

信和廣場翻新後租金倍升 美聯：消費減弱累一線舖租

■信和集團潘發柱表示，信和廣場悉數租出翻新後約13個舖位，部分商戶為在港首間分店。

記者蔡明暉攝



香港文匯報訊（記者 蔡明暉）信和置業物業投資及管理聯席董事潘發柱昨日出席醒獅活動時表示，旗下銅鑼灣信和廣場翻新工程於去年第四季完成，投資額8,000萬元。翻新後約有13個舖位，至今已100%租出，租戶組合中食肆佔一半，「希望

配合消費群打造成熱門『搵食』地。」潘發柱估計整體1月及2月營業額可達8,000萬元，商場人流120萬人次。

首2月人流120萬

潘發柱指出，翻新工程後，帶動信和商場租金上升，翻新前後租金升幅逾1倍，平均呎租100元至300元。由於工程覆蓋大堂和電梯，寫字樓租金亦有雙位數字的升幅。商場租金顯著上升，其中富臨飯店阿一鮑魚生意較於去年舊舖上升一成，而人均消費亦約有800元至2000元。在零售方面，他稱，租戶ISA在新春期間該店人均消費更達10,000元。

談及今年消費市場，潘發柱認為，今年市場相當不錯，相信中、高檔的消費品銷情會攀升，但高檔消費品則升幅放緩。他又指，遊客對帶動香港零售業有幫助，實施入境稅會對零售業有所影響。

香港文匯報訊（記者 黃子慢）美聯工商舖行政總裁黃漢成預期，商舖成交量將由去年每月400宗回升至今年首兩季的600宗，而今年商舖全年可望有7,000宗至8,000宗成交，原因本港住宅樓價回落，影響商舖業主對物業前景信心減弱，令讓價空間增加，刺激商舖成交回升。他相信，由於高檔消費品銷售減弱，預計一線舖租會下調半成以內，但由於本地居民的消費力持續，相信二線舖租可有上升空間。

商舖年升12%贏金股匯

該行資料顯示，去年工(+9.6%)、商(甲廈-4.4%、乙廈+4.8%)、舖(+12.2%)的平均回報，比起一眾投資工具，如黃金(-27.8%)、恒指(+3.2%)及一眾商品貨幣如澳(-14.2%)、紐(-0.8%)的表現為佳。黃漢成指，自辣招推出後，工商舖整體價格不跌反升，風險明顯比大上大落的股票及沽空貨幣為小。

該行表示，計及商舖租金回報率通常為1%至3%，其平均總回報率可高達15%。同時，香港核心區零售樓面連年

接近零新供應，一線街如銅鑼灣羅素街、尖沙咀廣東道的商舖放盤量亦不常見，雖然政府正研究地下商城及人工島的解決方案，但遠水不能救近火，料未來3年至5年本港商舖價格按年仍然有8%至10%升幅。

黃漢成續指，去年工廈價格的累積升幅有9.6%，但平均租金回報率有3%至4%，令其總回報可高達13.6%。此外，今年1月工廈註冊量亦上升27.7%至212宗，顯示工廈市場正逐步回暖。

沙中線帶動 土瓜灣舖升16%

他又預計，沙中線鐵路將於2020年全線通車，沿線不論是住宅或是工商舖，其價格正不斷上升。以商舖為例，去年土瓜灣商舖價格平均升16.5%，跑贏大市。

美聯工商舖現時前線代理有約625人，黃漢成預期今年將增加人手10%至15%。另外，對於有美聯(1200)股東不滿公司副主席黃靜怡的管治方式，黃漢成認為，黃靜怡的管治有助提升公司士氣，並指公司出現人事變動屬於正常。

長實目標沽3000伙套300億

趙國雄：今年售樓壓力不大

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因售樓紙遲遲未批而令長實集團去年在港賣樓成績少於50億元，遠低於預期的300億元。不過，長實近月已獲取3份售樓紙，集團執行董事趙國雄昨日表示，相信今年銷售比去年順利，今年在香港目標售樓3,000伙，目標金額300億元；內地住宅料售1,400伙，套現100億元。他強調，雖然去年銷售較預期有落差，但對今年售樓壓力不大，暫時亦無意出售旗下商業項目。

