

# adidas 跑入中環踢走名牌袋

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)高級品牌縮舖,休閒運動品牌卻持續擴張。美國中高級手袋品牌 Coach 於今年8月提早兩年退租中環皇后大道中36號興利大廈地下及1樓至3樓,由adidas以合共約600萬元承租,比舊租大減16.7%。原來adidas還踢走銅鑼灣恒隆中心的租客匯豐銀行,涉及兩層樓面,兩分店同於明年第二季開業。

美國中高級手袋品牌 Coach 的中環旗艦店,並於今年8月提早兩年退租,舖位部分由adidas以434萬元承租,較Coach舖位租金560萬元急降126萬元,跌幅22.5%。新租約為期5年至2020年。舖位尚有一個特大廣告位,亦由adidas承租,租金近170萬元,連同舖位,總月租約600萬元,比Coach的總月租720萬元,下跌約120萬元,跌幅達16.7%。

該舖位原租客為匯豐銀行,兩層舖位以每月約350萬元租出,呎租250元。

adidas集團大中華區董事總經理高嘉禮表示,香港市場在大中華區甚至國際市場的地位舉足輕重,一直對adidas集團極為重要。該集團早前公佈了adidas環球發展策略,列出目標要於2020年前成為大中華區領先的運動用品品牌,在香港投資建築兩大巨型標誌式店舖,是adidas邁向目標的重要一步。至目前為止,全球僅有五個adidas品牌中心,其中兩個設於中國內地,第六個品牌中心選址於香港。首間 Sport Performance 旗艦店亦同步落戶銅鑼灣心臟地帶,無疑令adidas品牌更顯強勁,在競爭日益激烈的零售業中,先跑贏一大步。

## 主攻中高階市場

adidas昨公佈,將於中環皇后大道中36號開設全球第六個超級品牌中心adidas Brand Centre。新品牌中心規模龐大,樓高共4層,總面積達16,241方呎,主攻中高階市場,定期有限量產品出售。該舖位原為

## 旗艦店進駐銅鑼灣

另外,adidas於港島區首間 Sport Performance 旗艦店亦將同步進駐銅鑼灣,開設於百德新街2-20號恒隆中心,樓高兩層,佔地達13,800方

# 豪宅重災「血案」頻現

## 歌賦嶺銀主盤蝕366萬 帝峰·皇殿貶值三成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)豪宅損手個案蔓延,重災區之一的上水歌賦嶺再添「血案」,物業淪為銀主盤後貶值近「4球」沽貨。同時,大角咀帝峰·皇殿一個多次抵按貸款的極高層,新近損手逾「8球」易手,可謂「蝕入肉」。值得留意是,兩項物業的原業主均為內地人士,在近期內地經濟增長放緩的背景下再添蝕讓個案,為呆滯的樓市再添陰霾。

中原何鑫表示,上水的歌賦嶺最新錄得一宗銀主盤成交,單位為櫻桃徑雙號屋,實用面積1,315方呎,以1,300萬元易手,折合呎價9,886元。據土地註冊處資料顯示,原業主於2012年以公司名義,斥資約1,666萬元購入上址,持貨約3年,是次易手賬面貶值約366萬元。

### 歌賦嶺今年二手全損手

銀主盤一度以逾1,750萬元放盤,今次沽貨減價至少25%。據公司註冊處資料顯示,該公司的董事英文姓名以普通話拼音登記。翻查市場資料,該屋苑今年錄得的二手成交,連同使費計均「清一色」損手離場,堪稱損手重災區。

### 帝峰·皇殿蝕839萬沽

無獨有偶,大角咀的帝峰·皇殿一個多次抵按的單位,亦錄得大幅貶值成交個案。據土地註冊處資料顯示,涉及8座極高層A室,實用面積1,278方呎,新近以2,000萬元成交,折合呎價15,649元。原業主為內地



