撇除希慎廣場

出租率則達96.5%。

暫無意分拆物業上市

被問及最近本港發展商先後分拆旗下物業上市，劉氏回應指，公司一直希望為股東增值，但認為目前的物業組合滿意，故認為無分拆需要。

會有股東希望集團重新提供以股代息的選擇，主席利蘊蓮回應時表示，公司去年開始將末期息改為第二次中期息，主要希望股東能盡快收息，加上過往選擇以股代息的比例不高，認為只作現金派息對公司及股東均有好處。

至於公司計劃將新寧大廈及新寧閣合併的工程，利蘊蓮指，有關計劃仍然需時進行評估及規劃，暫未有詳細投資額數據可以公佈。



有別於一般股東會的茶點或餅券，希慎興業(0014)於昨日的股東會上向股東送贈特色八達通，為去年開幕的希慎廣場及LEE GARDENS(利園)品牌留下印記。集團表示，八達通限量發行約500張，內附有100元儲值額，以表達對股東支持之感謝。



專屬八達通送股東

金朝陽：終審判決無礙舊樓收購

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍城南角道項目的官司日前審結，終審法院指地盤上5個地段興建1座26層高綜合用途大廈，有違地段租契每個地段不可興建多於一個「房屋」的規定，判地政總署勝訴。金朝陽稱，過往收購時已盡量避免這類地盤，因存在不明朗因素，而集團收購舊樓的「基地」（銅鑼灣一帶）亦較少這類舊樓，故未影響集團收購進度。

金朝陽主席傅金珠表示，集團之前收購舊樓時，已盡量避免這類地盤，因為存在不明朗因素，而銅鑼灣亦較少這類舊樓地盤，存在這種地段租契的舊樓地盤，多位於九龍城、界限街一帶。

雖然終院判決未影響集團收購，但自政府推出買家印花稅（BSD）、雙倍印花稅（DSD）後，舊樓收購成本增加。傅金珠表示，雖然完成收購後於6年內重建並取得入伙紙，可獲退回15%稅款，但收購舊樓的時間可以好長，亦不一定6年內就落成入伙。她承認收購進度受影響，集團自措施推出後，只曾經收購數個舊樓單位，但會適應變化，往後仍會繼續物色收購機會。

銅鑼灣地舖租金升倍半

對於樓市發展，執行董事陳慧苓稱，近日市況的確放緩，但樓價跌幅不大，樓市交投呈膠着狀態，集團會繼續觀察後市發展。她又說，旗下銅鑼灣金朝陽中心出租率保持99%，去年租賃收入2.56億元，按年升32%，年內約有34%租約屆滿，續租紀錄維持高水平。兩個地舖分別於去年8月及今年3月履行新租約，租金較現時該舖所得的租金升逾1.5倍。至於金朝陽中心樓上舖租金亦錄得平均超過約12%的升幅，促使物業租金再創新高。

葵涌工廈獲批改裝酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）栢陣國際旗下葵涌打磚坪街57至61號中央工業大廈，3月獲地政總署批出全幢改裝的特別豁免書，容許作為酒店用途。翻查資料，該廈早前已獲城規會通過改裝酒店，擬成1幢8層高酒店，總樓面約15.54萬方呎，提供299個酒店房間。此外，地政總署上月再錄2幢工廈改裝申請，令累積個案增至82宗。另外，荃灣愉景新城商業平台，簽立契約修訂，補地價84萬元，用途為「住宅(甲類)」。

迎濤灣商場招標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華懋集團放售非核心物業，其持有逾10年的新界沙田馬鞍山鞍駿街迎濤灣商場即日起招標出售，截標日期為6月19日。市場估值4.5億元，實呎價1萬元，回報率約4厘至5厘。負責招標的仲量聯行香港董事總經理曾煥平稱，今次標售迎濤灣商場涉及地下及一樓，總出售實用面積為45,312方呎，將以交吉形式出售。據悉，迎濤灣商場建成後一直處交吉狀態。他指出，人流除來自附近多個大型屋苑，越來越多的內地旅客前往沙田等新興購物區消費，亦將大大擴闊商舖客源，為進駐品牌和投資者帶來可觀投資回報。另外，商場樓面可作靈活規劃，同時適合旗艦餐飲集團及品牌作自用。