趙國雄表示，馬年頭炮將為與市建局合作的長沙灣荔枝角道項目「丰滙」，此盤共有3座，提供402伙，以1房至3房單位為主，計劃季內推售。至於同樣已獲售樓紙的大埔「嵐山」1期，提供1,071伙，主打3房戶(佔75%)、2房戶(佔25%)，今年銷售目標500伙；將軍澳日出康城三期「緻藍天」亦已取得預售樓花同意書，提供1,648伙，今年銷售目標800伙，計劃於明年上半年推出另外一半單位。

頭炮長沙灣「丰滙」402伙

至於尚未取得預售樓花同意書的荃灣西站「環宇海灣」，長實地產投資董事劉啟文表示，此盤共有7幢住宅，提供1,717伙，其中2房佔30%、3房佔50%、4房及特色戶佔20%，今年目標推售800伙，並視乎市況於明年再推其餘單位。

長實營業經理曹皎明表示，北角DIVA剛推出即供付款成交期至270天全新付款方式，即獲逾200個查詢。

內地項目銷售目標100億

內地方面，趙國雄稱，如內地項目能順利取得預售證，今年銷售目

標可達100億港元，涉及單位超過1,000伙。長實地產投資董事郭子威表示，今年將推出北京「譽·天下」最後一期花園大宅，共有600套花園大宅，今年銷售目標約300伙，預期價格會較去年有一定幅度調升。至於上海嘉定湖畔天下新一期項目，將於今年推售約400伙分層及約300套花園大宅，料京滬項目的銷售額會比去年40億元有雙位數字升幅。長實地產投資董事劉啟文表示，廣州御湖名邸第2期正在申請預售證，提供154套花園大宅。

趙國雄預期，香港經濟基調穩定，美國聯儲局新上任主席耶倫亦估計今年利率波動不大，因此認為低息環境持續，本港樓市將趨向平穩，預期個別新盤價格將有所調整，但相信整體樓價波幅不會超過10%。

他又稱，今年賣樓未有壓力，新盤訂價壓力亦不大，會以平常心對待今年300億元銷售目標，但集團對銷情甚有信心。他又相信各個發展商都會提出不同方法，減輕市民入市負擔，但每個樓盤的協助方法要因應該區市民而定，不能一概而論。

南京國金出售 長實澄清無關

ARA Asset Management Limited 管理之亞騰亞洲基金旗下南京國際金融中心剛完成出售交易，近日再有內地傳媒指此為李嘉誠放售內地資產。長實發言人昨日再度澄清指，南京國際金融中心為亞騰亞洲基金旗下物業，長江集團並無投資

在該基金，出售有關物業並不涉及長江集團、李嘉誠基金會或李嘉誠本人。長江實業集團現持有ARA Asset Management Limited之7.84%權益，屬該公司之少數股東，因此並非李嘉誠放售資產。

■記者 梁悅琴



■長實趙國雄與一班營業部同事一身騎師打扮公布今年賣樓大計，並以東成西就、南北皆通作為宣傳口號。

記者張偉民攝

長實今年香港推盤大計

香港	單位總數量	銷售目標
天后DIVA(已開售)	118伙	-
荃灣東昇柏山(已開售)	402伙	-
長沙灣丰滙(已獲預售同意書)	402伙	-
大埔嵐山第1期(已獲預售同意書)	1,071伙	500伙
日出康城緻藍天(已獲預售同意書)	1,648伙	800伙
荃灣西站7區*	1,717伙	800伙
*待批預售樓花同意書	2至4房單位	

製表：梁悅琴

各大發展商香港賣樓目標

發展商	賣樓數目	主要樓盤	銷售金額
新鴻基地產	逾2,000伙	屯門站瓏門第二期 元朗東的爾密等	190億元**
恒基地產*	約2,766伙	迎海3期等	160億元
會德豐地產	約1,424伙	柯士甸站「The Austine」D地盤 西半山高街項目 將軍澳南B2區 山頂嘉歌信山道	逾100億元
新世界	無公布	柯士甸站「The Austine」D地盤等	100億元
信和	逾2,000伙	大埔白石角(東部)兩盤 沙田九肚麗坪路23號	無公布
嘉里	約1,277伙	西半山高士台 九龍塘義德道1至3號 九龍塘喇沙利道8號 沙田九肚項目	無公布
*包括代理樓盤			
**按財政年度			

