

近日在上海的香港廣場外，27個Tiffany藍巨型禮盒堆疊成LOVE字樣，標誌着全新的Tiffany旗艦店與Tiffany BLUE BOX CAFE在此開業。據Tiffany相關負責人向香港文匯報記者介紹，旗艦店商品絕對是全亞洲最齊全，而餐廳預訂亦已排到半年後，也就是說，想在上海吃到Tiffany早餐，需要提前半年預約。相比第三季香港業務嚴重下滑，Tiffany在內地卻有兩位數銷售漲幅，可以預期該公司對內地的投入和希望正在加大。

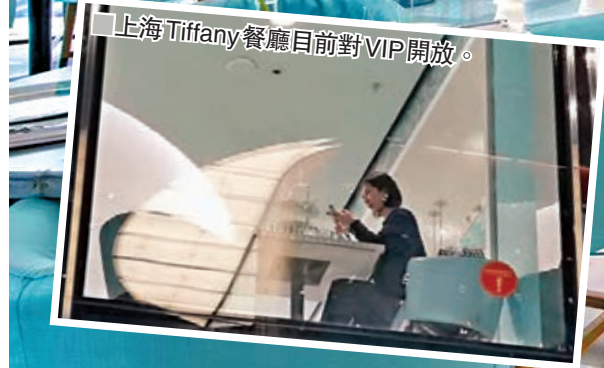
■文/圖：香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



Tiffany工作人員表示上海旗艦店貨品是亞洲最齊全。



上海 Tiffany BLUE BOX CAFE 場景圖。Tiffany提供



上海Tiffany餐廳目前對VIP開放。

預約早餐等半年

經過翻新後的香港廣場 Tiffany 旗艦店，面積僅次於 Tiffany 在紐約第五大道的旗艦店。此外，該店二樓還新增 Tiffany BLUE BOX CAFE，為目前全球第三家 Tiffany 餐廳。

旗艦店貨品亞洲最齊

一位 Tiffany 的工作人員告訴記者，翻新後的店舖將成為亞洲貨品最齊全的門店，很多珠寶、家居飾品等，只有上海這家店舖可以購得，甚至在東京、香港都買不到。至於餐廳，該人士透露，餐廳內有 17 個坐席，可提供全日制餐飲，目前可供 VIP 使用，並將於本月 23 日正式向公眾開放。

Tiffany BLUE BOX CAFE 目前在全球僅有 3 間店，分別在紐約、香港和上海。其中，紐約店 2017 年開業，香港店在今年 9 月開幕，而上海店僅時隔三個月便開門迎客。港滬兩間餐廳開店時間如此之近，不難看出 Tiffany 正急於佈局內地市場。有外媒報道稱，上海餐廳將會是紐約之外，首家永久保留的餐廳店。

從 Tiffany 最新公佈的第三季度財報來看，中國市場正讓其喜憂參半。從地域市場的角度看，

中國內地市場表現亮眼，有兩位數的銷售漲幅，但與此同時，第三季度香港市場的銷售額大跌 49%。

Tiffany 對上海店正報以極大期望和信心。工作人員表示，上海 Tiffany 餐廳正式開業後，預訂餐位已排到半年之後。從全球餐廳預訂網站 chope 來看，香港的 Tiffany 餐廳儘管也是新開業，但只需提前一周預約即可。

另外，Tiffany 工作人員還強調：「我們提供全部沙發座和寬敞的間隔距離，還有明亮的落地玻璃窗可供觀賞景色。香港的那家餐廳，可能會稍微擁擠一點，有些茶餐廳的感覺。」

內地佈局正緊鑼密鼓

此前 Tiffany 高層曾在公開場合表示，中國是蒂芙尼在世界上最的第二大市場，一直是最具活力的市場。從近期 Tiffany 頻頻在內地的動作來看，亦證明其對中國的重視：今年 8 月與阿里巴巴合作在天貓上開出首家在線彈出式店。9 月又在上海舉辦珠寶展，彙集約 350 件珍貴展品。10 月在北京機場開出首個 Tiffany 免稅購物店。12 月又迎來上海旗艦店和餐廳的開業。



