



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳承

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市民最近行銅鑼灣,是否感覺街道較以往寬闊,極目所見,更會發現許多店舖「落閘」。高緯環球昨公布數據,原來上半年主要購物區空置量激增,銅鑼灣「吉舖」6月更升至126間,相比去年底81間急升55%。該行香港商舖部執行總監胡詠詩估計,現時銅鑼灣的吉舖數量可能已屬沙士後的十年高位。其餘三個零售核心區吉舖量同樣狂飆,尤以旺角區升幅最急,半年內吉舖增1.29倍,速度相當驚人。

香港近年出現「反蝗」情緒,加上內地嚴打貪腐,內地旅客的消費模式已起變化,零售行業變得雪上加霜,不少一線地舖「換畫」外,零售區更罕有地湧現大量「吉舖」。高緯環球統計四大零售核心區過去半年空置量的變化,發現其中銅鑼灣空置量最多,今年6月有126間,吉舖數量冠絕各區,若與去年底81間相比較,升幅更達到55.5%。

遊客消費口味轉變

高緯環球香港董事總經理蕭亮輝表示,受到旅遊業增長放慢及遊客消費模式轉變影響,今年上半年的零售業面對不少阻力。翻查資料,今年首5個月的零售業總銷額按年下跌0.2%,主要因為鐘錶及珠寶在去年中錄得強勁銷情後,本年急跌14.3%。然而,消費模式改變下,服裝和百貨公司銷售及餐飲收入均錄得穩步增長。

旺角中環尖咀無幸免

同樣主打自由生意的旺角區,由於過去基數低,上半年吉舖升幅屬各區最多,由去年底21間,急升1.29倍至48間。中環區亦由47間升至79間,升幅68.1%;尖沙咀由44間升至95間,亦勁升1.16倍。

胡詠詩表示,其實零售核心區中最優質的一線街道,現時空置率仍然很低,但附近的二、三線街舖在過去六個月顯著上升,致令核心區商舖租金下跌2%。同時間街舖租金升幅亦明顯收窄,上半年商舖續租及新租約的平均租金增幅水平約40%,相比去年同期的60%至70%有所下降。

奢侈品擴充最保守

由於銷售表現放緩,零售商的擴充步伐更為謹慎,尤其奢侈品牌最為保守,但亦提供機會讓一批中檔品牌、新品牌進駐,然而,中檔品牌須嚴謹控

銅鑼灣126吉舖 沙士後新高

高緯：旅業增長放慢 核心區齊遭殃



■高緯環球昨公布數據,銅鑼灣「吉舖」6月升至126間,相比去年底81間急升55%。 資料圖片

制成本,承租能力相對較低,從而影響租金。該行預期,下半年核心區商舖租金將會相對穩定,有可能下調2%至3%,惟二、三線地段的空置率增加和需求放緩,預測會下跌5%至8%。

商廈租賃活動放緩

寫字樓市場亦相對疲弱,高緯環球香港商務部執行總監霍佐平表示,上半年整體甲級商廈租金下跌1.8%,其中九龍東跌幅達5.5%,為各區之冠,主因是區內不少新落成的分層商廈招租,加上活化工廈項目推出競爭,但預租情況欠理想,足以反映整體

的需求放緩。該行預測東九龍全年跌幅將達8%。

霍氏續說,由於上半年的商廈租賃活動放緩,導致整體待租率上升,由首季的5%微升至第2季的5.4%,灣仔、銅鑼灣及尖沙咀的待租率在年中升至5%,至於港島區3.2%待租率是各主要商業區中最低,但已是近兩年新高,主要由於不少大型租戶遷出而騰出空間,而中區的待租率大致維持在7%水平,是全港待租率最高地區。

該行預測,業主將繼續以具競爭力的租賃條款吸引和挽留租戶,因此下半年租金預料仍將下跌1%至2%。

產力局：零售業信心最悲觀

香港文匯報訊(記者 曾敏儀) 香港生產力促進局昨日公布今年第三季中小企營商指數,綜合指數上升0.5至51.3,反映整體上中小企對經濟前景樂觀。不過,在製造業、零售業和進出口貿易及批發業方面均錄得下跌,其中以零售業對來季前景最為悲觀。

逾半中小企憂削自由行

在零售業分項指數中,以「投資意向」跌幅最明顯,由上季接近60水平跌至48。渣打銀行亞洲區高級經濟師劉健恒指認為,零售業面臨的最大挑戰,乃顧客消費模式改變,高端產品例如鐘錶已非旅客的主流消費,反而藥物等中檔消費品大行其道,零售業需要適應結構性改變。削減自由行配額的消息影響零售業的信心,在調查中有54.1%受訪中小企對此抱負面態度。

