雪蘭莪遷細街舖避貴租

香港文匯報訊（記者 蔡明曄）香港寸金尺土，營商最痛是租金。來自馬來西亞的錫鑼奢侈精品品牌，皇家雪蘭莪執行董士楊永禮昨指出，香港開舖的首要困難就是租金。「最初期，我們覺得如海港城、太古廣場、時代廣場等商場的租金還算合理，但自20年前開始，香港的租金就不停上升，所以我們只能維持租一些面積較細的店舖。」

旗下又一城店近日搬到港島荷李活道，昨日正式開張。楊永禮指，一直都想搬到港島區，荷李活道的街舖租金相對合理之外，面積亦較大。「街舖的好處是可以方便在舖面做廣告，這個地方亦很有中西融合的特色」。

街舖大招牌賣廣告

身為皇家雪蘭莪的第四代傳人，楊永禮表示，品牌未來仍會保留以設計為基礎，但最重要還是了解客人的喜好和需要，「我們一直做與茶有關的設計，有一次我們做與咖啡有關的產品後，發現銷情不理想，因為不少顧客認為咖啡有關的產品有更專業的公司可以選擇」。

另外在設計方面，楊永禮指，公司仍然以中國元素為創作靈感，銷售方面雖以亞洲地區較受歡迎，但西方國家的顧客愈來愈喜歡有中國味道的設計。是次香港更有劉小康設計的限量版「五行」茶葉罐。另外亦與台灣的「國立故宮博物館」合作設計產品，他們未來亦將拓展台灣市場。

盼開4000呎旗艦店

在銷售方面，楊永禮指內地市場增長最快，香港每年仍有增長。「香港的顧客其實很有潛力，他們購買前會考慮很多，好的設計，好的質量，有趣的產品等，所以我們的產品在香港市場有很好的反應」。他笑指，因此即使本港租金貴，未來仍想在香港開一間4,000呎左右的旗艦店。

■皇家雪蘭莪執行董士楊永禮(左)手持限量版「五行」24k金茶葉罐。旁為香港設計師劉小康。 蔡明曄 攝

9月工廈「摩貨」僅7宗

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府於2月針對工商舖推出辣招後，工業樓「摩貨」交易持續下挫，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年9月份工業樓宇「摩貨」買賣合約登記僅錄得7宗，已連跌三個月，累計大幅下降83.3% ，按月下降61.1%，創2009年4月份錄得7宗後近四年半以來按月新低，首次單月呈個位數成交量。香港置業工商舖估計，下月的摸貨成交宗數料將進一步下挫。

「炒家樂園」東九區捧蛋

港置工商舖研究部指出，新辣招前為炒家主要集中地、投資氣氛熾熱的東九區，9月份的工廈摸貨錄得零成交，顯示在短炒成本大幅攀升的情況下，短線投資者已幾近絕跡。現時市場雖有零星摸貨成交，但主要只集中在優質的一手工廈，9月份的7宗摸貨成交中，便有5宗屬荃灣海盛路3號的TML廣場，但相信已屬「水尾」。

黃良昇亦表示，9月份錄得0.9億元成交額，同樣連跌兩個月，累計下降63.7%，亦創20個月以來新低，按月下降54.7%，反映8月間工業樓宇「摩貨」買賣市況相當淡靜，僅錄得零星的成交。

今年9月份較高登記金額的一宗工業樓宇「摩貨」登記個案是一宗位於荃灣海盛路3號的登記，價值5,408萬元。分區統計，新界區在9月份的工業樓宇「摩貨」登記錄得6宗及8,687萬元，按月分別下降60.0%及48.5%。港島區則在9月份錄得1宗及308萬元，高於沒有錄得登記的8月份。而九龍未有在9月份錄得登記，較8月份的3宗及2,982萬元為低。

連跌三季累計挫93.8%

按季統計，今年第三季工業樓宇「摩貨」買賣合約登記錄得44宗，創逾四年以來按季新低，按季下降68.3%，已經連跌三季，累計大幅下降93.8%。金額方面，今年第三季錄得5.36億元，創一年半以來按季新低，按季下降53.2%，已經連跌二季，累計大幅下降84.9%。

太平中心連錄兩大手租賃

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大埔太平工業中心一座近月連環錄得兩宗逾萬呎單位的租賃成交個案，中原(工商舖)工商部營業董事張志傑表示，大埔汀角路57號太平工業中心一座低層B室，建築面積達10,790平方呎，月租約91,715元全包，平均呎租金約8.5元；另一宗位於中層B室，面積與上址相同，月租約89,557元，平均呎價約8.3元。

永發4538萬買窩打老道舖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）永發置業(0287)公布，其全資附屬公司聯匯（香港）實業有限公司於10月9日訂立臨時買賣合約，以4,538萬元向由12名股東組成的巧基投資有限公司100%股份權益（包括巧基投資在臨時合約內所列明的唯一物業及約452.376萬元之現股東貸款），從而持有位於九龍窩打老道76A號地窩打老道地舖連閣樓的物業以作投資用途，呎價1.634萬元。