Tiffany 禮盒堆疊成 LOVE 字。



Tiffany 香港廣場旗艦店外觀。

消費升級 上海商場調整業態

上海 Tiffany 旗艦店的翻新和餐廳引入，只是香港廣場在近年業態調整之一部分，為順應內地消費升級，該商場還引入多個首次「登陸」的高端品牌，包括美妝、珠寶、服飾及家居等。

香港廣場相關負責人告訴記者，內地消費升級的現象非常明顯，以前購買的高檔商品集中在包裝這類東西，但近幾年種類已變多，高端成衣及手錶珠寶都打開銷售渠道，甚至很多人亦關心高端的生活方式。

為配合消費者升級，香港廣場認為提供升級的購物體驗同樣重要。Tiffany 餐廳的引入就是為讓人們在購物中有餐飲的體驗，目前還會加大力度提供個性訂製、生活體驗等更多業態來迎合消費者需要。

二手悶局 6周單位數成交

工廈半年跌價3.2%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月中美貿易談判常規變數，加上本港政治風波仍未平息，工廈售價繼續下跌。美聯工商舖資料研究部資料顯示，11月整體工廈物業售價按月回落1.3%，總計今年下半年（即7至11月份）累跌3.2%。該行預期，受不明朗因素影響，加上聖誕長假期的傳統淡季將至，預計工廈售價將繼續控，全年將倒跌約3%至4%。

美聯租金指數下跌

反映 50 座指標工廈的美聯工商物業售價指數(MII)，11月最新報340.7點，按月回調1.3%。租金指數也略為下跌，11月美聯工商物業租金指數(MIRI)最新報174.9點，按月微跌0.5%。雖然今年上半年表現平穩，但踏入下半年，租售價俱跌，下半年售價及租金指數分別累跌3.2%及0.3%，意味着全年工廈租售價勢倒跌。

按區域分，下半年有六區工廈呎價均錄得下跌，荃灣區跌幅最大，較6月呎價累跌約5%，11月呎價最新報4,138元。而長沙灣、九龍灣及觀塘的工廈呎價分別為6,327、5,352及6,819元，分別錄4.4%、3%及2%的跌幅。葵涌及沙田(包括火炭/石門)的跌幅不足1%，最新呎價分別為4,179及4,514元。

另一方面，屯門是升幅最大地區，也是十區之中呎價最低，11月工廈呎價為3,639元，下半年累升3.4%。紅磡/土瓜灣區及柴灣分別錄得2.5%及1.7%的升幅，最新呎價分別為5,292及5,444元。黃竹坑區則錄0.5%的增幅，最新呎價為7,121元，以呎價計仍然是各區之冠。

上月買賣註冊升13.6%

至於成交量，雖然本港經濟仍有很多不明朗因素，但受活化工廈2.0所帶動，工廈註冊宗數增加。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，11月工廈買賣註冊錄134宗，按月上升13.6%，金額則錄約16.96億元，按月微跌約7%。

美聯工商董事陳偉志表示，雖然中美就貿易問題達成第一階段協議，但大部分業主及準買家仍入市審慎，由於本港社會運動未平息，再加上聖誕長假期將至，市場觀望氣氛濃厚，相信12月工廈成交宗數仍然在低位徘徊。至於工廈租售價，預計12月仍會下跌，下半年將跌4%至5%，預料全年倒跌3%至4%。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然中美貿易談判已達成第一階段協議，但臨近年尾樓市淡季，加上香港社會持續動盪、新盤提供多種優惠等，過去周末兩日二手成交量繼續低位徘徊。中原地產及美聯物業各自統計，十大屋苑同樣錄6宗成交，連續6周處單位數水平。對於交投偏靜，利嘉閣地產總裁廖偉強不諱言，正因多重內外利好因素，導致大部分業主堅拒減價，難以吸引買家入市。



