匯賢信託專注內地收購

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）匯賢產業信託(87001)早前獲股東大會批准，擴大投資範圍至海外，該集團執行董事及行政總裁蔣領峰昨表示，現時無計劃向海外發展，取得批准只為公司的營運提供彈性，未來集團收購目標集中於內地一、二線城市的寫字樓及商場，並希望能與現時匯賢系內物業組合能產生協同效應。

蔣領峰指出，剛完成收購重慶的大都會廣場，會先改名為「大都會重慶東方廣場」，並會逐步做資產提升工程及更換租客，初期或因租戶調動而令出租率稍跌。然而，他強調，原業主長實(0001)及和黃(0013)於出售此項目時已有收入保證，因此對匯賢影響應該不大。

重慶項目出租率或跌

蔣領峰表示，北京東方廣場內的北京晨曦百貨之租約將於今年第3季到期，現正考慮收回舖位後，間成十多個舖位出租，亦不擔心間細後的出租問題，因為該商場已有逾200個客戶在等候名單之中。

對於去年東方新天地的續租或加租幅度只有約7.7%，他表示，去年內地整體消費較弱，商場樓面供應亦多，高檔零售店因中央打擊貪腐亦未敢大肆擴張開舖。

不過，他指出，由於中層白領收入上升，目前內地的中低檔消費仍相當好，而 旗下零售租戶以收取底租為主，營業額分成比例為單位數。被問到內地電商網購熱有否影響傳統商場消費，他相信，商場的實物購物體驗仍未被取代，旗下商場亦未有計劃與電商合作網購。

酒店業務表現漸改善

對於東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店去年的入住率分別只有55.9%及35.9%，他坦言，主要受到中央打擊貪腐，影響政府機構舉辦活動的開支預算，由於仍有不少中細型會議改於酒店進行，去年下半年酒店的業務表現已比去年上半年為佳，今年瀋陽麗都索菲特酒店會集中節省成本，之後再進行資產增值。他指出，收購重慶大都會廣場後，匯賢的資產總樓面逾100萬方呎，當中逾90%收入來自寫字樓及商場，基於內地各省市仍會於北京設立駐京辦事處，及會有員工要居住鄰近工作的服務式住宅，因此北京寫字樓及服務式住宅仍有需求。

■匯賢產業信託行政總裁蔣領峰指，去年內地高檔零售店因中央打擊貪腐而未敢大肆擴張開舖。 記者梁悅琴 攝

羅家寶近四千萬購灣仔商廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）工商舖物業市場續錄大額成交，中原地產蔡德寶表示，資深投資者羅家寶及有關人士，新近斥資近4,000萬元購入灣仔豫港大廈20樓全層，樓面面積約3,301方呎，折合呎價達11,999元。

蔡德寶續指，買家今番再度入市寫字樓物業，主要看好寫字樓市場投資及發展前景，預料呎價仍有一定上升空間。而近期甲級寫字樓成交頻密，帶動乙級寫字樓續受追捧，加上乙級商廈仍處低水，不少投資者及用家「追落後」入市。現時各區的商廈空置率低企，中小企用家對乙級寫字樓物業需求極大，預料整體商廈物業將於2015年延續去年升勢，商廈價格有機會上調約20%。

南洋中心全層1.7億易手

另一邊廂，尖沙咀南洋中心2座3樓全層新近交吉易主，作價約1.7億元，項目涉及樓面約13,681方呎，另附2,306方呎廣闊開揚平台，折合呎價12,426元。翻查市場資料，項目最初叫價1.5億元，今次成交價較叫價高出13%。

至於九龍東工廈承接延續，萊斯物業林冠豪表示，觀塘萬兆豐中心中層海景單位，面積約2,058方呎，以約2,300萬元成交，折合呎價約11,175元。前業主於2012年以1,770萬元連租約購入，賬面獲利530萬元。

