

凱德：東京商場投資6年回本



■凱德商用總裁林明志

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）不少港人視日本東京為「血拚」的「戰場」，惟市內大多以百貨公司及鐵路商店為主，鮮有大型購物商場。在日本持有8個商場的凱德商用（6813）表示，現時日本市中心沒有太多正規的大型購物商場，但認為在此營運商場有極吸引的回報率，旗下東京Olinas Mall現時回報率達12%至15%，更計劃將商場的餐飲行業比例由現時的6%倍增，有信心6年至7年內回本。

黃嘉銘 攝 回報率8% 略低中國內地

凱德商用總裁林明志日前在東京接受香港及新加坡傳媒訪問時表示，與香港和新加坡相比，在日本打造購物商場是較新概念，皆因過去一直由百貨公司主導，購物商場一般偏離市中心。他坦言，日本商場營運增長較中國內地為慢，日本回報率8%較中國內地的10%及新加坡的15%略低。

然而，公司認為，部分國外品牌近年來都傾向落戶於購物商場，而

且日本產品的周期性相對較短，當地人喜歡接觸新的概念，購物商場正好較百貨公司容易轉型，更易掌握客戶的需求及潮流趨勢，並可給予百貨公司沒法提供娛樂設施，如電影院，較易吸引年輕家庭客路。

再者，林明志指出，在日本營運商場的回報率相當吸引，而且收購成本不高。以旗下Olinas Mall為例，公司去年中以3.67億新加坡元收購，平均呎價964新加坡元，與新加坡和中國內地相比，定價不算高。而公司在接管商場後，現正調整租戶組合，預期於明年第一季至上半年間將會有新租戶進駐，估計新租戶可承受比現有租戶多一倍的租金。

擬引日本品牌「登陸」

事實上，公司業務遍及中國內地、日本、新加坡、馬來西亞及印度，短期不會再找其他國家和地區作擴張，但有意將部分品牌在公司的「地盤」互相穿梭。林明志續稱，現時有意將10多個在公司旗下商場的日本品牌帶到中國內地及新加坡，而國際品牌若要打入中國內地的二、三線城市的話，需要依靠公司的內部指引協助。

對於中國內地市場放緩及商業項目供過於求的見解，林明志回應指，中國內地現時供過於求的只是商用空間如寫字樓等，而非商場。



■凱德商用旗下東京Olinas Mall

記者 黃嘉銘攝

他又認為，很多內地開發商開發商場，是想利用其填補住宅部分的銷售，實際上並非想長期營運商場，對公司未必構成挑戰。

另外，凱德商用母公司凱德集團亦在中國內地住宅市場嶄露頭角，其中於西安東部與恒地（0012）合作的御錦城，大舉發展17期項目，提供29,000套住宅，總建築面積達310萬平方米，現已套現約39億元人民幣的營業額，累銷6,400套。

昇柏山 漆柏2房齊加價

上車盤需求大 加幅0.2%-2%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手上車盤銷情轉旺，發展商齊齊將2房戶加價。長實於荃灣昇柏山昨日把早前曾推出的16伙500多方呎2房戶加價0.2%至1.5%，扣除會員及即供優惠後平均實呎價8,825元，該盤昨晚亦順勢加推最後102伙，折實平均實呎價9,019元。此外，新世界亦把元朗漆柏已推出過的6伙500多方呎2房戶加價2%，扣除會員及即供優惠後平均實呎價7,966元。

業內人士指出，昇柏山及漆柏先把少量2房戶加價重推，有利營造市場氣氛，令買家有買樓升值的感覺，有利加快銷售樓盤餘下單位。

昇柏山加推最後102伙

根據一手住宅銷售網頁顯示，昇柏山昨日加價單位，全部為實用面積由515方呎至526方呎的2房戶，主要分布於1至3樓、21樓及25樓，原本售價為495.2萬元至535.5萬元，加價後售價由497.4萬元至536.4萬元，折實後售價由447.66萬元至482.76萬元。其中以25樓RD室加幅最大，實用面積526方呎，售價由535.5萬元加至536.4萬元，加幅1.6%。消息指，該盤過去4日售出228伙。

