



# 對外通關復常 零售恢復需時 租值急跌廣東道舖插足五成

本港零售氣氛未完全恢復，核心區商舖租值按年繼續下跌。據差估署2023年至2024年的應課差餉租值最新資料顯示，亞洲區最貴街道尖沙咀廣東道續為重災區，如尖沙咀1881 Heritage一個原由美國珠寶品牌 Tiffany & Co. 租用作旗艦店的舖位，新一年租值為2,148萬元，較對上一年的租值4,368萬元大減逾五成。商舖市道未全面復常，但「超級豪宅」的差餉租值相對穩陣，「四叔」李兆基位於白加道35號的「李氏皇宮」租值按年下跌8.6%，繼續蟬聯「租值王」。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據差估署最新的應課差餉租值資料，尖沙咀1881 Heritage一個原由美國珠寶品牌 Tiffany & Co. 租用作旗艦店的舖位，面積達3,900方呎，新一年租值更大幅插水50.8%，料為街內跌幅最勁個案。該舖位為尖沙咀1881 Heritage地下G8號舖，最新租值為2,148萬元，較對上一年的租值4,368萬元，按年勁跌50.8%。該舖位在2016至2017年至2019至2020年度高峰期，租值一直維持約1.053億元，近四年已經累挫79.6%。

翻查資料，廣東道其他由分散業主持有的舖位，如廣東道116號及118號海威商業中心地舖，兩個舖位最新租值分別為360萬及384萬元，按年減少30.2%及29.6%，較四年前回落約68%。

## 羅素街「舖王」4年累跌64.5%

另一核心區銅鑼灣羅素街的大部分舖位租值繼續「插水」，個別按年挫逾三成，跌幅較大的舖位包括由資深投資者黎永滔持有的羅素街59至61號地下G1至G4號舖，面積約700方呎，零售高峰期2014年曾由周生珠寶承租，當時月租高達220萬元，呎租約3,142元，成當時的本港「呎租舖王」，目前已改由服裝店短租，新一年度租值為366萬元，較上一年的租值558萬元回落34.4%。該舖在2019年至2020年的租值1,032萬元，四年來累跌64.5%。

位於同一街道的零售舖租值普遍有三成跌幅，如羅素街38號金朝陽中心地下C舖及D舖，最新租值分別為354萬元，較對上一年的534萬元，回落33.7%。此兩個舖位在2014年至2015年度的租值

水平高達2,364萬元。

## 四叔「皇宮」租值跌 續全港最貴

至於香港「超級豪宅」租值則未見受經濟及市道未全面復甦影響，據差估署最新數據，大部分「超級豪宅」的差餉租值按年持平，人稱「四叔」的恒基創辦人李兆基位於白加道35號屋的「李氏皇宮」租值按年下跌8.6%，但仍繼續蟬聯「租值王」。

據差估署最新資料，該項目分為1、2、3號屋及停車場作應課差餉租值的估算，2022至2023年度租值分別為924萬、864萬及816萬元，停車場則為42.24萬元，合共約2,646.24萬元。而2023至2024年度下跌至840萬、792萬及744萬，停車場則維持42.24萬元，合共約為2,418.24萬元，即每月租值為201.52萬元，按年下跌8.6%，仍連續三年蟬聯全港最貴租值豪宅寶座。

## 馬化騰馬雲豪宅租值各不變

騰訊主席馬化騰旗下石澳大浪灣道13號其最新租值維持1,281萬元，繼續成為全港最貴租值單一洋房物業。阿里巴巴創辦人馬雲則在香港至少有兩間豪宅，其中中半山 Branksome Crest 複式豪宅租值428.76萬元，按年維持不變；山頂白加道22號大屋則正在重建，暫未有租值。

長和系創辦人李嘉誠持有的壽山村道22A至C號及深水灣道79號，租值分別維持在1,888.2萬元及903.6萬元，租值維持不變。其子李澤楷旗下石澳大浪灣道12號租值則約613.56萬元，按年升3%。