■上水的歌賦嶺最新錄得一宗銀主盤成交。 資料圖片

人,於2011年以約2,839萬元購入一手單位,及後自去年起多番將物業抵按貸款,甚至申造三按,不過最後卻損手839萬元成交,物業期內貶值三成,造價低市價約33%。市場人士指,原業主一度放盤,叫價達4,000萬元。

### 中小單位續錄減價成交

至於中小型單位繼續錄得減價成交,利嘉閣尹皓霆指出,將軍澳的怡心園2座低層G室,三房開則,實用

面積約601方呎。原業主開價560萬元,最終以513萬元成功易手,折合呎價約8,536元,累減約47萬元或逾8%。原業主於2005年以191萬元購入上址,持貨逾10年轉售,賬面獲利322萬元,賺價近1.7倍。

祥益巫嘉露表示,屯門的海典軒有業主「刑滿」免繳付特別印花稅,便減價沽貨,涉及2座高層H室,實用面積447方呎。原業主由475萬元,累減近12%以420萬元沽貨,折合呎價9,396元成交。原業主於2012年以約315萬元購入,是次轉手賬面獲利約105萬元。

# 世宙周日推75伙 入場費408萬



■華置施家裕(左)及戴健文介紹于德道55號的琥珀會所。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)臨近年尾,發展商仍積極推盤。長實於元朗的世宙將於周日推售75伙,仍然會分A組及B組揀樓。新地於元朗的峻巒1A會於日內公佈新部署,該盤的1B及1C期或本月登場。華人置業及新世界合作的西半山干德道55號琥珀將於短期內開價,有機會月內推售。長實高級營業經理何家欣表示,元朗的世宙將於本週日推售75伙,其中67伙為兩房戶,折實入場407.5萬元;3房戶佔8伙,折實入場576.8萬元。目前入票人士中,不少是早前的向隅者,此批單位於本週六晚上9時截票。銷售當日買家將分為A組及B組,A組為大手買家;在B組中,將讓向隅單位的買家優先認購,名額30名。該盤至今已售逾600伙,套現約35.9億元。

此外,世宙繼前日單日連續錄得8宗捷訂個案後,昨日再增添一宗捷訂,根據成交記錄冊顯示,有買家於11月底購入世宙3座2樓K室,成交價678.2萬元,最後縮沙放棄交易,以5%計算,殺訂約33.91萬元。世宙累積錄得9宗捷訂,長實累積積訂金近304萬元。

### 峻巒1B1C或本月售

新地代理業務部總經理張卓秀表示,元朗錦田北的峻巒發展項目第1A期已售130伙,套現近8億元。平均每伙售價約610萬元,平均呎價約10,280元,日內有機會公佈新部署,該盤的1B及1C期有機會於本月登場。永東集團董事長連忠輝指出,公司將於峻巒廣場開設分行,並提供多條本地及跨境點對點交通專線服務,當中包括來往YOHO MALL小巴,提供專屬轎車來往錦上路站及九龍站環球貿易廣場,及往返皇崗口岸的跨境服務。

### 琥珀料短期內開價

華人置業助理銷售經理戴健文指出,與新世界合作於西半山干德道55號的琥珀於短期內開價,售價參考鄰近新盤及二手價,有機會月內推售。此盤共有35伙,標準戶實用面積由1,588方呎至2,758方呎,包括3房戶及4房戶,特色平台單位實用面積由1,588方呎至3,235方呎,頂層複式戶實用面積4,710方呎,並有約5,700方呎會所設施,管理費每呎約5.1元。他認為,此盤的單位面積略大於貼鄰由信置發展的Cluny Park單位面積,景觀亦有所不同,售價會有所分別。華人置業及新世界分別佔該盤70%及30%股權。

### 明德山推存款優惠

新地於西營盤西邊街 山與中銀香港合作向買家提供銀行存款優惠。中銀香港助理總經理葉慧文指出, 山買家選用該銀行提供的HIBOR「置合適」按揭計劃,將享有與計劃按揭利率H+1.7厘的相同存款利率優惠,不設上限。新地代理助理總經理陳漢麟稱, 山首批約95%買家為香港永久居民,其中三分之一為首次置業,該盤至今累積推出130伙價單,尚餘36伙未開價,佔項目單位約20%,餘下單位或待入伙時再發售,料屆時會加價開價。

