■責任編輯：劉理建 2014年2月14日(星期五) 香港文匯報WEN WEI PO

卡地亞北京道舖加租318萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 大型品牌承租舖位態度趨審慎，但核心地區商舖依然有價有市。市場消息指，旭日集團或相關人士持有的兩個尖沙咀北京道商舖，分別以高出約1倍的價錢獲原來品牌續租，每月租金收入由之前合共約628萬元，升至最新1,234.5萬元，租約期5年。

兩間商舖之中，其中一間租戶為賣首飾及鐘錶的卡地亞，現租用北京道1號地下連1樓複式8號舖，單位面積約4,000方呎，現時每月租金為282萬元，新租金每月600萬元，升幅約1.13倍，每呎租金約1,500元。租約於2016年2月開始，租期5年，至2021年2月完結，租金逐年遞增，最後1年的租金將升至660萬元。

Zegna再租5年

另一個續租商舖位於北京道1號地下連1樓6至7號舖及2樓部分樓面，現租客為男士服裝品牌 Ermenegildo Zegna，單位面積約9,000方呎，每月租約346萬元，明年2月起新租約生效，月租金調高到634.5萬元，升幅約83%，呎租約700元。租期亦5年，至2020年2月，租金同樣逐年上升，最後1年的租金將升至778萬元。

其他商舖買賣方面，第一太平戴維斯獲業主委託招標出售紅磡必嘉圍8號「御悅」地下、高層地下及1樓，合共約2,928方呎，意向價2,200萬元，2月28日中午截標。

第一太平戴維斯投資部副資深董事方詠清表示：項目為全新物業，適合花店、補習社、playgroup、乾洗店及零食店等，鄰近鐵路及公共運輸交匯處，盡享地利。除此，沙中線約於2018年落成，將令紅磡區成為遊客消費焦點，令是次出售之物業甚具潛力。

渣華道舖7388萬成交

另外，港置旺舖簡元鎧表示，該行近日促成一宗北角渣華道舖位成交，渣華道42至48號B及C號地舖，面積1920方呎，以7,388萬元成交。舖位一帶街道為專門行業街，主力經營裝修及室內設計的工作。現時渣華道頭段一帶租金每平方呎約為100餘元不等，按買入價計算，上址回報率最高超過3厘。原業主2008年以2,728萬元買入舖位用作室內設計公司，舖位是次交吉出售獲利4,660萬元，升值近0.7倍。

■兩個尖沙咀北京道一號商舖，以高出約1倍的價錢獲原來品牌續租，每月租金合計升至1,234.5萬元。 資料圖片

仲行：港邁向多元寫字樓市場

■仲量聯行表示，中資企業一直偏好業主自用的模式。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）香港樓市被重重辣招包圍，但寫字樓需求仍然不斷上升，租賃有價有市。仲量聯行發表報告指， 政府推出政策促進土地供應，新交通基礎設施亦將逐步落成，加上中資企業數量不斷增加，以及市場上對物業租賃期的取態發生轉變，均有助推動寫字樓租賃需求的增長，預期香港將逐步發展為多元寫字樓市場。

仲量聯行最新發佈的《2020年亞太區寫字樓報告》中指出，預測於2020年，香港寫字樓市場將會有更多元化的發展。該行香港營運總監兼物業租務主管莫家文表示，中資企業增長金融業仍是推動就業和寫字樓需求的主要增長動力。許多西方金融服務公司已採用全新商業模式並逐漸減慢擴展速度。相反，中資銀行對員工的需求呈現強勁增長，預期有10多家銀行將於香港設立「海外」辦事處。儘管中資企業的數量於過去10年錄得3倍增幅，但目前在香港註冊的非本地公司中，來自內地的企業不足1/8。預期中資企業的市場份額將持續擴大，並帶動寫字樓市場需求增長。

九龍東待基礎設施完善

同時，報告亦指出新興寫字樓熱點包括港島東、九龍東、灣仔、銅鑼灣和西九龍區地區，以及新公共交通基礎設施逐步落成，增加市場中區以外寫字樓對租戶的吸引力。當中港島東將最有可能首先吸引到租戶在中區以外設立前線辦事處，加上中環灣仔繞道和東區走廊連接路將於2018年竣工，屆時將進一步改善該區的交通。至於市場焦點的九龍東，該行則認為由於對基礎設施需求較大，該區的潛力至2020年或未能充分發揮，料將可吸納大型企業營運人員的中間部門 ，及供非金融業公司作前線辦事處。