至於昨晚加推102伙，實用面積由513方呎至747方呎，折實後售價由446.4萬元至

714.6萬元。

此外，新世界昨日調整6個兩房單位售價，最新價單顯示，有關單位平均加幅2%，分布於第7、10座，實用面積由553方呎至557方呎，原本售價由457.8萬元至604.6萬元，加價後售價由467.2萬至514.8萬元，折實後售價由420.48萬元至463.32萬元。

內地客連購漆柏

據悉，漆柏昨天售出10伙，其中第10座21樓B單位及22樓B單位由同一組買家購入，兩位買家均為內地客，須付買家印花稅。漆柏開售11天以來暫沽481伙，平均呎價近8,100元，套現約17.4億元。資料顯示，可售單位當中開放式及一房單位已悉數售出。



■昇柏山昨日加價單位全部為實用面積由515方呎至526方呎的2房戶。

5星酒店房價 港稱冠大中華



■萊坊林浩文指，本港缺乏酒店用地供應，新增5星級酒店有限，長線仍看好酒店業發展。張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 方楚茵）萊坊最新的大中華酒店報告指，本港國際5星級酒店仍為區內日均房價最高地區，達305美元（下同）（約2,365港元），按年跌2%。其次為澳門（211元）、上海（205元）、北京（200元）及廣州（185元）。

入住率84% 房價微跌2%

萊坊董事及研究及諮詢部主管（大中華區）林浩文指，下跌主要受季節性因素影響，唯踏入8月展覽高峰期及下半年有「十一」黃金周、聖誕等節慶，預期日均房價可靠穩，加上本港缺乏酒店用地供應，新增5星級酒店有限，長線仍看好酒店業發展。

雖然全球經濟未明，或會影響商務客的人數及逗留時間，但他指，本港旅遊業前景仍樂觀，兩個樂園正擴建、貿發局又不斷舉辦展覽，預期商務客仍有增長。加上本港積極增加住宅用地，未來新增5星級酒店土地有限，仍缺長期供應都有助房價。據報告顯示，上半年本港甲級高價酒店入住率84%，按

年升2%。

內地反貪腐及傳出商務部有意規範內地招商活動，他指，主要影響消費，招商活動規範現仍未行動，加上本港增加以家庭為單位的中東及印度遊客。至於本港愈來愈多3、4星級酒店落成，會否搶去5星級酒店客人，林氏指，上半年末見有新5星酒店供應，而本港部分精品酒店以低成本營運，多為單幢式，供應僅百間房，且近年內地客多由3、4星級酒店升級至5星級酒店，令5星酒店入住率仍有80%，3星至4星則處85%至90%水平。

澳門房間數據半年增12%

隨着澳門經濟模式由博彩業轉至娛樂型的非博彩事務，有助刺激旅客人數及逗留時間，今年上半年有達690萬旅客抵澳，去年過夜旅客人數更多高達1,360萬人，同比增長5%。而澳門上半年有18,688間5星級酒店房間，較去年底升12.4%，上半年日均房價微升至1,687澳門幣，入住率同比持平86.4%。

馮兆滔 7千萬買葵涌寫字樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地註冊處資料顯示，葵涌永利廣場2座7樓及7樓平台B3至B5室，由MAX FRIENDSHIP LIMITED以7,038萬元購入，公司董事包括，馮康、馮兆滔（FUNG SIU TP CLEMNET）及馮達。其中，馮兆滔與泛海國際主席中英文姓名相同。

據了解，原業主於2012年9月以5,090萬元購入上述寫字樓，持貨約1年轉手，帳面獲利1,948萬元，期間物業升值38%。

市建局購山東街舖

另外，市建局再成功收購舊樓地盤，剛斥1,810萬元購入山東街32B號A舖，店舖位於新填地街／山東街發展項目內（旺角新填地街331至367號）。

松濤苑一籃子2.8億招標

西貢松濤苑一籃子物業則推出招標，位於E2至E10及E15號屋，一共10間別墅，實用面積由1,739方呎至1,925方呎不等，意向價為2.88億元，由第一太平戴維斯負責招標。第一太平戴維斯發言人稱，項目業主為上市公司，但未有再透露公司資料。

遠洋8月銷售額跌9%

香港文匯報訊 遠洋地產（3377）公布8月未經審核協議銷售數據，當月協議銷售額約29.9億元（人民幣，下同），同比跌9%，銷售面積約27.4萬平方米，銷售均價每平方米10,900元，同比下降14%，主要是由於成交產品結構變化所致。

