

# 商場萬聖節商機鬼咁多

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)踏入10月,秋風吹來為市民添了點涼風,走在街上各式各樣的宣傳同樣為市民帶來涼意,這正是31號萬聖節的宣傳。目前的零售寒冬,各大商場早急不及待用各種鬼靈精怪作招徠,除主題公園的鬼屋,領展旗下的樂富廣場,今年繼續舉辦鬼屋活動,以「恐懼心戰室」為主題,用多個貨櫃組成全長70米的鬼屋。

今年為樂富廣場萬聖節推廣活動五周年,商場以「恐懼心戰室」為主題,用貨櫃組成全長70米的感官挑戰場,挑戰心理恐懼,當中機關更衝擊五大感官,考驗人類的各種心理弱點。

## 樂富愉景各有所好

如果帶同小朋友想避過分的驚嚇,亦有間家歡的選擇。新世界旗下愉景新城就以甜品型的大型吹氣裝置作招徠,適合一家大細。整個吹氣樂園佔地逾萬呎,當中包括「三合一」吹氣遊戲區(彈床、障礙及滑梯)、吹氣障礙遊戲、吹氣城堡等等。裝置並非只是予小朋友「彈彈下」,當中的機關,小朋友要動動腦筋才能順利過關。

## 加菲貓銅灣吸「貓奴」

而華置旗下的銅鑼灣皇堡、銅鑼灣地帶以及東角Laforet就找來今年30歲的加菲貓作為萬聖節的主題。商場中有多個不同的加菲貓造型,包括「馬戲小丑」、「海盜船長」及「飛天伯爵」。加菲貓及老友

阿的更會神秘現身香港與粉絲見面,一眾「貓奴」的確不容錯過。

如果你認為上述的活動太過「小朋友」,也有另類選擇,九龍倉旗下鑽石山荷里活廣場就相信更適合喜愛淺酌的朋友。商場於萬聖節期間就以酒作招徠,於10月31日正日舉辦萬聖節「醉」驚典開心派對,請來去年香港調酒師大賽總冠軍設計六款應節特飲,當中包括兩款以日本威士忌竹鶴21年調製的雞尾酒。而小朋友亦可試到無酒精的應節特飲,實行人人有份。

## 海盜登陸黃金海岸

近期電視上掀起一場海盜熱,信和旗下的黃金海岸商場亦以海盜為萬聖節主題,於24日、25日以及31日請來大班海盜與市民共度佳節。商場舉行「鬼馬海盜萬聖節」,當中有海盜狂歡巡遊,表演各種雜技,更會送上應節鬼糖果。而商場中更有大型海盜船,讓市民登船一嘗成為船長的滋味。商場亦安排化妝師駐場,為現場的大小朋友變身海盜。



愉景新城今年設置萬呎室內吹氣樂園。



愉景新城外的吹氣彈彈迷城。



鬼馬海盜登陸黃金海岸商場。

**按揭熱線**  
劉國圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 內地豪宅客大減?

自由行政策由今年4月開始收緊,零售業首當其衝受到影響,剛過去的黃金周內地訪港旅行團下跌,雖然整體訪港旅客有所上升,但不見得皆以旅遊購物為目的,旺丁不旺財。另一方面,內地股市自6月起出現大調整,某程度上影響內地資金流入本港樓市,內地客佔比持續下跌。

## 豪宅買賣未見遜色

傳統有說「金九銀十」,惟經絡按揭轉介研究部數字顯示,今年9月內地客佔比按月及按年分別下跌1.1及1.3個百分點。雖然第三季內地客佔比較上季及去年同期分別上升2.2及1.3個百分點(料與4月股市急升有關),不過今年累計九個月內地客佔比仍按年下跌1.6百分點,至5.8%,處於偏低水平。至於一二手比例,內地客持續偏好新盤,9月內地客購買一手單位佔比為10.6%,二手單位則僅4.2%。值得注意的是,第三季逾千萬元住宅的內地客佔比較上季及去年同期分別上升8.9及0.4個百分點,至近兩成,反映內地買家仍然具有一定財力,而內地客亦偏好新界樓,同期購買該區比例為61.6%。

早前央行對人民幣兌美元中間價的改革,一度令人民幣大幅貶值,或有助吸引內地客進一步在海外投資保值。可是,隨着政府實施三辣稅近五年(自2010年11月起計算),內地客購買港樓比例由2012年紀錄高位(10月:14.5%)的逾一成水平,持續降至2015年(1月:3.5%)的單位數。由於現時買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)共向非香港永久居民最高徵稅23.5%,內地客購買港樓意慾自然較高峰期大減。根據稅務局數據顯示,反映內地客入市情況的BSD於7月錄得260宗,按年跌近三成,筆者相信在政府不減辣的前提下,內地客佔比仍將處於低位徘徊。

## 核心區二線商廈租金趨升

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)縱使近日環球股市略見波幅,但深港通有望於本年內開通,不少內地企業以至跨國金融服務業等公司皆在近期持續租用本港核心商業區甲級商廈擴充辦公規模,猶如為商廈物業打下強心針。地產代理預料,本港本港核心區二線地段的甲級商廈租賃成交量及租金走勢將會價量齊升。

