復活節商場促銷引「熊」入室

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）復活節長假臨近，港人節日性消費旺盛，雖然不少人都會約齊三五知己或一家出外旅遊，然而，未必每人都會選擇出外旅遊，所以一眾發展商就看準復活節檔期，花上百萬元裝飾旗下商場，主題十分多元化，日本代表有「雙熊」小熊學校及熊本熊，本地薑有荔園。

恒基兆業集團旗下的新都城中心就以日本人氣繪本系列「小熊學校」為主題，投資高達220萬元作推廣，較去年升20%。租務部總經理薛伯榮預計新都城中心於復活節推廣期間商場人流可達140萬，較去年同期上升15%，預計生意額可達雙位數字增長。

新都城中心The ONE熊來了

其他商場亦不敢示弱，華置旗下的尖沙咀The ONE就以近期大熱的九州熊本熊Kumamon作招徠，試圖將熊本縣搬到香港，商場內將多個當地特色名勝呈現出來，包括熊本城、熊本城市列車、熊本溫泉，以及以Kumamoto為主題的小農莊。

荷里活廣場台麵節吸郵輪客

九龍倉旗下的鑽石山荷里活廣場就斥資逾150萬元與台灣觀光局合作在復活節期間舉行以台灣牛肉麵節為主題的活動，除了看準港人外，更針對「郵輪」旅客。商場方面預料活動將可吸引逾80萬人次入場參觀，帶動共五天長周末假期人流按年上升12%，並刺激商戶五天整體生意額，較去年同期增長達10%。

高級商場經理陳炳堯表示，四月份將有六艘郵輪先後停泊啟德郵輪碼頭，商場會提供約200班穿梭巴士往返商場及碼頭。預料可吸引約3,500名郵輪旅客前來荷里活廣場，人均消費將高達3,000元，故可額外帶來約一千萬生意額，相信以時裝、電子產品和鐘錶最為受惠。

■The ONE以九州熊本熊Kumamon作招徠，呈現熊本溫泉等當地特色名勝。

■新都城中心請得黃翠如及陳瀅為「小熊學校」作推廣。

■美國隊長、鐵甲奇俠、變形俠醫、雷神及反派奧創Ultron真人原大雕像立於希慎廣場。

■4米高殲滅俠醫裝甲(HulkBuster)立於利舞臺外。

始創中心主打懷舊重現荔園

九龍建業旗下的始創中心就主打本土風情，以香港經典遊樂場為主題，將昔日荔園各大遊戲場景重現眼前，包括有荔園舊物展、相片募集等，讓港人重拾童年回憶。港鐵旗下的青衣城亦主打懷舊風，以有80周年的經典益智玩具「大富翁」為主題。適逢本港剛獲全球「大富翁」玩家投選成為「大富翁80周年環球特別版」的第2位，並被納入價值最高的藍色地段之中。港鐵於商場內設置大型的「大富翁」棋盤，更將錢袋、監獄立體化以及將骰子及酒店巨大化地呈現，吸引一家大細。

希慎廣場上演復仇者聯盟2

而希慎興業旗下的希慎廣場及利舞臺繼早前有超人展外，復活節期間更「搶閘」，以下月23日才上演的《復仇者聯盟2》作推廣主題，以4米高巨型變形俠醫與最新殲滅俠醫裝甲吸引大小朋友，相信大小朋友見到都會欣喜若狂。同場還有美國隊長、鐵甲奇俠、變形俠醫、雷神及新角色奧創Ultron真人原大雕像。

觀塘商廈一籃子單位放租

香港文匯報訊 美聯商業甘廣然表示，該行獲委託代理觀塘敬業街49號建生商業中心高層一籃子單位放租。單位分別位於17樓至29樓，單位面積由719至6,309平方呎不等，放盤由中小型單位至全層單位不等，戶型多元化，月租約1.58萬元至17萬元不等，折算呎租約21至27元不等。上述放盤由同一業主持有，單位內設假天花、燈盤、獨立冷氣系統及高架地台等設備，部分單位享開揚海景。

觀塘建生商業中心位於觀塘敬業街49號，為新地發展項目，據美聯商業資料顯示，現時建生商業中心租盤由23元起；而鄰近的指標商廈之一的宏基資本大廈今年亦未錄租賃成交，去年底成交單位平均呎租約25元。

火炭金豪工廈中層戶213萬沽

香港文匯報訊 火炭區工廈價格低水，工廈用家積極入市。美聯工商陳德安表示，該行促成金豪工業大廈1座中層單位成交。物業面積約640平方呎，是次成交價約213萬元，折算平均呎價約3,328元。成交單位附連隔音裝修，原業主購入單位作錄音室用途，是次交易連頂手費用沽售，新買家購入單位作自用。根據美聯工商資料，同類型單位目前成交價約200至210萬元，上址是次轉手價格屬合理市場水平。