截至8月底，公司已完成2013年銷售目標的70%。從7月數據來看，協議銷售額38.2億元，同比增長19%；銷售面積26萬平米，銷售均價每平方米14,700元。公司於今年1月至8月協議銷售額246.2億元，較去年同期上升22%；銷售面積187萬平方米，期內銷售均價每平方米13,200元，同比上升12%。

金朝陽統一聯發街舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金朝陽今年2月申請強制拍賣的灣仔聯發街12號至24號，昨日宣佈收購全部業權，毋須引例統一業權。

該地盤佔地約7,000方呎，現為8層住宅合共51伙及7個地舖，日後若重建作商住項目，若以地積比率8倍計算，建成樓面面積約56,000方呎。

項目靠近灣仔地鐵站，鄰近新盤「囍匯」，金朝陽現正就該地盤的發展作規劃與研究。

葵涌港美中心申變酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）工廈活化有潛力，「舖王波叔」鄧成波及相關人士向城規會申請將葵涌一幢工廈改建成酒店，位於嘉慶路12號港美中心，地盤面積3,925方呎，現址為1幢21層高的工廈，擬改建成提供155個房間的酒店，提供樓面52,874方呎，每個房間面積由161方呎至312方呎不等。

城規會文件顯示，地盤位於「其他指定用途」註明「商貿」用途，改建後大廈將不會超出現有工業大廈的建築圖則中准許的樓面面積。另外，大廈的高度經改裝後亦不會增加。

一洲廣場4層叫價6.9億

香港文匯報訊 隨着西港島線即將開通，投資者都把焦點放到該區商廈市場，美聯商業營業董事陳麗屏表示，獲業主委託招標上環干諾道西118號一洲國際廣場36樓至38樓及40樓的放售工作，意向售價6.9億元，呎價約1.3萬元。

意向呎價1.3萬

據了解，上述四層單位連同租約一併放售，每層面積13,265方呎，總面積53,060平方呎，與租約一併放售，截標日期為10月18日，允許分拆或一併購買。同一時間，業主亦放售3樓一共18個車位。

陳氏續稱，干諾道西118號屬甲級寫字樓，可飽覽開揚海景，位於西隧港島段之出入口，毗鄰信德中心，方便來往機場、港澳碼頭及國內航線碼頭。另外，信德中心大部分海景物業現叫價已貼近每平方呎2.2萬元。

置富：購嘉湖銀座增派息

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）置富產業信託（0078）下周一舉行股東特別大會，表決在7月底向大股東長實（0001）提出以58.49億元收購天水圍嘉湖銀座商場及車位的計劃。公司副行政總裁趙宇昨表示，若通過收購此商場，每單位分派息會上升4.7%，以昨日股價計，息率則逾5%。

或改部分樓面吸內地客

她稱，此商場明年有45%樓面租約到期，會研究重整租戶組合，但以服務區內民生為先，基於鄰近深圳灣口岸，中長線有意把部分樓面變作OUTLET以吸引內地客。

若通過收購，嘉湖銀座會成為置富產業信託旗下最大面積的資產，趙宇指出，公司樓面將增加27%至311萬方呎。此商場樓面約66.5244萬方呎，共有206個租戶，及622個車位，於6月30日止的出租率95.5%，年租金收入淨額1.104億元，每呎月租27.4元，比置富產業旗下商場平均呎租33元，約有20%的差距，有加租潛力。她期望租金保持雙位數字升幅，但加幅不一定一次過加得太大，以免影響服務區內多年的租戶。

她指出，無論是新加坡或香港的股東初步反應都正面。至於為何部分收購資金要用配股形式集資，

而不用供股，她稱，根據財務分析意見，配股對股東最有利及最有效益。

置富宣布收購天水圍嘉湖銀座以來，股價由7月30日的7.12元跌至昨日收市的5.97元，跌幅達16%。趙宇稱，股價表現要看市場，或與美國提出退市，有可能加息有關，期望通過收購後，增加分派息可增加吸引力。她又稱，目前置富產業信託只有25%貸款採用浮息，即使加息影響亦不大，到2015年置富產業現有貸款未有再融資需要。



■置富產業信託趙宇表示，嘉湖銀座比置富產業旗下商場平均呎租33元，有20%差距。梁悅琴 攝