◆尖沙咀1881 Heritage地下G8號舖以往高峰期租值曾高見1.053億元，但新一年已跌至2,148萬元。資料圖片

## 部分矚目商舖及住宅租值變化

舖位	下年度最新租值	按年變幅
尖沙咀1881 Heritage地下G8號舖	2,148萬元	跌50.8%
尖沙咀廣東道116號	360萬元	跌30.2%
尖沙咀廣東道118號海威商業中心地舖	384萬元	跌29.6%
銅鑼灣羅素街59至61號地下G1至G4號舖	366萬元	跌34.4%
銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心地下C舖	354萬元	跌33.7%
銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心地下D舖	354萬元	跌33.7%
銅鑼灣渣甸街105號京華中心地庫及地下	5,580萬元	不變
住宅	下年度最新租值	按年變幅
山頂白加道35號屋(李兆基家族旗下)	約2,646.24萬元	跌8.6%
南區壽山村道22A至C號(李嘉誠持有)	1,888.2萬元	不變
南區深水灣道79號(李嘉誠持有)	903.6萬元	不變
南區大浪灣道13號(騰訊主席馬化騰持有)	1,281萬元	不變
南區淺水灣道89號大屋(絲寶集團主席、湖北首富梁亮勝持有)	1,205.4萬元	跌4.7%

製表：記者 黎梓田

# 港股實名制首日運作順暢



◆香港證監會主席雷添良(右)和行政總裁梁鳳儀(左)與中國證監會主席易會滿(中)在中證監北京辦公室會面。

香港文匯報訊(記者 周紹基)香港證監會主席雷添良早前到內地出席兩會，並在北京拜訪中國人民銀行及中國證監會等監管機構。雷添良昨日與傳媒會面時表示，內地與本港的監管機構已就金融安全、兩地市場未來發展等問題進行交流，工作包括優化及擴充互聯互通機制、優化大灣區「理財通」安排、有序推動「港股通」人民幣櫃檯交易，以及討論基金互認

等議題。至於港股實名制昨日首日實施，證監會表示市場操作順暢，沒有大問題，會持續觀察運作。

## 雷添良：兩地監管機構多方交流

雷添良昨日表示，兩地監管機構已就金融安全問題、兩地市場未來發展等因素交流，又表示在兩會期間，中央多個部委均表態支持香港利用國際金融中心優勢，來推動

國家發展，工作包括優化擴充互聯互通、優化大灣區理財通安排、有序推動港股通人民幣櫃檯交易，以及討論基金互認議題。

港股實名制昨日首日實施，證監會市場監察部執行董事梁仲賢表示，市場操作順暢，沒出現大問題，該會將持續觀察運作，以及與業界和交易所等聯繫。問及本港股票新增人民幣櫃檯的進度，梁仲賢透露，目前已有超過10間上市公司，表示將設立人民幣櫃檯，目前正與中證監商討，將人民幣交易納入「南向通」，以助內地投資者以人民幣，直接買賣香港股票。

他又指，兩地監管部門針對「互換通」的準備工作，現已進入最後階段，會盡快制定推出的時間表。另外，證監會表示，跨境理財通已推行超過1年期間，因為疫情原因，計劃的使用率仍有待提高，未來擬擴大投資產品範圍，以及放寬參與機構的數量。至於港股通和互聯互通，至今實施8年，內地監管機構評估過往系統表現後，認為相關規劃對A股市場和市場流動性具有積極作用，下一步將繼續商討和優化系統的投資標的，以及可投資產品的種類，以推動投資的效率。

# 飛揚今再加推 三房買家擬可優先揀樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實夥新地合作屯門大橋飛揚第2期連日加推至今已推出292伙，長實營業部助理首席經理楊桂玲昨日表示，將於今天加推飛揚第2期餘下108伙，及公布銷售安排，最快本週六盡推全盤400伙，料將設優先揀樓時段供三房買家選購。

## 累計錄得1.8萬人次參觀

她又指，上周五開放示範單位以來，累錄1.8萬人次參觀，入票者中65%來自新界區，25%來自九龍區，10%來自港島區，可謂世界盤。除年輕用家外，近日投資者入票比例增加至約30%，主要是看好「北部都會區」發展。

美聯物業住宅部行政總裁(港)邵少明表示，屯門飛揚第2期以震撼價登場，受到不少長線投資客垂青，估計項目租金回報約3厘。此外，該行夥經絡為項目推售首日首10名經該行購買單位之買家，各送贈約5,000元機票禮券。

至於經絡按揭及中原按揭為該盤推出「上車易」按揭，成數高達九成，按息全期低至H+1.3%，上限低至P-2.25%(P=5.625%)，即封頂息率低至3.375厘，現金回贈高達2.3%，年期最長30年，另特享高存息戶口。