家天下培訓「居屋達人」

香港文匯報訊 為迎來首批2,500個成功申請居屋的白表買家商機，家天下地產向日前特意安排全體同事參與有關培訓課程，課程內容包括居屋買賣流程、補地價程序及合約細則等，好讓每位同事成為「居屋達人」以提供更專業的服務。家天下地產區域經理區智禮表示，安排同事參與不同類型的培訓課程，為了鞏固並進一步提升同事於居屋買賣上的知識水平，公司決定安排同事進行密集式培訓，藉此了解居屋物業及其簽署臨約的交易法律問題。

置富資產商場節能獲獎

香港文匯報訊 置富資產管理（0778）連續第二年獲得由《U Magazine》頒發的「U Green Awards-傑出綠色貢獻大獎」，肯定其推廣環保的表現。置富早在2008年成立「環境保護及促進委員會」，而自推行一系列綠色項目後，公司成功減低商場的能源消耗，節省能源開支達15%，節能減排亦超越2%。



■置富產業信託副行政總裁趙宇代表公司領獎。

Avery首日冷清沽1伙 跟足新例重推 實呎20364成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和置業於九龍城貨尾盤The Avery按足<一手住宅物業銷售條例>新例之下，昨日以原價重推最後21伙，首日即錄成交，售出1伙。發展商已於昨晚6時30分把此成交上載於一手住宅物業銷售資訊網頁內的成交紀錄冊內。系內大埔天賦海灣第1期貨尾盤有機會最快於本月內上載全新售樓書。

信置營業部聯席董事田兆源昨表示，The Avery昨日按新例下重推，秩序良好，中午12時起以先到先得方式賣樓時，已有買家準時到場，該名香港買家以建築期付款價458.2萬元買入22樓D室，實用面積225方呎，實呎價20,364元，計入置業大禮及信和之友合共3%折扣優惠，折實售價為444.454萬元，實呎價19,753元。

優惠扣除最多8%

他指出，The Avery按足新例於上周五晚上載及派發最後21伙新價單，實用面積由225方呎至316方呎，平均實呎價為20,044元，實用面積方呎介乎16,949至26,361元。新價單中18個為標準單位，3個為天台或平台特色單位。

扣除即供付款60天現金優惠付款(減5%)、「置業有禮」(減2%)及「信和之友」(減1%)折扣最多合共8%優惠。

田兆源又稱，新例下發展商、地產代理及買家都要時間適應，以昨日The Avery而言，每宗交易解單時間為45分鐘，比新例生效前每宗交易解單時間30分鐘，長了15分鐘。The Avery於今年2月首次推出，至一手住宅物業銷售條例(新例)生效前，已售出逾70%，即共57伙。

天賦海灣或接力上場

他表示，信和會陸續按新例更新系內其他貨尾盤售樓書、價單以至示範單位的資料，於本月內盡快上載及派發售樓書，當中大埔天賦海灣第1期有



■The Avery售樓處未見大批人流。現場準買家多不願意出鏡。記者張偉民攝

機會最快上載新售樓書，該盤尚有少於200伙。至於上月因應新例生效前加快推售貨尾下，系內大角咀帝柏海灣、柏景灣及雅濤居已沽清。

他表示，今年內信置計劃推售3個新盤，合共673伙，包括與市建局合作的灣仔薈匯B區(181伙)、與市建局合作的觀月、樺峯(299伙)及大埔海鑽(193伙)。



太古城呎價月跌7.6%

香港文匯報訊 自政府2月推出辛辣招以來，業主被迫劈價沽貨，各區屋苑樓價下調。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，按土地註冊處4月註冊個案計算，太古城以實用面積平均呎價由3月的14,821元下跌至4月的13,697元，跌幅達7.6%。

除太古城呎價按月回落之外，沙田第一城及鯉魚涌康怡花園亦分別跌4.2%及4.1%，前者仍能企穩萬元水平，實用面積呎價約10,026元，而後者則約11,688元。紅磡黃埔花園亦按月回落2.2%，而天水圍嘉湖山莊則錄1.9%的跌幅。

以4月及3月土地註冊處註冊案分

析，並以同一屋苑同座同室而樓層不同的單位作比較，其中荃灣中心濟南樓高層D室單位，4月錄約262.8萬元買賣登記，而3月低層單位則錄280萬元，差幅約6.1%。另外，東涌映灣園8座中高層樓D室，上月登記520萬元，而3月較低層的單位約553萬元，相差約6%。至於將軍澳君傲灣1座低層F室單位於上月以465.8萬元登記，較前一個月低層單位490萬元少4.9%。