美聯反擊 即炒5區頭

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美聯昨日罕有地發出通告，終止聘用5個分區管理層，包括章文俊、劉文華、李嘉傑、余韋達及潘洪發。據悉，該5人全部有份參與日前楊永健(前港島區董事)到美聯總部遞公開信的活動。美聯住宅部行政總裁布少明強調，該5人煽動群眾，影響同事工作情緒，「你唔做生意，人哋要做」。

布少明：聯繫外敵 煽動群眾

布少明表示，公司解僱該5名員工的理由，包括：一是工作欠熱誠及欠投入，二是未能提升市場佔有率，三是新盤銷售表現欠佳，四是管理能力不足，五是聯繫外敵，煽動群眾等。他批評已離職的楊永健用錯方法表達意見，認為有意見可以找他或公司董事總經理黃子華表達，毋須走到美聯總部遞公開信。

他特別提到，該5名離職員工最大問題是第五個問題「聯繫外敵，煽動群眾」，早前不斷煽動同事到美聯總部，影響同事工作情緒。他強調，近日連串美聯人事上的負面消息，並未影響公司運作，公司一切運作如常，



■美聯住宅部行政總裁布少明強調，近日連串人事上的負面消息，並未影響公司運作。

資料圖片

同事亦未再受到滋擾，暫時未有進一步裁員的行動。

被炒區頭批「講幾句即炒」

本報昨致電其中一名離職的余韋達(前任北角區助理聯席董事)，他說：「件事好明顯，原來員工有不滿唔可以講，我哋又無示威又無激進行為，講幾句即炒，覺得唔合理。」他表示，下一步會尋找其他代理公司的工作機會。問到事件主角楊永健日前稱會於港島區開代理行，他亦稱可能加入，但要視乎該公司的發展條件。

蔚然呎價3.79萬沽1伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）馬年港島豪宅續錄成交，一手住宅物業銷售資訊網站顯示，太古地產於西半山蔚然昨日以4,912.64萬元售出47樓C室，實用面積1,296方呎，呎價3.79萬元。此外，嘉里於西半山高士台昨日亦售出一伙。

至於信和於觀塘觀月，樺峯售出2伙，分別是低層K，面積696方呎，扣除「利是優惠」23.8萬元後，折實售價830.15萬元；及中層D室，面積636方呎，扣除

「利是優惠」38.8萬元，折實售價835.69萬元，呎價13,139元。

由恒地及新世界發展合作發展的元朗尚悅昨公布新銷售安排，該盤將於本周六先先得發售326伙。一手住宅物業銷售資訊網顯示，尚悅日前推出新價單，發展商取消原有的建築期付款計劃，並刪除「尚悅豪華房車大抽獎」。而60天內付款及二按計劃的優惠保持不變，分別可獲減樓價4%或3%。

環球豪宅升2% 香港回落2%

香港文匯報訊《華爾街日報》引述萊坊《全球豪宅指數》報告指出，2013年全球豪宅指數第四季上升2%，已是連續13個季度上漲；相對2009年第二季的低位，已經上揚34.1%。反觀香港，由於受到過去數年推出的一連串樓市降溫措施影響，其2013年豪宅價格回落2.2%，走勢疲軟。

雅加達年漲37%最勁

亞洲區內主要城市推出樓市降溫措施成效不一，令該區豪宅市場表現參

差不齊。去年印尼雅加達的豪宅價格增長最為強勁，全年大漲37.7%。而中國北京豪宅價格全年亦漲17.1%。其他地區，愛爾蘭都柏林和阿聯西迪拜的房地產市場也強勁回升，分別上揚17.5%和17%，這兩個城市的房價都從其高峰跌了一半後出現反彈。