新鐵路線帶動市場焦點

灣仔及銅鑼灣區則受惠於沙中線會展站竣工，加上可供發展的土地批出，令市場焦點重新集中到灣仔及銅鑼灣。至於西九龍，將擁有連接內地與該區核心帶之間的高鐵，將進一步刺激寫字樓需求，但根據最新的發展計劃，西九龍將主要發展為零售和休閒中心，預計將不會成為大型核心寫字樓區域。

再者，市場上對物業租賃期的取態發生轉變，當中大型企業和中資企業均希望持有寫字樓，而小企業傾向購買分層樓宇的多個樓層或單層辦公室。中資企業一直偏好業主自用的模式，但大型企業及外資銀行現時亦考慮購買辦公空間。預計2017年公佈的新租賃會計規章將對樓宇租賃或購買決策標準作出重大改變。

此外，新科技和管理理論將影響寫字樓的建築和空間設計，以及市場對可持續發展的環保大廈需求增長，亦是寫字樓市場出現改變的因素。

倫敦寫字樓租金料升25%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）除香港寫字樓需求不斷上升外，英國倫敦寫字樓租金預料將於2018年升至歷史高位。萊坊表示，去年倫敦市中心的寫字樓市場投資額創歷史新高，達到196億英鎊，比2012年增加42%，與歷來第二高的2007年相比高出14%。寫字樓供應由2012年的1,650萬平方呎減少至2013年年底的1,610萬方呎，空置率處於7%水平，低於8.5%的10年平均數，亦是自2008年第二季以來的低位。

萊坊指出，倫敦金融城寫字樓吸納量錄得四成增幅，共消化810萬方呎樓面面積，帶動優質寫字樓租金按年上升9.1%至每方呎60英鎊。預測今年倫敦金融城租金將升至每方呎65英鎊，及至2018年年底升至每方呎75英鎊水平，漲幅達25%。

債券黃金資金換馬流入

此外，倫敦西區寫字樓吸納量錄得46%增幅，共消化500萬平方呎樓面面積，帶動西區優質寫字樓租金按年上升2.6%至每方呎97.5英鎊。預測今年西區租金將升至每方呎105英鎊，及至2018年年底升至每方呎120英鎊水平，漲幅達23%。

該行分析指，去年全球投資者迅速從債券和黃金等資金避難所，轉投至具增值潛力的投資產品，而倫敦房地產便是其中一項投資首選，預計租金將於未來五年上漲25%。此外，由於因為去年市場對倫敦市中心的寫字樓需求復甦，獲吸納的樓面面積增加41%，達1,310萬方呎。 科技及傳媒機構對倫敦市中心寫字樓的需求最為殷切，谷歌（Google）、亞馬遜（Amazon）、Facebook、Twitter、新聞集團（News Corp）及奧美集團（Ogilvy & Mather）均錄得的重大成交。

按揭熱線

劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

按揭計劃全面睇 (中)

除了以最優惠利率為基礎的P按計劃，浮息按揭計劃亦包括與銀行同業拆息(HIBOR)掛鈎的拆息按揭計劃，即是H按計劃，根據金管局最新數據顯示，去年12月採用H按計劃的業主佔整體新造按揭的比例達30.5%，而且H按計劃使用比例有再次逐步上升趨勢。究竟採用H按計劃是否划算？而且又有何優點和缺點？

事實上，銀行同業拆息是銀行之間互相拆借資金時所收取之利息。H按計劃就是以銀行同業拆息作為基礎的按揭計劃，一般會以一個月或三個月銀行同業拆息加某個百分率作為按揭利率，除此之外，市場上亦有六個月及十二個月銀行同業拆息計劃可供選擇。H按計劃在2010年至2011年間曾經十分流行，使用比例曾高達92.2%，主要因為當時美國推出量化寬鬆計劃，造就市場資金極度充裕，銀行同業拆息異常偏低，促使H按計劃實際按息長期處於低息水平超過一年，與當時P按計劃的實際按息比較，息差最高可達1.31厘，令置業人士可以即時節省顯著的利息支出。

