

零售市旺 置富產業年內加租15%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本港零售市道表現暢旺，商場租金亦同步上升。置富產業(0778)副行政總裁趙宇昨日表示，今年旗下14個商場的租金平均有10%至15%升幅，明年看好零售市道表現，仍有加租空間，集團亦正物色屋邨商場作為收購目標，部分已洽購中，期望明年可落實。

趙宇指出，置富產業自今年回香港上市後，便斥資約1億元分階段翻新總出租面積達40萬呎的「沙田第一城」商場，當中包括「銀城商場」及「第一城中心」。首階段投入3,000萬元翻新「銀城商場」，商場翻新工程已完成並於11月開幕，趙宇表示，翻新後「銀城商場」地面租金提升15%至20%，商場出租率達百分百，平均呎租約40至50元，其中70%商戶為原有租戶，以家居生活用品為主，當中包括把兩間分布於「銀城商場」及「第一城中心」各數千呎百佳超市二合為一，於「銀城商場」內開設一間面積達2.4萬呎的百佳超級廣場，又引入豐澤、大昌食品、大快活、譽居、上海么鳳等新組戶。

趙宇：正物色屋邨商場收購

租戶之一的日本城(香港)集團市務經理胡有成表示，原先租用「第一城中心」2,000呎，現改為租用「銀城商場」，樓面增至3,200呎，由於「銀城商場」經過翻新，帶

動人流，並吸引10%區外客到訪，此分店的生意額比之前增加40%。另一間以食羔蟹粥馳名的新租戶「譽居」董事長歐陽鈞指出，租用「銀城商場」3,200呎樓面，投資約450萬元，預計回本期為1年半，開業以來，最高一日生意額達8.5萬元，單是羔蟹粥賣出250碗，比尖沙咀ISQUARE 總店最高一日生意額3萬元更高。

銀城商場翻新租罄 人流大增兩倍

置富產業資產管理項目董事梁銘輝表示，「第一城」第二階段翻新工程涉及「第一城中心」，翻新設計以節能環保為主，而商場中心花園翻新後，會開放予公眾，並加入殘疾人士通道及其他休憩設施，原本租予百佳超級市場的7,000呎樓



■置富產業副行政總裁趙宇介紹剛剛翻新的沙田「銀城商場」，今個聖誕節以卡通公仔MASHIMARO為主題，以配合明年兔年的來臨。

面會改作食肆，「第一城中心」翻新工程將涉資7,000萬元，預計於2012年底竣工。

第一城中心 馬鞍山廣場明年翻新

趙宇指出，明年下半年亦會斥資3,000萬至5,000萬元分階段翻新馬鞍山廣場，預期投資回報約15%，商場翻新後保持50%至60%現有租戶。

她表示，旗下四大商場包括「沙田第一城」、「馬鞍山廣場」、紅磡「都會商場」及將軍澳「都會駅」，佔集團租金收入70%，而旗下新收購的3個商場包括都會駅、映灣坊及凱帆薈，亦佔集團收入20%。現時零售商舖佔整體商場商戶比例約20%至30%，每年亦有2%至3%增長。今年聖誕節旗下14個商場的聖誕裝飾及推廣費為400萬至500萬元。

轉炒商舖 上月貴舖成交創97新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 時近聖誕及新年，又到本地及內地客消費高峰期，加上部分住宅短線投資散戶因政府於11月19日起在兩年內轉售要徵收額外印花稅之後，轉戰不受新措施影響、租金回報仍然吸引的店舖市場，隨即刺激價值介乎500萬至700萬元的店舖買賣登記按月大增63%，由10月份的41宗增加至11月份的67宗，投資大戶亦押下重注掃入貴重地舖，亦令上月價值2,000萬元或以上的物業買賣登記，按月激增56%至11月份的81宗，增幅居次，亦再闢97高峰。

第一太平戴維斯商舖部資深董事黎達志表示，今年首10個月超過2,900萬旅客到訪香港，其中內地客

高達1,850萬人，基於內地客持續上升，零售業如珠寶商、鐘錶及高級時裝將繼續受惠，其他零售業如飲食界、化妝界及休閒服飾亦會受惠。

2000萬以上地舖買賣增56%

由於主要地區供應短缺，零售業將垂青其他地區舖位，包括二綫甚至三綫的購物地區，銅鑼灣將是明年購物區的焦點所在，加上希慎廣場的工程將於下年完成，啟超道的舖位將吸引不少投資者的興趣。他預期，明年的零售業價格及租金將持續上揚，料核心區一線街舖明年售價會上升15%，租金料上升20%，大型商場的租金預料會升15%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，根據土地註冊處最新資料，11月份全港共錄59宗店舖物業買賣登記，較10月份的463宗增加10%，創下近5年來的次高水平；至於成交總值方面，由於上月貴重成交比重顯著提升，帶動同期大市成交總值飆升29%至65.96億元，創下97年11月以來的單月新高。