萊坊指出，去年全球豪宅漲幅墊底的五個城市分別是，瑞士日內瓦（跌8%），法國巴黎（跌4%），香港（跌2.2%），瑞士蘇黎士（跌2.0%）和新加坡（跌0.8%）。

經絡：鎖定低息 H按料增

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）樓市辣招對多個行業造成影響，經絡按揭行政總裁朱賀華表示，辣招推出多時不見成效，未能幫助香港市民提早上車。另外，現時新造的H按計劃鎖息上限相當貼近P按實際息率，近日更有大型銀行推出與H按糅合之存款掛鈎計劃，預期銀行今年將加大力度推廣較具競爭力的H按計劃，吸引業主鎖定低息尾班車，相信H按計劃使用比例有望進一步上升，挑戰P按計劃領先地位。

調查：53%人稱樓控礙入市

據經絡按揭昨發表置業意向調查顯示，53%受訪者指樓控措施影響入市，一半人希望放寬「3D」辣招稅項。他建議政府可作適時調整，或逐步放寬工商舖及換樓客按揭成數。

朱賀華表示，在辣招的影響下，雖然去年內地客在整體交易佔比降至8%，但仍無助加快本地居民上車。自政府六度收緊按揭以來，置業人士平均按揭成數已由當年的65%高位降至最新只有54%，增加置業首期資金，本地用家入市難度大升。

新興國家加息 港難不加

在美國減少買債規模及「3D」辣招的影響下，朱賀華預期今年樓按市場將繼續調整。雖然現時聯儲局退市未有為本港帶來即時加息壓力，但長遠而言難免影響市場資金流向，現時部分新興國家已相繼加息，料本港難以獨善其身，息口將跟隨逐步回升。

朱賀華認為，若資金流走速度加快，銀行體系出現資金緊張情況，加息壓力則將會增加，並預期本港下半年開始感受到加息壓力，屆時拆息掛鈎按揭利率(H按)較最優惠利率掛鈎的按揭(P按)提早回升，故建議H按業主考慮盡早轉換合適的按揭計劃。



■經絡按揭轉介行政總裁朱賀華表示，辣招無助加快本地居民上車。

補地價仲裁 測量師會籌備意見

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府早前提出引入「補地價仲裁機制先導計劃」，香港測量師學會主席郭志和表示，學會將成立小組，參與制定機制的細節，向發展局、地政總署等提出學會意見。

他表示，該小組將包括測量師學會6個組別的成員，包括產業、土地、工料測量師等，合共約10人，初步認為日後的仲裁員須為專業人士等，並須有估價經驗，以及認識仲裁機制等。該小組將於月內開會，2個月至3個月內向政府提交意見書。

支持填海增供應

另外，就「北大嶼山發展計劃」，學會亦擬成立小組展開研究，參與研究包括填海的可行性等，但小組仍未正式成立，詳情暫無法透露。他表示，學會支持填海，認為是長遠增加土地的其中一項來源，但必須先處理環境問題。郭志和補充，對於政府長、中、短期增加土地供應的措施支持，就當中放寬地積比率，亦為可釋放市區土地的發展潛力。

羅素街8號加推三層

香港文匯報訊 由基金持有的羅素街8號業主於昨日加推27、28及29樓三層單位，每層面積4,718呎，29樓附設3,568呎天台。據了解，該基金早前拆售該廈10樓至20樓，頻頻用家及投資者入票。業主在首批10層單位售罄後隨即加推21至26樓，但亦旋即被搶購一空。上述出售單位平均呎價由33,827元至30,839元不等。

港寫字樓空置率收窄

香港文匯報訊 世邦魏理仕於剛出版的2013年第四季亞太區寫字樓市場報告指出，隨着全球經濟增長回穩，亞太地區寫字樓需求稍為回升。從香港來看，報告指，港島區需求仍較疲弱，市場焦點仍傾向一些成本較低的二線地點。九龍租賃活動漸見增加，但未見新增需求，主要活動仍以減省成本的搬遷為主。空置率與租金同步下滑。亞太區整體空置率下降。香港整體寫字樓空置率微降至3.8%，按季下跌19個點子，九龍則有少量租賃查詢。整體租金水平亦按季下調1.3%，但已略為回升。