### 九建賣樓套現逾70億

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示,今年推售的四個新盤包括旺角的MacPherson Residence、香港仔的登峰、南岸、紅磡的環海、東岸及堅尼地城的加多近山,合共售出逾1,200伙,套現逾70億元,創歷年新高,較預期多逾1倍。配合聖誕來臨,該4個樓盤將推出優惠,凡於今年31日前購買上述4個樓盤單位,將獲贈指定禮品,總值超過200萬元。他又稱,旺角MacPherson Residence新增九成按揭付款方法,首3年為最優惠利率減3.1厘,其後為最優惠利率,該盤已售240伙,成交平均實用呎價18,581元,尚餘約50伙;香港仔登峰、南岸已售62伙,首輪銷售實用呎價約18,888元,餘下88伙,將快展開第二輪推廣。他預期,年底交投放緩,明年初後交投回升,第一季樓價有5%波動,明年該集團首個推售項目為薄扶林道舊契項目,主攻中小型單位。

## 倫敦半島酒店獲規劃批准

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港上海大酒店(0045)及Grosvenor Britain & Ireland組成之合資公司昨宣佈,西敏市議會規劃委員會已議決就將建190間客房的酒店——待命名為「倫敦半島酒店」,授出規劃批准。酒店地址將位於倫敦市中心海德公園角的貝爾格拉維亞(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place。

### 經濟收益料達7億

合資公司於7月提交有關項目計劃,申請拆除該地段之1950年及1960年代辦公室樓宇,並於原址興建一棟高級酒店及公寓,建築設計將由英國Hopkins Architects負責。香港上海大酒店及Grosvenor有意於2017年夏季施工,預計將於2021年完成計劃。顧問公司Volterra估計,項目將提供2,000個職位,並為倫敦帶來每年6,000萬英鎊(約7億港元)經濟收益。倫敦半島酒店銳意革新倫敦的豪華酒店業界面貌,服務對象將涵蓋酒店住客及當地顧客。除客房及水療設施外,酒店亦設有商務、酒吧、餐廳及宴會廳。計劃中的項目包括24棟至28棟公寓,每棟俱附設專屬消閒及水療設施,並於哈爾金街(Halkin Street)另設入口及接待處。計劃以外會於白金漢宮路(Buckingham Palace Road)一帶興建23間中價可承擔住房,增加該區住宅種類及供應。

計劃亦將修葺Grosvenor Place、哈爾金街及Grosvenor Crescent的公共空間,增設過路設施,擴闊行人路,並綠化哈爾金街及Grosvenor Crescent。

## 寫字樓空置率十年新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)仲量聯行昨天指出,中資企業和保險公司對全幢寫字樓物業的自用需求殷切,加上寫字樓租賃市場復甦,投資者重拾對寫字樓的投資意慾。除尖沙咀外,其他主要分區寫字樓市場的空置率均有所回落。整體市場的空置率從2014年底的4.1%下降至11月底的2.9%,為10年以來新低。

受惠大型租戶和中資公司的強勁需求,中環商廈的空置率更跌至1.2%,重返2008年全球金融危機前的水平。九龍東的空置率仍是各商業區最高,11月底空置率維持在5.5%,但空置率主要集中在觀塘的拆售寫字樓項目。

### 中資公司表現最活躍

該行解釋,滬港通試點計劃刺激中資金融服務公司在香港,尤其在中環設立分公司和擴張的需求。租賃市場中以中資公司表現最活躍,佔今年中環出租面積約35%及新租賃交易數量的40%。