放寬個人遊 料舖市交投續升

他指出，個人遊政策不斷擴大，估計最少達400萬名非廣東戶籍和非深圳戶籍的常住居民亦可自由來港遊覽消費，由於這些內地客大部分屬在深圳打工的外省人士，對炫耀性以至日常生活消費同樣注視，相信不單可以推動零售旺區如尖沙咀、銅鑼灣及旺角區一線地舖的成交量進一步提升外，預期亦會為二線及民生消費區的店舖租售市場帶來直接刺激，相信未來半年舖市交投空間仍繼續攀升。

11月份十大貴重店舖買賣登記個案

地區	店舖地址	成交額 (百萬元)
尖沙咀	加連威老道34至36號G商場	420.000
尖沙咀	樂道21至21A號龍華大廈地下A及B舖	170.000
銅鑼灣	蘭芳道5號地下	150.000
旺角	弼街69號地舖	150.000
荃灣	大河道10至20號登發大廈地下2及3A號舖	123.800
旺角	彌敦道582至592號信和中心地下5至8及20至21號舖	118.000
紅磡	明安街2至20號寶石戲院大廈地下至3樓	98.000
旺角	亞皆老街107至111號地下1及2號舖連廣告位	94.880
尖沙咀	加拿芬道4B至6H號集友大廈地下5號舖	94.000
尖沙咀	彌敦道111至181號柏麗購物大廈地下G61舖	84.000

資料提供：土地註冊處及利嘉閣 (工商舖)

責任編輯：劉偉良

地產新聞

代理界聯署 建議修訂新政

恒基南生園今審議修訂案

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒基南生園項目續有下文，城規會今日將審議恒基9月呈交的修訂方案，但規劃署昨日重申，該修訂方案屬大規模修改，已偏離原方案，該署認為恒基應在現行法例下重新提出申請，預料今日修訂方案被城規會接納的機會甚微。

城規會接納機會微

恒基於9月時曾經向城規會提出修訂，具體內容是將高爾夫球場面積由43公頃縮減至10公頃，由18洞改為9洞，同時增加濕地保護區面積由不提供，增加至33.35公頃，同時甩洲的面積亦由41公頃增加至55.6公頃。由於上周審議延期申請的城規會轄下鄉郊及新市規劃小組委員會，未有權力審議上述修訂，故有關方案才定於今日的城規會大會上審議。

據業內人士指，若城規會接納上述修訂，則無疑推翻上周的延期申請，意味恒基可以該修訂方案繼續發展，但規劃署昨日再一次重申立場，指出修訂方案與動向太多，與14年前的批准計劃內容有太大出入，屬於重大修訂，認為恒基應按現有法例下重新提出申請，意味修訂方案獲通過的機會甚微。

而若修訂方案不獲通過，則恒基肯定趕不及明日(18日)的發展期限，而14年前批出的規劃許可亦可告失效，恒基若要發展項目，則要按現有程序向城規會提交申請，但發展規模肯定會大幅「縮水」。不過，南生園項目上周被否決延期申請，恒基仍可於21日內提出覆核，倘城規會否決覆核申請，亦可在60日內向上訴委員會提出上訴。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 四大商會近日召開地產代理業界聯席會議，昨日並就政府推出的新措施發表聯署聲明，重申商會認同政府推出新措施，但覺得是落藥過重，已列出5項建議，希望政府能重新審視及作出修訂。業界並透過立法會議員約見運輸及房屋局局長鄭汝樺，將繼續約見立法會議員，期望透過溝通表達意見，早前已暫緩本周日的遊行活動。

地產代理業界四大商會作出五項重點建議：

1.徵收「額外印花稅」的目標為打擊賺價的炒家，應以賺價的金額徵收，較合理情為市民大眾接納，亦不會對真正用家的市民造成傷害；

應以賺價徵稅 賣家支付

2.不應以一刀切的方式用「收緊按揭成數」措施，應該放寬按揭成數給予真正用家的市民，使他們置業換樓不受措施影響，亦不應限制其物業的類型，例如工商舖，以免影響有真正需要的工商界發展工商業；

3.新措施不應訂定賣方及買方都有責任支付「額外印花稅」，這樣會造成市場混亂及引起糾紛，我們建議清晰訂定由賣方負責支付「額外印花稅」，較為合理及為市民和市場接

維德廣場易名無限極廣場

香港文匯報訊 李錦記成員之李錦記健康產品集團昨宣佈，今年8月以41億元購入的上環維德廣場於今日正式更名為無限極廣場，位於無限極廣場的港鐵上環站E5出口標示也同時改為無限極廣場。