按揭熱線

劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

二手無起色 按市規模續縮

本港樓按市場受到不明朗因素影響，表現遜色。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，八月份新取用按揭貸款宗數按月減少4.6%至4,552宗，涉及金額則減少5.9%至114.76億元，創17個月新低，而新批按揭貸款宗數及金額錄得5,399宗及144.93億元，與七月份比較分別下跌12.1%及8.5%。

雖然發展商已適應《一手住宅物業銷售條例》，近月加快推盤，令一手成交量有所改善，然而二手業主減價空間有限，加上注意力被新盤市場分散，整體樓市成交步伐顯著拖慢。現階段政府表明無意為樓市撤招減辣，而市場亦憂慮美國退市，增添加息壓力，相信樓市成交難有大突破，料按市持續調整。

一手物業比例急增 以中價樓為主

由於二手市場成交呆滯，但發展商積極推售新盤，而且銷情不俗，以致一、二手按揭走勢呈背馳。根據金管局數據顯示，八月份的新批按揭貸款當中，二手物業按揭貸款金額不但按月減少16.9%至只有98.57億元，創三個月新低，更跌至100億元以下水平，至於一手物業按揭貸款金額則按月攀升44.5%至16.44億元，另外，涉及轉按所批出的之貸款金額錄29.92億元，按月增加5%。值得注意的是，新盤比例按月急增，並以中價物業為主，故按揭成數備受限制，拖低按揭比率至54.4%，不過由於價格相對二手物業較高，因此帶動平均按揭貸款額按月增加10萬元至268萬元。

總結今年首八個月，新取用按揭貸款宗數及金額錄得42,059宗及1,126億元，與去年同期的47,213宗及1,145億元比較，表現相若。然而今年首八個月新批按揭貸款額及宗數則錄得50,882宗及1,392億元，較去年同期的66,889宗及1,704億元，分別下跌23.9%及18.3%，顯著倒退。筆者相信，在美國退市言論及本港房策內外夾擊的情況之下，入市氣氛淡靜，料按揭市場的規模將進一步縮減，調整勢頭暫難逆轉。

尖咀百利中層195萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯商業助理營業董事高逸威表示，尖沙咀漆咸道南87至105號百利商業中心1226室，面積約212平方呎，剛以195萬元成交，呎價約9,198元，物業現交吉，新買家為投資者，並計劃將物業作長線收租之用，以市場呎租約30餘元計算，租金回報約4厘。

裕安全層放售 意向價2700萬

此外，美聯商業營業董事蕭惠碧表示，剛獲業主委託獨家代理灣仔駱克道385至387號裕安商業大廈1樓全層的放售，面積約2,400平方呎，意向呎價約11,500元，涉及金額約2,700萬元。物業現交吉，以現時區內平均呎租約32.5元計算，租金回報約3.5厘。

蘇富比成化宮盌1.4億成交

香港蘇富比本年度秋季拍賣會，呈獻頂級珍稀瑰寶以慶祝蘇富比拍賣行紮根亞洲四十年。10月8日的5場拍賣共推出超過400件精品陶瓷及工藝品，其中拍前已備受矚目的「秋葵宮盌：成化青花宮盌專場」，是專為一件明代成化青花纏枝秋葵紋宮盌而舉辦的專場。拍賣當日現場競爭激烈，拍賣官甫開出6,400萬底價，這隻宮盌即時引發多個買家舉牌應投，出價緊咬，一直攀升，突破1億時還有三位競爭者窮追不捨，最終以1億2千500萬落槌，成交價連佣金高達1億4千124萬，被本港資深古玩經紀人翟健民收歸囊中。1.4億的高價創下了成化御窯瓷器的最高紀錄，也是歷來明代瓷器世界拍賣的第二高紀錄。

■翟健民與蘇富比高層在展示新拍得的「成化青花纏枝秋葵紋宮盌」。

該宮盌徑14.5cm，弧壁圓滑，口沿微撇，雋秀蘊藉，猶如華葩半開，臻埏埴之巔。淡藍宜漫抹，濃青善勒骨。外壁巧繪秋葵連枝，蜿蜒曲迴，四美競妍，柔瓣散舒，幽芳怒綻。嫩葉有芒掩映花間，新蕾無意獨佇娛嫻。盌心團花框雙圈，葵瓣旋卷而發。內壁環飾連枝秋葵，與外壁類同，然姿影稍異，更添意趣。宮盌多數內裡平素，裡外兼繪圖案之宮盌寥寥可數，這御製瓷器乃獨一無二的大膽嘗試，有異於任何前朝或後世之作，展示工匠巧思創新與卓越技藝。盌沿裡外、足上各綴弦線二道。通體罩施釉料，透亮若脂，潤澤如玉。器底署青花二行六字雙圈楷款。

