



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

「滬港通」催旺寫字樓租買 「佔中」打擊零售 商廈天堂 街舖地獄

醞釀大半年的「滬港通」今天正式開通，消息引發漣漪效應，帶動工商舖物業市場。市場人士預期，「滬港通」將吸引大批內地資金湧進本港，推動寫字樓租買及租賃需求。不過，爆發逾月的政治運動亦為利好消息對沖，工廈及街舖交投淡靜，成交價及租金亦面臨壓力。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

「滬港通」概念出現以來，本港近月陸續出現大額物業成交。第一太平戴維斯副董事總經理袁志光表示，市場或正顯示出「春江水暖鴨先知」現象，個別投資者洞悉發展潛力入市。「滬港通」的推出為市場帶來利好心理因素，包括預期內地有更多資金湧港，早前放寬人民幣兌換限額，亦讓市場預期有大批資金流轉；不過實際成交仍受其他外圍因素影響。

九東商廈租買續熾熱

中原(工商舖)寫字樓部營業董事陳權威表示，隨著「滬港通」政策逐步落實，預料有更多內地資金湧入香港，對寫字樓樓面需求更為殷切。不過傳統商業核心區商廈放盤量緊縮，九龍東隨著基建配套和區內活化項目漸見成熟，成為香港增強國際競爭力的重心地帶，投資目光遂轉移至吸納九龍東商廈，預料商廈買賣及租務市場將會持續熾熱。

萊坊最新發布的《香港每月物業市場報告》指出，縱使近期本港的政治氣氛不穩、樓市降溫措施持續，以及美國明年潛在加息機會，令中環及金鐘甲級寫字樓的租金輕微下跌，惟整體投資氣氛仍然向好，10月錄得數宗全幢寫字樓物業成交，可見投資者對寫字樓市場長遠前景樂觀。

該報告續指，近期中環甲級寫字樓市場走向兩極。一方面由於供應短缺，內地金融機構難以找到新寫字樓空間；另一方面自金融危機以來，不少金融機構縮減員工人數，令核心商業區的寫字樓需求減少，

部分大廈有相當大的空置樓面。該行預料，今年餘下日子本港甲級寫字樓租金大致維持平穩，九龍東甲級寫字樓租金將領先，在未來兩三個月上升2%至3%。

工廈價升租跌交投淡

不過部分投資者在不明朗的政治前景下漸趨觀望，導致工廈交投疏落，10月成交量從高位回落。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處數據顯示，10月工商物業總註冊量錄得272宗，總值約18.3億元，按月份分別下跌14.7%及32.7%。美聯編製、反映工商物業價格走勢的指數(MII)，10月報261.8點，平均呎價報4,435元，按月微升0.77%。

至於工商物業租金指數(MIRI)，10月報146.4點，平均呎租報14.2元，按月下跌2.07%。工廈物業指數價升租跌，反映部分業主持貨力強，不肯減價沽貨，但議租空間則擴大，增加市場承租機會。

明年街舖租金料跌10%

至於零售市道有放緩跡象，除與近期本港政治氣氛不穩有關外，內地旅客消費模式改變亦令中價零售商主導市場。萊坊研究報告顯示，10月中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀4個主要零售區地舖租金均錄得輕微下跌。該行預計，明年核心街舖租金下跌10%，二線街舖租金或下跌達15%。相反，明年核心商場租金將上升3%至5%，非核心商場如新界區鄰近地鐵站商場的租金將上升達5%。

10月全幢工商物業成交個案

地區	物業	總樓面(方呎)	成交價(億元)	平均呎價(元)	用途
觀塘	KOHO	200,000	16	8,000	商業
觀塘	同得仕大廈	105,833	4.85	4,583	工業
葵涌	聯發工業第二大廈	54,418	2.228	4,094	工業
葵涌	威信物流中心	282,130	6.338	2,246	工業
九龍灣	其士工程服務中心	177,500	14.13	7,961	工業
灣仔	霸田商業中心	53,426	8.18	15,311	商業
中環	皇后大道中129號	3,547	1.2	33,831	商業

資料來源：綜合市場消息 製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

灣仔駱克道霸田商業中心外貌。資料圖片

看好後市 全幢成交增

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市場預期內地將有大批資金湧港，工商市道備受關注，即使月前爆發「佔中」，市場上全幢物業的大額成交延綿出現，可見個別投資者仍對後市樂觀。其中其士國際(0025)旗下九龍灣其士工程服務中心，上月以14.13億元全幢易手，呎價約7,961元。此外，英皇國際(0163)亦以8.18億元，藉收購公司形式購入灣仔駱克道霸田商業中心全幢，總樓面約5.3萬方呎，呎價逾1.5萬元。