無限極廣場坐落於上環德輔道上199號上環港鐵站上蓋，樓高34層，首4層為零售商場，甲級寫字樓共30層，大部分單位均享有海景。

斥億元提升商廈形象

李錦記健康產品集團亦邀請凱達環球(Aedas)，斥資億元提升無限極廣場的整體形象，相信主要作為甲級出租商廈的無限極廣場在變身後，將為商舖租客帶來更多的顧客，並對所有租戶提供更優質服務。



■上環無限極廣場效果圖。



■地產代理業界聯席會議於11月29日舉行記者會。

資料圖片

受，因為新稅原意是懲罰炒家(賣家)；

4.過往「稅務局」都是以簽署臨時買賣合約作為徵收一般的物業買賣「印花稅」作依據，但是次新措施則以簽署正式買賣合約作為徵收「額外印花稅」的準則，對推出措施前十四天內簽署了臨時買賣合約置業的市民造成不公平，受到新措施的影響，引致這些市民違約撻訂及賠償造成損失，我們認為應給予在措施推出前十四天內簽署了臨時買賣合約置業的市民有豁免權，可以免受新措施的影響；

定期賣地紓解供求失衡

5.增加土地供應始為解決現時供求失衡的問題，政府應定時推出適量的土地拍賣，使到市場上有更多單位供應，以滿足社會的需要。

富甲持貨1年蝕51萬

香港文匯報訊 中原地產王婉婷表示，該行日前促成何文田富甲半山23座高層單位易手，面積1,491平方呎，三房連套房間隔，另設工人套房及露台，成交價1,768萬元，折合平均呎價11,858元。買家為一名外區客，作自住用途。原業主於2009年以1,819萬元購入，持貨1年轉手蝕51萬元離場。

海名軒減200萬 換樓客承接

利嘉閣地產周德龍透露，該行錄得紅磡海名軒3座高層A室成交，建築面積1,891方呎，三房一套房開則，外望鯉魚門及煙花海景，獲同區換樓客以3,000萬元承接，每呎折合15,865元。單位早前開價3,200萬元，政府出招後，業主將開價減200萬至3,000萬元售出。賣方在09年斥資約2,600萬元購入，獲利400萬元。

地產熱線

海柏花園反價8萬多賺

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業趙詠欣表示，馬鞍山海柏花園4座高層G室，面積561平方呎，以338萬元成交，平均呎價6,025元，較屋苑平均呎價高出15.8%。趙氏指，業主原以330萬元放盤，買家睇樓後亦未有議價決定承接，後業主反價8萬元，買家有感市場優質單位盤源不多，亦相信單位具升值潛力，決定追價以338萬元承接。原業主於94年以298萬元一手購入，轉手獲利40萬元或13%。

此外，祥益地產分行謝利官表示，天水圍嘉湖山莊2期賞湖居4座低層B室，建築面積814呎，實用面積633呎，三房兩廳連套廁，日前獲一名區外換樓客垂青，以223萬元購入作自住之用，平均呎價為2,740元。

錦綉花園減價30萬獲利

香港文匯報訊 中原地產張健業表示，新近錄得元朗錦綉花園C段1街單號屋成交，面積1,050平方呎，以570萬元獲承接，平均呎價為5,429元。業主於政府出招前開價約600萬元，及後願意減價30萬元沽出單位，減幅5%。買家為用家，作自住之用。原業主於1996年以386萬元購入，持貨約14年獲利184萬元離場。

居屋天馬苑2年賺近5成

香港文匯報訊 世紀21富山地產劉倩彤表示，剛促成樂富天馬苑A座中層1室成交，面積495方呎，成交價200萬元，平均呎價為4,040元，屬市價水平。原業主於2008年以135萬元(自由市場)購入，持貨2年轉手獲利65萬元，升值近5成。買家為街坊客，作自住用途。

力寶太陽廣場呎價1.13萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 商廈交投持續活躍，力寶太陽廣場中層連租約單位剛以1,304萬元易手，呎價11,300元。

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事陳玉雲表示，該單位為中層02室，面積約1154呎，成交價約1304萬元，呎價11,300元，屬低市價成交，單位附連租約，每平方呎租金27元，租期至2012年。按易手價計，單位回報約2.9厘。原業主於96年以735萬元購入，持貨14年，現轉手獲利569萬元，單位升值77%。

嘉亨灣細戶連約售548萬

香港文匯報訊 美聯物業余錦驊表示，該行剛協助一名長線投資客購入西灣河嘉亨灣6座低層D室，單位面積697平方呎，望東南少海景，屬2房間隔，以約548萬元連租約成交，平均呎價約7,862元，屬於市場合理價。現時同類型單位市值租金約17,000元，租金回報率約3.7厘。原業主於09年12月以約498萬元購入，獲利約50萬元。