此宮盌為Cunliffe舊藏。連同本品，飾此紋樣者，私人收藏中僅二隻，各地博物館另藏十一例，當中亞洲六隻，歐洲五隻，內地及美國皆無一例，彌足珍貴。

香港新華集團攜手上海建協 搶灘北美打造中國建材品牌城

香港新華集團正攜手上海建築材料行業協會，集結國內數十家知名建材企業，在加拿大打造集地產與貿易於一身的北美第一家中國建材品牌城。建材城項目啟動於2013年7月，坐落在加拿大卑詩省溫哥華市唐人街新華旗下物業——新華中心，預計於2014年秋季落成。將成為立足北美、輻射中、北美洲的綜合性商貿平台。 ■香港文匯報訊

■香港新華集團與加拿大當地社團組織交流

建材城項目由擁有全球房地產開發背景，及海外市場拓展經驗豐富的香港新華集團投資，與上海市建築材料行業協會攜手，聯合國內具實力建材企業，力求為一直受到海外反傾銷政策困擾的中國建材企業護航，助其以自有品牌直接在當地行銷。該項目將提供電子商務、倉庫物流、房地產工程以及商務配套服務。從市場開拓到企業經營運作、從前期的註冊開業到後期的招聘培訓，新華將為進駐企業提供包括法律、在加辦理合資或併購、僱傭加國員工、報稅、節稅、審計策略、辦理商品從中國到加拿大和美國的運輸、報關、保險、倉儲等一條龍服務。

上海建協全力扶持培育品牌

上海市建築材料行業協會成立於1986年，20多年來致力於扶持和培育品牌，形成了包括「精品建材」、「建材名優」、「技術革新」、「技術能手」在內的系列品牌體系。上海建材行業現有上海名牌82家，上海市著名商標54家。

■新華中心

此外，香港新華集團由於登陸加拿大市場超過二十餘年，在當地建立了廣泛的人脈，因此中國建材品牌城項目得到加拿大各地區組織、協會，包括溫哥華市政府、溫市唐人街改良促進會、加拿大中華總商會以及北美當地各建築師、設計師專業協會等機構的全力支持，共同推動。新華集團除提供位於溫市唐人街的商用物業予內地知名建材品牌企業進駐外，還將全面協助企業進駐後的市場推廣工作以及成為其北美總代理，整合數百個當地建材銷售網站。

消息人士透露，新華集團與上海建協正積極籌備各類招商推廣大會，力求聚集更多的內地優質建材品牌，聯手各大知名品牌登陸加拿大市場，以協助「百分百中國製造」的品牌、產品立足北美。

成都銀泰中心引領城市力量

香港文匯報訊（記者 李兵 成都報道）10月8日至9日，應銀泰置地之邀，本報記者連同近10家香港媒體赴成都，探訪了該公司打造的成都銀泰中心，領略了天府之國的魅力。

「哦，銀泰中心，是不是金融中心對面正在修建的那座50多層的高樓。」10月8日，記者乘計程車去銀泰中心售樓部，計程車司機說，銀泰中心將成為成都新地標。

行駛在成都的「中軸線」天府大道上，INTEL、DELL、Microsoft、IBM，一個個如雷貫耳的企業LOGO一閃而過。計程車停在銀泰中心售樓部前，只見對面便是成都金融中心，環球中心和國際會展中心的大樓清晰可見。成都銀泰中心推廣媒介經理魏征說，銀泰中心位於成都城南片區，周邊匯聚了許多世界500強、大型央企，以及天府軟體園，是成都目前最具活力的一個區域。

走進銀泰中心售樓部，沙盤裡5幢高聳的建築熠熠生輝。成都銀泰中心副總經理李彥榮介紹，成都銀泰中心總投入80億元人民幣，建築面積72萬平方米，由5棟超高層塔樓及超大型高端商業裙樓組成，2016年底全部交付使用。截止目前，全球頂級奢華酒店華爾道夫、數十家國際一線品牌申請入駐。

據悉，今年6月成都銀泰中心在北京首推80套房源，被認購一空。下周，成都銀泰中心將同時在成都、香港等地同步推出新房源。香港市場將主推90至200平方米的「華躍居」酒店式公寓，起價3萬元/平方米。「北京銀泰當時開盤價3.8萬元/平方米，如今已上漲到12萬元/平方米。」李彥榮說，當時許多香港明星和企業高管購置了北京銀泰房產，如今都已獲得了豐厚的回報。今年，財富論壇和世界華商大會先後在成都召開，世界目光聚焦成都，發展潛力無可限量。

隨後，記者一行還參觀了成都市規劃館、天府廣場、春熙路、錦里等商業、文化中心。兩天的參觀採訪讓人相信，快速發展中的成都無疑將成為內地下一個經濟奇跡，其投資潛力巨大。

■成都銀泰中心效果圖