近期九龍東商廈接連出現交投，當中不乏中資企業蹤影。觀塘兆豐中心一個面積約1,900方呎的單位，以約2,394萬元成交，呎價達1.25萬元刷新該區新高。新買家為內地貿易公司，早於去年已進駐同區商廈，今番為擴展業務於同區購入另一新寫字樓單位自用。

另外該區中層新近以意向價4,800萬元出售，物業樓面約3,722呎，平均呎價約

13,000元。同區其士商業中心中層一個約2,234呎單位，則連租約以1,787萬元易手，折合呎價約8,000元。

林子峰放售葵涌工廈

至於工廈市場亦見巨額成交，物業投資者林子峰上月以約6.3億元購入葵涌工業街威信物流中心全幢，總樓面約282,130平方呎，呎價2,246元，隨即推出市場標售。新近傳出正獲數財團出價洽購，出價高達8.5億元。

爆發逾月的政治運動亦無阻個別財團或投資者在核心區買舖部署，宏安集團(1222)新近斥資2.1億元，購入波斯富街寶樂大廈地下AB號舖，以物業實用面積1,204方呎計算，折合呎價逾17.4萬元。由英皇國際或相關人士持有、同區勿地街12號舖亦傳獲洽購至尾聲，有指新買家為希慎興業(0014)或有關人士。

回顧上世紀90年代，香港金融界抓住了內地實行改革開放和需要對外引資的契機，特別是兩地監管機構以及市場參與者勇於突破條條框框，創出H股和紅籌股模式。這不僅為中國內地經濟騰飛打通了與國際資本市場接軌的跑道，亦奠定了香港亞太地區金融中心的地位。據港交所統計，在從1993年至2014年的22年時間，在港交所上市的H股與紅籌股的總市值從1,400億港元上升到10萬億港元，佔全部股份總市值的比例從4.78%上升到41%（期間最高曾接近55%）。同期，H股與紅籌股的二級市場成交量佔大市成交比例則從一成一上升至最高達六成，目前維持在四成七左右。前述數據顯示，過去十多年，中國概念和中國故事已經成為香港證券市場名副其實的主旋律。

「滬港通」奏響新中國主旋律

「滬港通」的正式開通，不僅揭開了內地資本市場對外雙向開放的新篇章，更為上述中國主旋律增添新的內容，同時為強化香港作為國家的國際金融中心和資產管理中心地位注入了新的活力來源。主要原因在於：首先，內地已經發展成為全球第二大經濟體、第一大國際貿易體。內地實體經濟的規模，以及與國際市場的深度融合，必然促使中國資本市場與國際資本市場的深度融合。

其次，伴隨着中國成為世界的貿易大國，中國亦成為資本輸出大國。中國加入WTO後累積大量經常項目盈餘，由於內地在外匯、資本管制等方面的原因，不得不轉化為高達3.9萬億美元的巨額外匯儲備，佔中國對外金融資產的三分之二。下一步深化改革的目標，是通過進一步推進匯率改革、資本賬目改革以及人民幣國際化進程，讓市場在配置中國對外金融資產中起決定性作用，使中國對外金融資產與負債的結構更加合理。

資產管理業迎巨大商機

第三，「滬港通」目前試點範圍雖然僅限於二級市場並受相關額度控制，但是對香港而言，未來的機遇顯然不僅僅局限於傳統的「買方」市場。因為對於全球的「賣方」客戶而言（例如期望通過IPO、配售等進行股票集資的公司），「滬港通」背後絕不僅僅是當前2,500億元人民幣的南向額度，而是內地6萬億美元對外金融資產需要重新配置、內地居民145萬億元人民幣金融資產（而全部A股流通總市值僅24萬億元人民幣左右）需要重新配置的巨大需求。這將是新時代香港金融市場的中國主旋律，將為香港投資銀行業、資產管理業以及其他相關行業帶來巨大商機。

在這個意義上，香港金融機構需要自問：我們準備好了嗎？我們能為國家做些甚麼？（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