香港生產力促進局資訊科技及企業高級顧問鄭宏認為不用過於悲觀,主要是本地消費需求強勁,加上失業率低,預計下半年對零售業有正面影響。

投資意向指數連跌兩季

另外,值得注意的是中小企投資意向指數連續兩季下跌,商界投資偏向審慎。香港生產力促進局企業管理副總裁老少聰指,由於指數仍在50水平之上,反映企業仍具相當的投資意慾。劉健恒補充,美國即將結束量化寬鬆後政策,業界受困於加息消息的陰霾,惟暫時聯儲局對加息持中立態度,這對中小企而言屬好消息。

儘管投資意向指數下跌,中小企卻看好環球經濟前景,信心指數創新高躍升4.0至46.9,仍低於50水平,但劉健恒認為,已反映環球經濟對中小企的影響越來越正面。至於內地經濟方面,他估計,人民幣將溫和升值,維持兌美元6.09的水平,而本港中小企將受惠於人民幣升值。

劉健恒又指出,受惠於內地及環球經濟復甦,中小企營商信心將愈趨樂觀。而鄭宏亦補充,對比上年同期,三大行業對前景的信心其實已改善。

跑馬地Tagus 呎租逾70

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 港島區精品住宅需求殷切,近期不乏相關物業應市。位於跑馬地的服務式單幢住宅項目Tagus Residences昨日公布招租事宜,首批涉及11伙,每伙平均租金約3萬元水平,呎租逾70元。

首批單位月租3萬入門

發展商昨日同時開放示範單位予公眾參觀。Tagus Properties行政總裁唐家榮說,項目乃UNIR安利集團在港開發的首個住宅項目。該廈總樓面約39,788方呎,共設72伙,主打1房至3房戶,實用面積介乎278方呎至595方呎,另提供少量特色戶,包括連逾千呎平台的低層單位。項目總投資額近9億元,目前每月收租約200萬元,折合回報率約2.6厘。

仲量聯行住宅租賃及移居顧問服務香港區董事黃嘉欣表示,項目在2周前已接獲逾百宗查詢,目前已租出10伙,呎租由67元起,租客包括外資公司員工及單身專業人士,當中又以2房至為受歡迎。項目昨日正式推出首批11伙單位招租,分布於中低層,呎租逾70元。

對於當下豪宅租賃市場,唐家榮認為各區表現不同,整體市場月租逾10萬元的個案上月出現放緩,當中外資公司收緊支出是原因之一。不過,他仍看好跑馬地一帶租務,因區內同類供應缺乏,故今次招租定價較同區稍高。



■Tagus Properties 唐家榮(右二)對跑馬地一帶豪宅租賃看好。蘇洪鏘攝

二手破頂湧現 南豐675萬新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 中小型單位供不應求下,價格屢破奇高,市場消息指,鯉魚涌南豐新邨4座高層H室新近以675萬元成交,刷新屋苑造價新高紀錄。至於將軍澳廣場一個兩房海景戶亦以12,354元呎價刷新屋苑紀錄。

據了解,創出造價新高的南豐新邨4座高層H室,單位實用面積570方呎,是次以成交呎價11,842元,原業主於2007年以約280萬元入市,持貨近7年物業升值約1.4倍。

將軍澳屋苑連連刷新紀錄

另一方面,美聯馬立成表示,將軍澳廣場一個兩房海景戶,位於8座高層C室,實用面積429方呎,獲以530萬元承接,折合呎價12,354元,刷新屋苑呎價新高,造價亦貴絕屋苑同類單位。原業主於2009年以265萬元購入物業,今番轉手賬面賺一倍。

消息又指,馬鞍山新港城2期C座低層7室,實用面積321方呎,以385萬元成交,折合呎價達11,993元,造價及呎價均創同類單位新高。原業主於2011年以約110萬元購入,持貨近3年賬面獲利約275萬元。

居屋龍蟠苑2房448萬

居屋同樣出現癲價,黃大仙龍蟠苑E座高層3室,屬2房間隔,新近在自由市場以448萬元易手,造價創同類兩房單位新高,單位實用面積426方呎,呎價達10,516元。

嵐山再度加推 492伙周六推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤旺場下,大埔嵐山I期昨日公布再度原價加推115伙,連同早前公布首批連加推合共492伙一併於本周六推售。對於發展商長實未能開放嵐山I期現樓予準買家參觀,銷監局昨日再去信長實,要求提供進一步資料。另外,觀塘靚月、樺峯昨亦加推30伙,同樣本周六推售。至於筲箕灣遠晴昨日上載樓書,消息指最快下周末推售。