宏達工中地廠叫價1.1億

另外，萊斯物業蘇春偉表示，最近有業主放售葵涌大連排道宏達工業中心地廠，總面積約13,004呎，業主意向價1.1億連租約一併放售，平均呎價約8,459元。市場租金淨值呎租約20元，回報3厘。該單位門面特闊達50呎，樓底達16呎，可入貨車。

■灣仔豫港大廈20樓全層以呎價1.2萬元易手。

中海外：收緊按揭無礙豪宅

■中海外郝建民認為，本港樓市「買得起的人仍然買得起」。 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、曾敏儀）中海外（0688）集團主席兼行政總裁郝建民昨日與傳媒午宴時表示，金管局早前宣布收緊700萬元以下住宅物業按揭成數，對中細價樓的置業者入市或許添壓力，惟大碼豪宅買家本身具實力，該市場則未有受影響，「買得起的人仍然買得起」。中海外昨天收報22.55元，跌1.1%。

將視開售項目推二按

至於公司未來會否為買家推出二按計劃以減輕買家負擔，郝建民指會視乎不同項目決定。他相信，該措施是為了讓銀行保險系數提高。他留意到本港樓價高企不下，成交量卻十分低，認為目前本港樓市與經濟有密切關連；集團過去數年先後吸納多幅住宅地，未來會沿用「適度參與」方針。

至於內房方面，他認為內地當局政策有一定程度寬鬆，相信對行業調整有正面影響，預料今年內房表現會較往年平穩。不過，不同區域的經濟都有不同表現，不能一概而論。

集團旗下項目早前遭內地當局鎖盤，受傳媒廣泛報道，郝建民在午宴上提到，有關報道公布後港交所（0388）亦有來電查詢細節。他認為，傳媒及上市公司都是敏感的行業，不論市好市壞，小道消息足以左右股價表現。集團將於本月24日公布業績。

世紀21增資源攻一手

另一方面，世紀21香港行政總裁吳啟民昨日出席傳媒午宴時表示，儘管金管局出招壓抑樓市，但從近日一手及二手住宅成交量理想，特別是新盤開售即日沽清，反映市場需求龐大。他預期今年全年住宅物業成交量約6萬宗，其中一手成交可超過2萬宗，並預期樓價將有5%至10%的升幅。

吳啟民表示，期望今年公司銷售成績可較去年「翻一番」，今年有多個新盤即將開售，預料發展商將採取「先量後價」策略，以較克制的定價爭取更好沽貨成績。他並透露，羊年公司將投放更多資源於一手市場，包括增加前線及後勤人手。

美聯：二手屋苑成交低企

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合美聯分行資料，過去一星期(3月2日至8日)全港35個大型屋苑合共錄41宗買賣成交，雖然比前一周(2月23日至3月1日)的36宗上升約13.9%，但連同農曆新年假期一周計算，已連續3星期未能突破50宗水平，表現相當疲弱。

劉嘉輝解釋指，收緊按揭辣招陸續浮現，準買家冀業主受措施影響減價出貨，惟業主心態依然強硬，造成買賣雙方拉鋸，加上上周新盤單位排山倒海登場，以致成交疲弱。

16屋苑連續兩星期「零成交」

35屋苑中，大部分屋苑上周交投持續淡靜，連續兩星期16個屋苑「零成交」，即佔4成半未有買賣記錄。若將35屋苑按港、九、新界劃分，上周港島區交投明顯大減，區內8屋苑宗數只有5宗，按周跌約37.5%，太古城按周減約33%至2宗，海怡半島、城市花園、南豐新邨及鯉景灣更是「零成交」。

至於新界區方面，區內嘉湖山莊大減6宗至僅2宗，荃灣中心則少2宗；惟愉景灣按周增7宗、沙田第一城多4宗及瀝景灣增3宗等，帶動新界區17屋苑增加22.2%至22宗成交。