香港文匯報訊(記者 張易)9月初遭沽空機構「匿名分析」指誇大盈利的天合化工(1619)，上周再被美聯社引用新證據，質疑賬目有問題。天合化工昨發表聲明指，報道中關於遼寧天合仍為國企的指控「依賴了間接或不可靠的資料來源」，其他指控則「很大程度上重複沽空報告的指控」，強調上述攻擊行為為無對公司業務造成重大影響，公司將繼續執行其業務計劃。

稱工商局網站訊息過時 聲明強調，早在2007年6月，遼寧天合已由國有企業轉變為魏氏家族全資擁有的私營公司，工商局網站上關於遼寧天合的股東訊息過時且並不準確。工商局已同意更新反映魏氏家族為遼寧天合唯一股東的最新股東訊息。

聲明又指，當遼寧天合與錦州恒通於2009年11月把阜新恒通轉讓給惠發天合時，阜新恒通已成為一家私人擁有的企業。此無償轉讓是魏氏家族內部的資產重組，亦已取得遼寧省商務廳批准，故美聯社報道提及有關國有資產必須以一個「合理價格」轉讓的規定不適用於有關交易。

玫瑰山再推187伙周六售



香港文匯報訊(記者 曾敏儀、蔡競文)在上周六5個樓盤齊推熱銷下，嘉里等發展的豪宅盤玫瑰山昨日宣布加推第三號單，合共187伙，將於本週六開售，市值超過23億元。嘉里執行董事朱葉培昨日於記者會表示，新推單位未有加價，3張價單共推570伙，已佔整個項目60%單位，由於發展商認為樓盤升值空間大，計劃放慢推售步伐，於明年第二季才會加推餘下的403伙。綜合市場消息，過去兩日新盤共沽出415伙。

近半單位折實低於600萬

玫瑰山上周六推出的173個單位已沽152伙，套現17億元。是次第三批單位，實用面積由約450方呎至1,538方呎，單位呎價介乎12,827元至21,352元，最平單位售665萬元，最高開價3,234萬元。不過朱葉培強調，據折實價，有50%單位低於600萬元。當中位於日曬閣第二座的H單位為項目首次推出的一房單位，共16伙；熱銷的天龍閣4房單位，早前推了5伙，其餘將於今次推出。由於一

房單位搶手，發展商特別限制買家每人只可認購一伙。朱葉培看好豪宅走勢，指以往無新供應，未能吸引市場注意，但認為玫瑰山項目當了「開荒牛」後，豪宅將重獲市場關注。對於一房單位受追捧，他認為始終中型單位獲看高一線，因較合乎市場需要及保值能力更佳。

另外會德豐將軍澳樓盤THE PARKSIDE昨日共售出183個單位，佔首輪所推出的188個單位97%，套現逾12.86億元。本週六所推出的102個單位，昨日已獲逾500個登記。二手方面，據美聯物業分行統計，過去兩日十大藍籌屋苑錄得約12宗買賣成交，按周回升33.3%，其中以太古城、麗港城及美孚新邨表現較佳，各錄得2宗成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場憧憬「滬港通」通車會有一番新景象，加上新盤繼續發威，多個二手屋苑交投及睇樓稍見好轉，「佔中」陰霾亦略見舒緩，部分藍籌屋苑更不乏支持。惟年底前一手盤繼續傾巢而出，除非二手業主大幅減價，否則二手動力依然受壓。

商場2300萬推廣聖誕吸客

香港文匯報訊(記者 張易)新地(0016)旗下apm商場今年斥資2,300萬元作聖誕推廣。租務總經理馮秀炎昨日表示，不擔心「佔中」影響商場客流，料推廣期客流和生意額分別較去年同期上升10%和10%至15%。至於今日通車的「滬港通」，她認為長遠增加外來港投資信心，故對未來香港零售市道保持樂觀。

較早前廣東道被示威者佔領時，到該商場購物的本地人明顯減少，位於地鐵周邊的其他商場客流則輕微上升。不過，上述影響僅限「佔中」首兩日，之後各商場生意已回復平穩。

apm首三季客流升18%

今年首三季，apm客流按年上升18%至8,000萬人次，生意額上升15%至28億元，預計全年客流將突破1億人次，生意額達35億元，分別按年上升15%。平日客源中，本地人佔約八成。馮秀炎又認為，「滬港通」為本地消費注入強心劑，鞏固香港國際金融中心地位，宏觀上可拉動香港未來5年至10年經濟穩步增長，人民幣升值亦吸引內地遊客來港消費，拉動本港零售業增長。



馮秀炎(右)指，不擔心「佔中」影響商場客流。張易攝