陳德安補充，金豪工業大廈位於坳背灣街14號，該廈合共兩座，為火炭區中小型工廈單位供應集中地，目前大廈租售盤源短缺。物業入場門檻低，吸引投資者入市，現時市場放盤呎租叫價約13至14元，投資回報逾四厘。

按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

加辣後樓市成交料降溫

本欄前文提及金管局2月27日推出第七輪收緊物業按揭，影響層面甚廣，其後3月2日再加大力度至收緊二按貸款，四日內兩度出招，按揭市場已即時降溫。從經絡客戶統計數字所見，出招前後比較，按揭申請宗數與正常市況相比，按周已減少逾三成。

窒礙27%置業人士入市

值得注意，3月2日金管局再加大力度至收緊二按貸款，要求銀行審批超過八成的按揭時，不論額外兩成或以上的融資來源，貸款人的供款與入息比率須與申請按揭保險計劃的標準看齊，並由50%下調至45%，及壓力測試下的供款與入息比率(DSR)上限由60%下調至55%。

以經絡按揭轉介之客戶統計分析，現時採用六至七成按揭的置業人士屬市場主流，去年全年佔整體按揭市場比例達三成半，其次為八成以上按揭，佔比亦達27%。是次收緊按保及二按貸款，並要求銀行及貸款機構在承造八成以上按揭時，將供款與入息比率(DSR)上限下調5個百分點，變相窒礙27%置業人士的入市步伐。除非置業人士短期內收入能夠急增或者透過家人協助置業，否則只能夠退而求其次選擇合乎負擔能力的物業入市。

細價樓將進一步受追捧

舉例說明，置業人士購買一個420萬元物業，措施推出前，申請八成半按揭，以2.15%按息及30年還款計算，每月收入基本最少有32,489元，然而措施推出後，壓力測試下的供款與入息比率(DSR)上限由60%下調至55%，除非置業人士短期內能夠增加2,953元收入至35,442元；否則薪金不變，只能夠降級選擇價值約384.6萬元的物業。因此相信，樓市成交短期內料會稍為降溫，不過待市場消化過後，買家將會再度重返市場，焦點仍然會集中細價物業，令細價物業進一步受市場追捧。

心懷碧水藍天情 共築美麗中國夢

——中電新能源與海南嘉積中學開展校企共建活動

3月26日下午，在海南省瓊海市嘉積中學舉行了一場主題為「中電新能源『碧水藍天情，共築中國夢』」的校企共建捐贈活動。中共瓊海市委副書記張忠惠、副市長孟維華，瓊海市教育局領導，中國電力國際有限公司董事長、中國電力新能源發展有限公司董事局主席李小琳，國際兒童讀物聯盟IBBY國際執委張明舟，以及嘉積中學的校領導、老師和學生參加了此項活動。

據悉，本次活動由中國電力新能源發展有限公司牽頭發起，國際兒童讀物聯盟、常州天合光能有限公司等單位共同參加，向嘉積中學的師生捐贈了一批太陽能屋頂光伏發電設備、分類處理垃圾箱以及圖書、環保宣傳小冊子等。現場還舉行了贈書儀式和光伏發電系統並網儀式，中電新能源等捐贈單位的嘉賓代表與嘉積中學的學生代表共同按下了並網啟動按鈕。

李小琳代表共建單位作現場發言，她深情回顧了去年4月初中電新能源聯合瓊海三所中學共同發起的「我心中的綠色智能健康城」創意徵集活動，稱讚同學們的作品都非常優秀，具有「打動人心的力量」。活動現場，李小琳興致勃勃地回答同學們提出的問題，向他們講解垃圾分類的小常識，宣傳節能低碳環保的生活理念，鼓勵同學們在努力學習科學文化知識之餘，從自己做起，從身邊的小事做起，為了建設心中的「綠色智能健康城」，實現中華民族偉大復興和中國夢作出自己應有的貢獻。現場活動氣氛活躍而熱烈；繼後，李小琳還即興賦詞一首，作為寄語送給現場的同學們。

捐贈儀式結束後，共建單位嘉賓與師生們一同登上嘉積中學著名歷史建築「紅樓」的屋頂，參觀了屋頂太陽能光伏發電裝置。李小琳饒有興致地向大家介紹了太陽能光伏發電的原理、特性以及未來的發展前景，倡議大家積極推動清潔綠色能源發展，共建美好未來。

本次校企共建活動的主辦方在活動結束後向記者表示，舉辦本次活動的初衷，是希望以實際行動傳播節能低碳環保理念，推動可持續綠色發展，影響和帶動身邊的每一個人，共同為國家、為社會貢獻自己的一分力量，播下光明、綠色的種子，留下一片碧水藍天，共築「綠色智能健康城」，實現美麗「中國夢」。