H按可享現金回贈

現時銀行提供的同業拆息計劃為H+1.7%，業主選取一個月之拆息計劃，並以2月12日的一個月同業拆息0.21%計算，實際按息為1.91%； 相對現時最優惠利率按揭(P)計劃之P-3.1%（P為5.25%），其實際按揭息為2.15%，息差仍有0.24厘的距離。以一個500萬元單位，承造七成按揭，還款期為25年計算，業主若採用H按計劃，全期比P按計劃可節省利息高達122,938元，慳息效果無可置疑。加上目前普遍之H按計劃皆有1%現金回贈，可算相當吸引。

不過業主亦要留意，因為拆息是一個速度和幅度變化也可以很大的利率，因此拆息可以急速抽升。舉例，1998年金管局曾經大幅抽高銀行同業拆息以擊退衝擊港元之金融大鱷，當時一個月拆息曾經一度急升至超十厘以上水平。以前有不少H按計劃均不設鎖息上限，故一旦銀行同業拆息抽升，H按計劃的利息可以無限上升，不過隨着H按計劃普及化，銀行為了讓置業人士更安心，現時新造的H按計劃通常已設有鎖定按息上限的機制，俗稱為「封頂位」，大大減低借款人的風險。

大額商舖買賣大減73%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，1月商舖買賣合約登記僅錄得119宗，創2009年2月份錄得112宗後近5年以來按月新低，較去年12月的189宗下降37%。金額方面，1月份商舖買賣合約登記總值僅11.86億元，亦創2009年2月錄得8.77億元後近5年以來按月新低。1月商舖登記宗數及金額均創近5年按月新低，反映去年12月間商舖成交相當淡靜，只有甚為少量的成交。

整體買賣近5年新低

黃良昇指出，大額成交方面，1月5,000萬元以上大額類型錄得4宗，總值3.4億元，較去年12月份的15宗及23.48億元大幅下降73.3%及85.5%。至於200萬元至5,000萬元內各個金額類型中，在1月的商舖登記宗數及金額全部錄得按月下降。2,000萬元至5,000萬元類型錄得13宗及4.23億元，按月下降18.8%及15.3%。而1,000萬元至2,000萬元類型錄得12宗及1.87億元，下降50%及44.8%。500萬元至1,000萬元類型錄得12宗及0.92億元，下降40%及36.5%。200萬元至500萬元類型則錄得25宗及0.8億元，下降67.5%及71.4%。 分區統計，港九新區皆量額齊跌。港島在1月錄得25宗及4.67億元，按月下降19.4%及72.7%。九龍錄得43宗及5.47億元，下降57.4%及63.7%。新界錄得51宗及1.72億元，下降10.5%及60.5%。

工廈摩貨上月3宗持平

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，1月工業樓宇「摩貨」買賣合約登記錄得3宗，是去年9月份起連續五個月的按月錄得十宗以下低水平，宗數跟去年12月相同。比例方面，工業樓宇「摩貨」佔同期工業樓宇登記宗數的1.3%，是去年9月起連續五個月摩貨比例低於百分之五。個案方面，2宗位於葵涌青山道403至413號的登記，分別價值650萬元及609萬元。而位於葵涌葵昌路58至70號永祥工業大廈的一宗登記，則價值125萬元。

工商資訊 http://www.wenweipo.com

責任編輯：馮雪婷 版面設計：歐鳳仙

新鴻基「愛．融和」傷健同遊計劃

■郭炳聯(後排中)特別向參觀者送贈載有蘿蔔糕和笑口棗的福袋，祝願大家馬年步步高陞、笑口常開。

新鴻基地產 (新地) 秉承「以心建家」的信念關懷社群，全力策動「愛．融和」傷健同遊計劃，招待弱勢社群，到訪天際100香港觀景台及挪亞方舟，鼓勵他們走出社區，增廣見聞，從旅程中感受社會對他們的關愛。同時，本計劃配合由青少年組成的導賞團隊，為參觀者服務，達致傷健同樂、文化融和的目的。

一批聽障的小朋友及輪椅使用者，日前成為首批受惠人士。他們參與由郭炳聯帶領的導賞環節，加深了對全港最高建築物環球貿易廣場 (ICC) 的認識。參加者更即場分享感受，表示對於有機會遊覽全港最高的室內觀景台天際100 (sky100) 感到興奮。活動後參加者更獲郭炳聯送贈福袋，希望大家新年笑口常開，步步高陞。