周末十大屋苑成交量

代理行	成交量	按周變化
中原地產	6宗	+3宗
美聯物業	6宗	無升跌
利嘉閣	4宗	-1宗
香港置業	3宗	-2宗

製表：記者 顏倫樂

樓市走勢未明，鴨洲海怡半島2房單位近月首次跌穿1.6萬元。資料圖片

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，聖誕及新年節日氣氛轉濃，睇樓活動略減。雖然上周中美貿易戰有初步解決方案，為買家增添入市信心，惟社會氣氛未復原，加上二手盤早被吸納，一手新盤貨尾提供多種入市優惠，令購買力流向一手市場，二手交投繼續偏靜。該行統計十大屋苑過去兩日錄6宗成交，雖較上周的3宗上升，但仍有6個屋苑錄得零成交，連續6周錄得個位數成交。

臨近年底增觀望氣氛

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，貿易戰終於達成首階段協議，加

上本地政治局勢有緩和跡象，市場氣氛正逐步回復正常，上周恒生指數重返27,000點水平，初步反映負面情緒開始消散，連帶樓市亦受惠，睇樓量漸見回升。惟臨近年底，加上多個新盤推售在即，增添市場的觀望氣氛，二手成交暫未見突破。

美聯物業分行統計，過去兩日十大二手藍籌屋苑錄得6宗買賣成交，按周無升跌，並連續第6個周末錄得單位數水平。布少明預期，待聖誕及新年過後，二手成交將有起色。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，雖然市場充斥貿易戰已達成第一階段協議、美國聯儲局決定維持利率不變及股票市場

向好等利好因素，但亦正因如此，導致大部分業主堅拒減價，難以吸引買家入市。在觀望氣氛濃厚下，買賣雙方逐呈現牛皮膠着狀態。綜合該行分行網絡數據，過去兩日十大指標屋苑錄得4宗二手買賣個案，較上周減少1宗或20%，連續6個周末錄得單位數外，並創最近10個周末的新低。

另一代理行，香港置業統計十大屋苑在過去兩日共錄得3宗成交，與上周末錄約5宗比較，按周回落4成。

悅麗苑3房創今年新高

市場氣氛稍見回復，個別屋苑於周末錄新高成交。消息指，荔景居屋悅

麗苑A座低層8室，面積520方呎，3房間隔，剛以自由市場價635萬元售出(即已補價)，創屋苑今年新高，呎價12,212元。原業主在2015年10月以自由市場價433萬元買入，賬面獲利202萬元或47%。

不過，由於市場對後市信心仍存疑，亦有屋苑單位以低價售出。中原地產指出，鴨洲海怡半島26座中層D室，面積519方呎，2房間隔，業主叫價以825萬元將單位易手，折合呎價15,896元，為近月兩房呎價首次跌穿1.6萬元。原業主2016年11月以730萬元買入單位，賬面獲利95萬元或13%。

珺瓏灣增優惠去貨

香港文匯報訊 中國恒大旗下屯門恒太·珺瓏灣昨日公佈最新銷售安排，將於本周四發售180伙單位。發展商指出，項目經過3輪銷售後，發售約370伙，佔可售單位約7成，套現約18億元。項目同時更新價單2D號及第3C號，涉及推出全新優惠，包括「一口價現金回贈優惠」及「冬日WOW優惠」。

發展商表示，「一口價現金回贈」是買家於簽署臨時買賣合約的日期起計30天內，將可獲現金支票回贈部分臨時訂金，金額為樓價5%扣減指定的「一口價」（開放式、1房及2房分別為9萬元、18萬元及28萬元）。

周四發售180伙單位

至於「冬日WOW優惠」則指不同戶型之買家可獲發展商提供指定金額優惠，開放式單位優惠金額為4萬

元，1房為12萬元，2房則為20萬元。

本月一手料今年最靜

事實上，近期一手成交速度顯著放慢。綜合市場資訊，過去兩日一手市場在未有全新盤銷售下，兩日只錄約45宗成交，交投疏落。中原地產更估計，12月一手成交量或只得800宗，除按月大跌逾六成，為今年表現最差

月份。樓市疲弱，促使發展商推出更多置業優惠。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月二手成交明顯轉淡，加上發展商暫停新盤開售，以致12月整體登記數字或顯著下跌僅4,000宗，迫近9月4,090宗的低位，有機會創今年新低。金額則錄約340億元，有機會創2016年3月216.53億元後近4年按年新低。



荃灣區工廈下半年在各區跌幅最大。資料圖片