以友邦保險為例,日前承租北角英皇道633號三層共約30,135方呎樓面,涉及租金約96萬元,呎租約32元。同時,AXA安盛亦以逾100萬元租用銅鑼灣時代廣場近1.96萬方呎全層單位,每呎租金約51元。

而本地龍頭代理之一中原地產,在交投淡靜之下亦以逾10萬元租用灣仔告士打道80號6樓全層,呎租43元。

美聯商業營業董事蕭惠碧表示,市場上存在美國加息、人民幣貶值等不明朗因素,不少大型企業雖然不會斷然停止擴充,但在租用商廈物業時也會較為審慎,資金預算會略為減少。為此這些公司只好把目標轉移至核心區的二線地段,為此近日接連出現的金融服務業商廈租賃成交皆屬灣仔、銅鑼灣、北角等地。

## 前景轉差 預算審慎選擇

蕭氏續指,近日港島核心區一線地段如中環、金鐘的甲廈畢竟屬金融服務業的集中區域,區內甲級商廈租金會平穩向上。而核心區二線地段的商廈物業方面,租賃成交量及租金水平上升幅度將會更為明顯。

## 中資歷史次高租鷹君

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期本港商廈物業空置率持續處於低水平,美聯商業營業董事蕭惠碧表示,剛促成灣仔灣道鷹君中心高層逾9,000方呎海景戶租賃成交,呎租約68元,創項目成交呎租次高紀錄。

蕭氏指出,該單位為鷹君中心高層01至03室,面積約9,381方呎,早前以約63.8萬元成功租出,每平方呎租金約68元。新租客屬中資金融公司,眼見單位享有開揚的維港海景,加上深港通有望開通,因此決定租用上述擴充辦公規模。

據美聯商業資料顯示,鷹君中心歷來最高成交呎租紀錄於8月錄得,當時約10,587平方呎的中層戶以約76萬元租出,每平方呎租金約72元。

## 合誠大廈14.5億放盤

此外,由湯姓投資者於2011年初以約5.8億元向中信泰富買入的銅鑼灣禮頓道合誠大廈放盤標售,意向價14.5億元,12月18日截標。中原(工商舖)商舖部副區域營業董事何潔釵表示,物業地盤面積3,186方呎,全幢總面積47,770呎。



鷹君中心

## 生活最貴城市 香港位列三甲

香港文匯報訊 第一太平戴維斯根據最新發表的生活/工作指數顯示,香港和紐約是全球企業僱用員工最昂貴的城市前列,僅次於倫敦。該行於《12大城市生活與工作指數》報告中表示,倫敦和紐約房地產的租金按生產力計算仍較香港、上海及孟買相對較低。悉尼、洛杉磯和三藩市在這方面則最具成本效益。

## 倫敦成本7年升20.7%

報告指出,倫敦的生活/工作的成本在2015年上半年平均為118,425美元,與2008年的指數相比上升達20.7%。香港的成本自2008年以來僅上升了0.4%,而紐約則上升了28.4%。當中以三藩市的上升幅度最高,升幅達59.8%。

該指數顯示最低廉的城市為孟買,每名員工每年的成本只需29,088美元,自2008年錄得的升幅只有2.4%,而上海每名員工的成本為38,089美元,上升達15.6%。

然而,第一太平戴維斯表示,住宿費用是評估房地產負擔能力計算的其中一環。悉尼和洛杉磯提供最佳的生活/工作和租金的組合,分別佔國內人均生產總值的70%及80%,緊隨其後的是洛杉磯。以城市生產率計算,孟買的租金/工作和租金成本達國內人均生產總值的五倍。

第一太平戴維斯的研究顯示,全球12大城市的每年人均成本為74,945美元,是人均國內生產總值的1.4倍。香港的比率下調,為人均國內生產總值的3倍,倫敦發展相對穩定,成本增至人均比率的兩倍;而紐約則上升至1.5倍。

第一太平戴維斯全球研究董事Yolande Barnes表示,「這可能不是最全面計算房地產負擔能力的方法,但它具指標性作用,可顯示哪一個城市在人均生產總值沒有上升的情況下房地產能全面租出,而哪些城市能透過提升寫字樓或住宅租金以抵消整體上漲的成本。」三藩市的租金急速增長,自2008年錄得60%的增長,包括金融、創意及數碼行業的租金。

## 東京迪拜新加坡成本下調

「對租戶來說這可能是壞消息,但這也顯示為投資回報,為投資在『舊經濟體系』的投資者帶來回報,以抵消自經濟衰退錄得的虧損。租金上升也是業務增長和繁榮的象徵。」當中有三個城市,包括東京、迪拜和新加坡的生活/工作成本下調8%,自2008年以來已錄得共16.6%的下降。

Yolande說,這反映出2008年前的租金水平及增長偏高,租金下調有助調整承受力,可視作在全球舞台上的競爭優勢。因市場供應被吸納,以及隨着印度及亞太區市場復甦,帶動鄰近城市對新加坡服務需求的增長,預期新加坡的租金中長期將會上升。