新單位維持15%折扣

消息指,大埔嵐山I期昨晚累收約6,500票。長實地產投資董事劉啟文表示,嵐山I期昨再加推115伙,總值8.3億元,連同早前推出的單位,合共492伙將於周六發售,總值約34億元。新加推的單位可享最高15%折扣優惠,與原價優惠一樣。根據價單顯示,新加推115伙的平均呎價9,506元,即供折實平均呎價8,080元。

長實高級營業經理何家欣表示,新加推的單位分布於第3、5、6、8、9座,3房單位佔106伙,當中最低價單售價單位為6座1樓E室,實用面積約750方呎,折實售價約548.1萬元。同時,為免令嵐山山盤附近交通阻塞,長實呼籲市民乘坐樓盤專車前往現場視察環境。

銷監局命長實再解釋

至於嵐山I期賣方(長實)要求準買家簽署「無參觀同意書」一事,銷監局昨日跟進回覆指,當局昨日再去信長實,就其於上周五給銷售監管局的回覆,要求其提供進一步資料,主要是有關賣方是否已充分考慮過一切合理切實可行的方法,依從條例第44(1)條開放有關物業供參觀,以及長實在考慮有關方法時所遇到的困難是否切實不能解決。

觀月推30伙 遠晴載樓書

另一新盤,信置及市建局昨亦公布加推觀塘靚月、樺峯30伙,包括首次推出平台特色戶,單位分布於23至37樓,售價1,013.2萬元至3,675.8萬元,發展商維持最高16.5%折扣優惠,並將買20至37樓及38樓指定單位可獲額外60萬元優惠延長至8月31日前。

至於協成行部署開售的筲箕灣東大街新盤遠晴,樓書昨日上網。項目提供98個單位,當中96伙實用面積253方呎至527方呎,而2伙複式戶實用面積1,194方呎至1,282方呎。發展商今日將首度開放現樓示範單位予傳媒參觀。

新地下周黃竹坑商廈

新地副董事總經理雷霆昨表示,集團維持月月有樓賣,山頂TWELVE PEAKS 其中2間洋房於下周二截標,將軍澳天晉III A的售樓同意書料於短期內獲批,最快8月推售,此盤共有960伙,以中小型單位為主,實用面積334方呎起。雷霆又稱,下周會開售黃竹坑50號商廈,計劃以一層一層推售,呎價一定逾萬元。



■新地雷霆(左)及陳漢介紹天晉III A的650方呎3房戶圖則。

今世緣 A股作氣 成功上市



作為IPO重啟後的第一支上市的白酒企業,江蘇今世緣酒業股份有限公司(今世緣 603369)於7月3日在上交所成功掛牌交易,當日以24.38元爆收,大漲44%。截止7月11日,今世緣尾盤雖有小幅跳水,仍以28.81元收盤,較發行價16.93元上漲70%+。

據介紹,今世緣酒廠坐落於江蘇高溝鎮,旗下有國緣系列、今世緣系列、高溝系列產品。今世緣品牌創立以來,歷經「浴火重生」、「小步快跑」、「彎

道超車」三個發展階段,「十一五」期間,今世緣酒業踐行科學發展,致力進位爭先,開啟了跨越發展的新征程。董事長周素明認為,今世緣穩中求進,既追求發展的穩健,更追求發展的質量。堅持在發展中調整,在調整中發展。突破企業前行過程中的瓶頸,破解發展難題。通過企業綜合實力的提升把市場做強做大,做深做精,做優做強,走具有今世緣特色的發展道路。今世緣系列在婚慶酒市場中,佔據着重要地位。酒味綿、醇,餘香回味悠悠。在白酒市場上,各種婚慶用酒為主打的產品比比皆是,但成功者鳳毛麟角。今世緣通過在A股上市表現,其成功上市意義深遠,好處不言而喻,對於整個白酒行業的積極意義也是顯而易見。就目前而言,今世緣將婚慶宴產品內涵延深,在資本市場有序推廣倡導「有喜慶,今世緣」的品牌文化意識,從而鞏固了作為婚慶用酒市場一支獨大的龍頭地位。

「A股上市後,我們將一鼓作氣,讓今世緣成為最具吸引力的文化品牌,最具競爭力的創新企業,最具吸引力的精神家園。努力再創一個「十年黃金期」,以時不我待的進取精神為建設富庶美麗幸福新淮安作出今世緣人新的貢獻!」董事長周素明如是說。