據記者了解，為了匯聚各方力量共建「綠色智能健康城」，中國電力新能源發展有限公司於2013年8月在海南省瓊海市成立了海南綠健生態城市發展有限公司。該公司依託「博鰲樂城國際醫療旅遊先行區」，打造以分布式清潔能源與智能電網技術為基礎的綠色智能電力系統，通過搭建產業發展平台，引入相關產業合作夥伴，共同創建綠色智能健康城市。

海南綠健公司負責人表示，公司積極參與「先行區」的規劃建設，計劃在區內全面推行綠色智能電力系統，包括積極利用太陽能熱發電技術、冰蓄冷技術、地熱能綜合利用技術、風光儲能一體化技術、生物質能發電技術、分布式能源和智能微網技術等，打造出中國首個「綠色智能電力系統」示範工程和綠色智能健康城市示範項目。

（「博鰲樂城國際醫療旅遊先行區」於2013年2月28日經國務院正式批覆設立，位於瓊海市嘉積鎮城區與博鰲亞洲論壇核心區之間的萬泉河兩岸，是內地第一家以國際醫療旅遊服務、低碳生態社區和國際組織聚集地為主要內容的國家級開發園區。根據規劃目標，到2020年，「先行區」內將建成可持續的低碳低排放宜居生態城市，樹立低碳生態城市建設的新標杆。）

（特刊）

■李小琳（左二）及其他嘉賓參與現場的光伏發電系統併網儀式

盛京銀行 廣納客戶 風控強勁質素穩健

本月初，人行再次降息，新政進一步增大了各商業銀行自主確定存款利率的許可權進一步增大，是中國存款利率市場化改革的又一重要措施，有利於金融機構自主定價空間的進一步擴展，亦有利於資源配置。

來自中國東北的大型城商行盛京銀行（2066），自去年12月1日將存款利率全面上浮20%之後，此次再將存款利率上調至30%，料將吸納更多新客戶，增加存款餘額，提升市場佔有率及可投資資金。據悉，截至去年年末，盛京銀行實現各項存款餘額3159.44億元，比年初增加530.31億元。

降息促利率市場化改革 盛京存款利率全面上浮

今年3月1日，人行決定下調金融機構人民幣存貸款基準利率0.25個百分點至5.35%，一年期存款基準利率下調0.25個百分點至2.5%，並擴大利率浮動區間上限由原存款基準利率擴大至1.3倍。

人行有關負責人表示：此次利率調整的重點就是要繼續發揮好基準利率的引導作用，進一步鞏固社會融資成本下行的成果，為經濟結構調整和轉型升級營造中性適度的貨幣金融環境。而進一步擴大存款利率浮動區間條件日漸成熟，愈來愈多負債類產品已經自發實現了市場化定價，推動着存款利率市場化的改革。

盛京銀行通過上調存款利率，惠及存款客戶，鞏固了在遼寧省商業銀行中的領先地位。並且，與哈爾濱銀行（6138）、重慶銀行（1963）、重慶農村商業銀行（3618）及徽商銀行（3698）等H股城商行相比，盛京銀行亦底氣十足。其5年期存款利率高達5.525%位元列第一，其餘檔期存款利率與哈爾濱銀行和重慶銀行相同，並高於徽商銀行和重慶農商銀行。

據分析，即便是上浮利率，盛京銀行內部也會根據自己的經營情況，加強負債成本管理，強化貸款定價能力，提高綜合收益水平。如果短期的存款能一直滾動起來，銀行的長期貸款就不擔心沒有資金。

風控能力強勁 資產質素持續穩健

盛京銀行擁有一套全面審慎的風險控制機制，保證其業務高位增長的同時，維持優良的資產質素。據了解，該行根據中國經濟形勢和政策變化，制定了中長期風險管理戰略規劃，並每年適時調整風險管理策略。近年來，盛京銀行的不良貸款率持續下降，2012年至2014年，分別為0.54%及0.46%及0.44%。

該銀行堅持審慎穩健的風險管理戰略，優化風險管理體系，建立長效的風險管理機制，不斷完善和優化風險管理流程和機制以及權責明晰的信貸審批流程，加強資訊科技系統建設，引進先進的風險管理工具，

在近期的全年業績發布中，盛京銀行表示，在2014年，盛京銀行主動分析經濟和金融形勢變化，科學制定差異化風險防範策略，加強客戶風險主動分析，緩釋重點區域和行業風險，優化資源配置，在進一步強化後續風險管理，加大風險排查力度的同時，密集檢查頻率，資產品質顯著提升。

此外，盛京銀行核心客戶質素高，包括多家中國企業五百強、瀋陽市納稅百強企業。憑藉其優質服務及城商行的先天優勢，盛京銀行亦與遼寧省公用事業單位、政府機構及其下屬企業開展了中長期戰略合作，成功擁有了穩定質優的客戶群，資產結構亦得到優化。由於業務表現及管治能力突出，盛京銀行自2008年起連續被中國銀監會評為中國銀行業監管評級二級，是中國城商行最高等級。（特刊）

■盛京銀行強化風險管理，資產質素優良。