Yolande預料波斯灣地區的經濟及業務增長將帶動迪拜的租金上調,但可能會受到局勢不穩和供應過量的影響。東京人口數量較低,在經濟增長下能為投資者帶來更穩定及更高的回報。

# 上海街地舖逆市加租六成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然零售市道疲弱,導致核心區多個舖位大幅減租求客,惟部分優質商舖逆市而行,舖租不跌反升。旺角上海街656號地舖連閣樓剛以約23萬元由銷售浴室潔具產品租客承租,比舊租金大升約60%。與此同時,中原地產研究部昨日指出,9月商舖買賣合約登記錄215宗及39.66億元,大升之餘,金額更創6個月新高。

美聯旺舖營業董事倫銘智表示,該舖樓面面積共約1,500方呎,以約23萬元租出,平均成交呎租約153元,新租客主要銷售浴室潔具產品,有見該舖鄰近旺角道街口,屬裝飾材料零售旺段,因此早於今年2月已拍板租用上址,並於日前交收。據悉,上述舖位原由一個五金材料商戶租用,新租金較舊租金高約六成。

倫銘智續指,圍繞上海街656號一帶主要銷售五金、裝飾材料、廚具及浴室潔具為主,着重本地消費,因此周邊商戶未受港元轉強、旅客減少及內地打倉等因素影響生意。

除上述上海街的成交外,山東街59至65號一個約500平方呎的地舖,上月獲藥房以約28萬元續租,比原來約23萬元舊租,上升約20%,反映仍有商戶對本港零售後市抱樂觀態度。

## 商舖買賣額半年新高

事實上,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,9月商舖買賣合約登記錄215宗及39.66億元,較8月175宗及23.74億元上升22.9%及67.0%。金額繼2015年3月後創下6個月新高。

9月宗數顯著上升,主要是天水圍舖位拆售所致,共錄93宗登記總值5.77億元。若扣除天水圍的項目登記,整月僅錄122宗,按月下跌30.3%。按季方面,第三季錄668宗及85.78億元,按季上升43.4%及10.1%。第三季有多個拆售項目支持下,宗數繼2014年第4季865宗後創下3個季度新高。

9月有多宗逾億元成交,錄6宗總值24.84億元,宗數按月不變,金額則大幅上升1.6倍,以致整月登記金額明顯



圍繞上海街656號一帶主要銷售五金、裝飾材料、廚具及浴室潔具為主。

資料圖片

上升。當中包括中環士丹利街30號一宗登記(價值6.45億元)、沙田安群街一號一籃子舖位登記(總值4.98億元),以及長沙灣豐匯商場一宗登記(價值4.24億元)等。

## 中價舖成交按月下跌

五百萬元或以下類別錄153宗及4.02億元,按月升33.0%及57.6%。五百萬元至一千萬元類別錄20宗及1.31億元,按月升42.9%及24.8%。五千萬元至一億元類別錄5宗及3.49億元,按月升25.0%及40.4%。只有中價商舖成交錄得按月跌幅,一千萬元至二千萬類別錄20宗及3.11億元,按月跌4.8%及8.1%。二千萬元至五千萬類別錄11宗及2.90億元,按月跌26.7%及37.5%。

## 星星中心 兩周去貨九成

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)朱亮恒表示,葵涌業成街新工廈項目星星中心開售至今約兩星期,已合共售出約260個單位。當中,16個特色連平台單位更已售出15伙,其呎價介乎7,500元至10,000元之間,反映該類特色單位大受市場追捧。

星星中心開售以來反應熱烈,目前已售逾九成單位,整體物業分層平均呎價約6,810元,個別分層呎價更高達8,350元。項目買家國際化,分別有來自東南亞、韓國、法國、中國內地及本地的上市公司等,涉及職業包括機師、律師、建築師等。

項目近日成為市場焦點,由於單位入場費便宜,由儲物室的約120萬元起至分層單位的約220萬元,項目兼具投資及自用價值,加上享有4.9米的特高樓底,故吸引各方投資者進駐;朱亮恒相信,項目餘下約20多個單位料於數日內沽清。

## 華順工廈呎價索3850元

香港文匯報訊 油塘過去屬傳統工業區,近年區內不少工廈重建作住宅項目,令油塘日漸成為商住並重的地區,刺激該區工廈呎價上揚。新近有業主委託中原(工商舖)代理推售華順工業大廈中層雙連戶,意向呎價約



華順工業大廈所處的油塘,區內工廈呎價由去年第2季至今第2季升28%。

資料圖片

## 工廈重建刺激區內作價

李氏表示,油塘區過去傳統工業林立,直至近年區內不少工廈重建作住宅項目,包括Ocean One、鯉灣天下及嘉賢居等,而會德豐旗下的油塘新住宅項目 Peninsula East於今年中亦正式開售,加上恒地計劃於油塘灣興建6,556個中小型住宅單位,另外長和系正申請於油塘東源街5及8號興建536個住宅單位,多個住宅項目落成,勢將打透該區為商住並重的地區,刺激該區的工廈呎價。根據資料,油塘工廈呎價由去年第2季的約2,700元上升至今年第2季的約3,500元,升幅達28%。