反觀，九龍區10屋苑宗數由10宗升至14宗，其中美孚新邨上周增加3宗，海逸豪園、維港灣及德福花園均增加2宗。雖然如此，但區內有部分屋苑交投亦顯著減少，如黃埔花園減少3宗，又一居及麗港城各減2宗。

信和大嶼山洋房招標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和置業旗下大嶼山長沙BOTANICA BAY決定將其中4間洋房招標出售。信置營業部聯席董事田兆源昨日表示，項目的7、12、15及19號獨立屋將於本周五起推出招標，截標日期為3月31日。此4間洋房的實用面積介乎3,860方呎至5,573方呎，花園面積由3,216方呎至6,373方呎。

■信和大嶼山BOTANICA BAY

田兆源表示，BOTANICA BAY位於長富街3號，共有16幢洋房，實用面積由3,725方呎至5,573方呎，所有獨立屋共設兩層(連花園及平台)，4房4套。

維港峰半億沽一伙

其他新盤方面，英皇國際於西營盤維港峰昨日再錄成交，單位為26樓B室連63號車位，單位面積1,694方呎，成交價5,048.04萬元，呎價29,800元。該盤至今累積賣出86伙，套現超過21億元。至於粉嶺歌賦嶺售出2伙，AUSTIN PLACE售出1伙。

一城細單位創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局收緊按揭措施下，部分屋苑如沙田第一城及西灣河嘉亨灣再現創新高價成交，荃灣愉景新城更出現三客爭一盤的場面。但另一邊廂，將軍澳天晉有面積870方呎單位減價70萬元成交。

美聯物業吳嘉權表示，沙田第一城第1座高層D室，實用面積約為327方呎，兩房間隔，以468萬元成交，呎價14,312元，買家見上址無窗台，加上裝修雅致，故不惜高價承接，屬屋苑同類新高價。原業主於2011年1月份以約242萬元購入，是次轉售帳面獲利約226萬元，物業升值約93%。

中原地產陳凱超亦表示，嘉亨灣第2座高層D室，實用面積496方呎，2房間隔，望郵輪碼頭海景。業主以928萬元將單位連租約易手，實用呎價18,710元，創同類單位新高，買家屬於投資客，單位現時以月租2.4萬元租出，租金回報約3.1厘。原業主於2012年2月以692萬元買入單位，升值34%。

另一方面，美聯物業保耀倬表示，荃灣愉景新城一個三房樓王日前獲3名客人同時洽購，而該行買家及早「漏夜」落訂，終誠意打動業主，以721萬元成交。是次涉及第8座中層A室，實用面積648方呎，三房間隔，呎價11,127元。

天晉870呎戶減價70萬

不過，香港置業唐文廸表示，金管局收緊按揭，加上將軍澳矚目新盤出台在即，個別業主減價放盤。該行剛促成將軍澳天晉1期8座高層B室成交，單位實用面積870方呎，業主由原先叫價約1,362萬元，最終在議價後，將叫價下調至1,292萬元沽售物業，實用呎價14,851元。業主於2011年11月以約927.7萬元購入單位。是次交投帳面獲利約364.3萬元，升值逾39%。

工商資訊

信和集團與長者茶聚慶新春

信和集團在3月3日舉辦「農曆新年茶聚聯歡」，超過120名長者及「信和友心人」義工隊一起遊戲、欣賞表演及享用茶點，共慶春節。有參與茶聚聯歡會的長者跟「信和友心人」分享感受：「十分喜歡飲茶，品嚐點心，但不是常常有外出的機會，感謝義工的照顧。」信和集團副總經理（企業傳訊）邱文華表示：「信和集團的社區關懷服務着重扶助弱勢社群，集團希望透過舉辦此類農曆新年聯歡活動獻上關懷，並協助區內有需要的長者拓闊接觸面。」