今年商廈成交表現標青,大幅拋離工廈及街舖交投。仲量聯行指出,今年1月至11月共錄得55宗高於1億港元的寫字樓買賣成交,總成交額為352億港元,分別較2014全年增加25%和67.6%。由於商舖租金出現調整,高於1億港元的商舖物業買賣成交按年減少36%至55宗,總成交金額同比下降13.4%至199億港元。仲量聯行商業部主管龐定勳預計,在核心商業區的寫字樓供應緊縮下,中環寫字樓租金明年將上升5%至10%,整體中環寫字樓租金將攀升0.5%。中環寫字樓供應短缺及續租租金上調下,將驅使部分公司再次考慮遷往港島東等其他商業區。

## 上月二手公屋買賣僅27宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,11月二手公屋買賣合約登記錄得27宗,總值5,813.7萬元,較10月分別大幅下跌40%及41.4%。宗數是創2013年6月27宗後的近兩年半按月新低,金額是創2013年12月5,164萬元後的近兩年按月新低。公屋交投連跌兩個月,顯示大市調整放緩,市民明顯減慢入市步伐,導致公屋市況轉淡。

11月價值300萬元或以上的二手公屋買賣登記錄得5宗。登記金額最高的個案是柴灣峰華畔曉峰樓17樓單位,成交價340萬元。次高是大埔太和邨居和樓14樓單位,以及黃大仙竹園北邨惠園樓13樓單位,成交價同樣錄得320萬元。

## 地監局出版《安心租屋指南》

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地監局為提高業主及租客對住宅物業租賃的程序及要點的認識,出版一本名為《安心租屋指南》的全新小冊子,提醒業主及租客在訂立租約,尤其是經由地產代理安排時須注意的事項。小冊子提供資訊涵蓋樓/放租、視察物業、訂立租約、簽約後和入住後等各個步驟中須留意的地方。

地監局行政總裁韓婉萍表示,當局不時收到有關租賃的投訴個案,希望推出小冊子能有助業主和租客作出正確決定,同時避免與地產代理發生爭拗。

## 仲行籲港府檢討「辣招」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)對於日前特首梁振英矢言決不「減辣」,仲量聯行昨天指出,雖然預計明年住宅樓價下調幅度不會太大,惟樓價卻並非由二手成交撐起;同時發展商為求去貨不惜借銀予買家,市況並不健康。倘外圍經濟一旦出現大波動,樓市或迎來爆破風險,屆時樓價至少會有兩成跌幅。

仲量聯行董事總經理曾煥平表示,二手成交宗數低落,早前金管局再收緊按揭,令準買家更難借錢造按,二手成交進一步萎縮,11月二手僅錄得不足3,000宗;樓價繼續高企,卻並非由二手成交支持,讓人堪憂。

### 樓市不健康 有機會爆破

他又指,目前市場由一手主導,正因為發展商以貼市開價,並提供吸引優惠。在當局收緊按揭下發展商仍推出高成數按揭,搶盡二手客源。更為去貨不惜以旗下財務公司

向買家貸款,「好似一直掏空水塘,吸納市場剩餘的購買力」。他形容這樣的市況並不健康,倘外圍經濟有大變動,有機會令樓市爆破。「業主如果唔減兩成,就好難去貨。」

曾煥平建議,當局應馬上檢討按揭方面的措施,減輕置業人士貸款壓力,讓二手市場活躍起來;同時在豪宅方面放寬限制3年轉售的特別印花稅,因為該市場不太涉及民生需要。至於何時會出現樓泡爆破,曾氏則坦言難以預測。

近期二手住宅交投持續低落,主要由於樓價持續高企,同時下半年內地經濟增長放緩拖累香港,加上市場擔心息口增加,令市場觀望態度增加。隨著更多新盤推出,料發展商新盤叫價不會進取,並會繼續提供按揭優惠,以吸引買家。預計2016年中小型住宅及豪宅的價格將下降最多5%,但豪宅租金則可望上漲5%。



■曾煥平(左二)指,若外圍經濟有大變動,有機會令樓市爆破。 蘇洪鏘攝