新地主席兼董事總經理郭炳江相信，「愛．融和」傷健同遊計劃，可讓兩地青年走在一起，於學習導賞和進行導賞期間，造就了交流互動的平台，達致推動傷健及不同背景共融的目的，正好與挪亞方舟宣揚關愛與和諧的宗旨，不謀而合。

新地「愛．融和」傷健同遊計劃主要招待非牟利團體推介的基層人士，在試行期間，歡迎「香港聾人協進會」、「路向四肢傷殘人士協會」和「香港傷殘青年協會」會員及家屬參加，稍後並會擴展至其他團體。參觀者在導賞員的帶領下，有機會免費遊覽天際100及挪亞方舟香港兩大景點。導賞團每個月舉行兩次，讓弱勢社群能夠受惠。

新世界發表首份可持續發展報告
提高透明度及與持份者的溝通

新世界發展有限公司（「集團」；股份代號：0017.HK）深明可持續發展對企業的重要性，並於過去一年在可持續發展的不同範疇進行了一系列工作。為進一步提高這方面的透明度，集團發表首份「可持續發展報告」，讓持份者深入了解集團在可持續發展的理念及方向，以及集團於2013年這方面的管理、社區計劃、人才發展及環境保護等方面的資訊和承諾。

■新世界集團首份可持續發展報告

新世界發展有限公司執行董事兼聯席總經理鄭志剛在報告中撰文表示，是次發表的首份可持續發展報告，讓持份者進一步了解我們在企業可持續發展方面的取向，同時總結了我們在過往一年於此方面積極自主地所做的工作。

環保意念 倡綠色生活

新世界發展有限公司專注於藝術與文化、青少年發展及環境保護此幾方面，並推行一系列的計劃去推廣。作為地產發展商，集團將繼續通過創新及可持續發展去締造更美好的居住環境，並用心將綠色設計及意念引入物業項目。

新世界集團發表的獨立可持續發展報告，參考了全球報告倡議組織框架(Global Reporting Initiative 「GRI」)，以及香港聯合交易所有關環境、社會及管治報告指引編制，報告內容同時獲得香港生產力促進局獨立核證。

內容豐富 涵蓋範圍廣

是次報告除了涵蓋集團業務概況、企業可持續發展的管理、政策、企業管治及持份者的參與等，還詳細闡述集團在社區及環境保護方面的成果，包括「飛躍新世界」可持續發展計劃、藝術與文化、人才培育、綠色建築認證等。此外，有多個個案分享，並邀請合作伙伴撰文，內容豐富。

集團重視與持份者的溝通及提高透明度，未來將繼續發表可持續發展報告，貫徹可持續發展的原則，讓持份者更清楚了解集團在推行這方面的政策、承諾、進度和成果。

中銀香港推出「家庭理財服務」優惠

中國銀行（香港）（簡稱「中銀香港」）宣佈推出「家庭理財服務」優惠，讓父母於農曆新年伊始協助子女開展儲蓄大計，為未來打好理財基礎。

由即日至2014年2月28日(「推廣期」)，客戶為子女開立全新「孩子天」儲蓄賬戶，並即時存入港幣5,000元或以上，可獲贈港幣50元購物禮券。此外，客戶開立全新家庭證券賬戶可獲贈港幣100元購物禮券，以及獲享豁免首3個月買入本地證券的經紀佣金。

中銀香港「孩子天」儲蓄賬戶是特別為11歲或以下兒童而設的獨立儲蓄賬戶，讓他們從小學習理財，其父母或監護人可管理有關賬戶，靈活便捷。客戶如欲開戶，只需帶同子女的出生證明文件或其他有效證明文件正本於任何一家中銀香港辦理相關手續即可。

為進一步配合客戶的家庭理財需要，中銀香港提供融入嶄新「家庭理財」概念的「家庭證券賬戶服務」。客戶除可開立一般的個人證券賬戶外，更可開立多個家庭證券賬戶，並以子女或其他家庭成員姓名作賬戶識別，方便訂立不同的理財目標。客戶可透過多元化交易渠道管理各賬戶內的證券資產，以及透過綜合月結單隨時查閱各賬戶的投資狀況。