映灣園同類單位6%差距

值得注意，因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，故此上

月註冊個案一般主要反映3月市況。而近期業主議價幅度擴闊，相信在隨後的註冊個案將進一步反映樓價回軟的情況。

5屋苑4月實呎均價比較

屋苑	4月	3月	變化
太古城	13,697	14,821	-7.6%
沙田第一城	10,026	10,467	-4.2%
康怡花園	11,688	12,184	-4.1%
黃埔花園	11,322	11,579	-2.2%
嘉湖山莊	5,727	5,836	-1.9%

資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

珀麗灣業主付5%SSD止賺

香港文匯報訊（記者 黃子慢、黃嘉銘）樓市淡靜多時，部分業主減價之餘，更不惜繳付額外印花稅（SSD）務求盡快離場，各區成交量稍見起色。美聯地產姚潤淇表示，該行日前促成馬灣珀麗灣17座高層L室成交，成交價約330.28萬元。業主持貨一年沽貨繳付5%SSD稅款約16.5萬元，仍賺近25萬元，折合實用面積呎價9,174元。

屯門市廣場一年實賺48萬

屯門區連錄SSD及DSD個案，中原地產鄭家進表示，屯門市廣場2座中層G室，原業主持貨僅1年多沽貨，涉及5%約12.3萬元SSD稅；扣除SSD稅後，帳面仍獲利48.46萬元。祥益地產業桂源亦表示，同區兆禧苑A座高層10室，以259萬(自由市場價)成交，由於買家手持多於一個物業，因此須繳付雙倍印花稅（DSD）約7.77萬元承接單位，而單位實用面積呎價為6,241元，屬市場價成交。

其他減價個案方面，新葵芳花園兩房戶由420萬元減價至366.5萬元成交，減幅達12.7%。馬鞍山雅典居減價57萬元或7.9%，獲用家以663萬元承接。

中原許偉業表示，新葵芳花園A座低層5室，日前以366.5萬元沽出，平均實用呎價9,163元。原業主2011年1月以246.8萬元入市單位，SSD兩年期未滿時叫價420萬元，其後限制期完結及辛辣招出台，業主先後調低叫價至400萬元及385萬元，日前終減價至366.5萬元成交，減幅達12.7%。現轉手仍賺119.7萬元，單位升值49%。

雅典居中層減價57萬

中原林少億指，馬鞍山雅典居7座中層D室，業主早前叫價720萬元，近日減價57萬元或7.9%，以663萬元連車位沽出，實用平均呎價8,735元。新買家為用家，原業主於2008年以385萬元購入單位，是次轉手賬面獲利278萬元離場，單位升值72.2%。

細價樓買賣 佔比升至37%

香港文匯報訊 細價樓買賣比例連續兩個月上升。中原地產指出，4月價值三百萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得806宗，總值17.80億元，宗數佔同期整體二手私人住宅買賣登記2,171宗的37.1%，較3月上升4.3個百分點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數字反映3月期間受雙倍印花稅和銀行加按息打擊，二手買賣疲弱，樓價回軟，以致細價樓比例從低位回升。再者，有部分業主減價求售，吸引買家入市上車，刺激近期低價二手樓成交活躍，預期細價樓登記比例將進一步升至四成。

以分區計算，新界區為低價上車盤的集中地，4月細價樓買賣登記錄466宗，佔整體細價樓806宗登記的57.8%。另外，九龍區及港島區低價二手私人住宅買賣有265宗及75宗，分別佔32.9%及9.3%。其中，天水圍嘉湖山莊錄得最多相關登記，合共12宗，總值3,166.1萬元。

私宅按揭登記上升11%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月登記二手私人住宅按揭估計約4,900宗，按月上升11%，但數字尚未反映雙倍印花稅的打擊，預期最快在5月數字中反映。

4月登記私人住宅現樓按揭合約5,278宗。若扣除樓花入伙承建按揭及一手現樓項目，如昇御門及景怡峰等，估計二手私人住宅現樓按揭合約4,900宗，較3月估計的4,400宗，上升11%。

4月登記樓宇按揭合約(不包括樓花)有7447宗，中銀承辦的合約有1,602宗，佔21.5%；匯豐1,352宗，18.2%；恒生1,102宗，14.8%；渣打1,077宗，14.5%。