自2011年起，集團透過「信和愛心探訪」及「每月長者探訪」活動，到深水埗、大窩口及葵涌區探訪基層家庭，並定期探訪慈雲山及沙田區的長者，送上關懷。

■信和集團在九龍灣宏天廣場舉行「農曆新年茶聚聯歡」，「信和友心人」與長者一起玩遊戲、欣賞表演及享用茶點。

今年，集團與基督教家庭服務中心合作，將服務擴展至觀塘區。是次活動基督教家庭服務中心特別邀請來自多個參與家居照顧服務及日間訓練中心的長者出席活動。

「金蘭姊妹」重現香港昔日的溫情歲月

「媽姐」於上世紀五、六十年代，在不少香港大富人家中擔當重要的角色，承載着香港的文化轉變。但隨着時代變遷，「媽姐」這個行業日漸式微，失去影蹤。今屆香港藝術節為觀眾帶來《金蘭姊妹》，講述三位「媽姐」風雨同路，走過一生的故事。

為向觀眾真實地呈現故事中三位「自梳媽姐」的生活細節，劇組特意搜羅了不少五、六十年代的日常用品作道具，其中信興集團更借出當時香港家庭「流行」的家用電器——電飯煲和收音機。六十年代，信興集團從日本引入電飯煲並使之日漸普及，便利了香港人的煮食模式；電台節目當時是香港人的重要精神食糧，收音機亦日趨普及。《金蘭姊妹》將一幕幕舊時代的生活畫面帶到觀眾眼前，帶領觀眾投入這齣見證香港的溫情歲月的劇場製作。

■第45屆香港藝術節有新作《金蘭姊妹》登場。

《金蘭姊妹》是編劇李恩霖繼2012年藉電影《桃姐》感動萬千觀眾後，聯同黃詠詩編劇、司徒慧焯導演，以及三位實力非凡的演員：劉雅麗、蘇玉華及彭杏英，為觀眾帶來之另一力作。《金蘭姊妹》一連十八場演出之門票經已全部售罄，得到不少香港劇迷支持。

曾俊華接受馬會刊物《駿步人生》專訪

分享生活哲學 享受每一刻

香港賽馬會支持出版的《駿步人生》，旨在透過報道社會上的善行美事，介紹有助解決問題的方法和渠道，為香港社會注入正能量。最新一期《駿步人生》封面人物為財政司司長曾俊華。

■財政司司長曾俊華接受最新一期《駿步人生》專訪

曾俊華這個掌管香港經濟命脈的大忙人，興趣廣泛且樣樣皆能，他於專訪中分享其生活哲學，就是「享受每一刻」。他又以自己建築系畢業但後來從事教育，又加入政府的不同工作經歷，認為馬會新近撥款五億港元推出的「生涯規劃項目」，可助年輕人多角度思考想走的路，而年輕人最重要是認識自己。

對於馬會上個財政年度為政府庫房帶來近二百億港元稅款，曾俊華形容這筆龐大稅收是港府重要而穩定的收入來源，並讚賞馬會把收入的一部分用作慈善，找到可持續推行的非牟利營運模式相當難得，是香港一個重要的機構。

馬會撥款支持「賽馬會美荷樓香港精神學習計劃」，希望藉導賞團及教材，讓年輕一代體驗昔日徙置區居民生活，學習堅忍的香港精神。電影《歲月神偷》是導演羅啟銳的童年寫照，「羅記鞋店」其實在與石硤尾邨一條街之隔的後巷內，今期「集體情緣」有羅啟銳在活化的美荷樓回看童年往事，細味香港精神。馬會馬術隊成員梁巧羚在「答客問」環節與讀者分享追夢歷程，以及當馬術運動員的點滴，透過跳脫的一問一答為年輕人注入正能量。

《駿步人生》各欄目藉着人物訪問、專題報道、真實個案、舊日照片、創意對談等，發掘社會上的好人好事，同時加深公眾對馬會在各個範疇公益工作的了解。