## 雨後加推 周五銷售97伙

另外，星星地產旗下元朗雨後上周



◆長實楊桂玲(中)表示，飛揚第2期最快本週六盡推全盤400伙。

六首輪銷售143伙沽近八成後，昨晚加推93伙，折實平均呎價15,694元，屬原價加推，涵蓋7伙開放式、57伙一房單位及29伙兩房單位，其中2伙為特色戶，面積252方呎至475方呎，折實價412.22萬至776.41萬元。該盤同時落實本週五次輪銷售97伙，折實價412.22萬至776.41萬元，折實呎價13,766至17,850元，並於本週四下午8時截票，買家可購入1至2伙單位。

## 用家近2.4億掃長沙灣甲廈

另外，受惠通關效應及經濟復甦帶動，市傳新世界旗下長沙灣荔枝角道888號商金融創新中心再錄大額成交。有自用客以近2.4億元大手購入一批高層單位，創通關後最大額的甲廈成交。以單位總面積15,263方呎計算，呎價接近1.6萬元。

# 滙豐3分行試行7天營業

香港文匯報訊(記者 莊程敏)自從香港與內地於2月初通關復常後，滙豐指出，2月滙豐香港錄得新增非本地居民客戶人數，已回復至2019年上半年的每月平均數。為配合客戶需求，旗下三家分行將率先試行周六日特別營業安排，周六延長服務時間至下午5時，周日則下午2時至5時營業，即一星期7天營業。分行分別是尖沙咀廣東道海洋中心滙豐尚玉及卓越理財中心、銅鑼灣告士打道柏寧卓越理財中心及觀塘開源道分行，由本月25日開始在周末額外營業時段為預約客戶服務。

## 通關刺激非本地居民客戶

滙豐香港區財富管理及個人銀行業務分銷主管彭淑貞表示，自香港與內地全面通關後，2月到訪分行的非本地居民日均數量較1月的平均數上升逾1倍，主要為內地客戶帶動；客戶服務中心接獲查詢開戶的個案為1月的兩倍，反映市場對銀行

服務需求殷切。該行將加強員工培訓外，亦會通過適時調配人手和招聘，將服務內地客戶的國際銀行業務及保險相關團隊的規模擴大四成。

滙豐今年初進行的調查顯示，打算在全面通關後短期內訪港的內地旅客中，有六成表示來港目的是處理個人財務，僅次於休閒旅遊，可見不少內地人仍將香港視為重要的理財中心。去年進行的另一項調查亦發現大灣區居民對跨境投資持續表現出濃厚的興趣，高達98%的內地居民表示有意在港開立戶口或持有投資產品。

事實上，滙豐一向重視大灣區市場。滙豐集團行政總裁祈耀年本月初內之行便選擇以前海為首站。在昨日，祈耀年、滙豐亞太區聯席行政總裁廖宜建，聯同一眾管理層參觀位於前海的滙豐新辦公大樓。該座建築物樓高25層，另有四層地庫，將於2024年正式開幕。滙豐指，大灣區佔全國土地面積不足1%，卻佔全國經濟約10%、佔全國出口總額更高達35%。目前



◆滙豐集團行政總裁祈耀年等一行參觀前海新辦公大樓。

大灣區的經濟規模，相等於韓國或加拿大。滙豐估計，至2030年大灣區的經濟規模將達到4.6萬億美元(接近36萬億港元)。

## PayMe調低用戶年齡至12歲

另外，滙豐旗下電子錢包PayMe宣布拓展用戶年齡下限降至12歲，為家長提供更多數碼化的方式了解子女消費，並支持近60萬名本地青少年踏上理財第一步。

# 登輝：關注瑞信及俄烏發展

香港文匯報訊(記者 岑健樂)登輝控股(1692)早前公布去年全年收益約8.237億元，當中逾90%收益來自歐洲。近日歐洲大型投行瑞信爆發金融危機，至於已爆發逾一年的俄烏衝突則仍未平息，國家主席習近平本周訪問俄羅斯，外界期望中國能夠成功調停俄烏衝突。登輝控股首席執行官兼執行董事陳偉明表示，預期歐洲的消費意慾不一定因瑞信危機而受挫，但集團會密切關注其對歐洲的影響。又稱高度關注俄烏衝突最新發展，因為衝突持續導致歐洲通脹

高企，令利率上升，為歐洲營商環境帶來挑戰，希望衝突能夠盡快結束。

展望2023年，登輝控股表示全球營商前景仍不明朗，但集團保持審慎樂觀態度，原因是中國已向外國遊客重新開放邊境，且市場情緒似乎對全球疫情後復甦的情況充滿信心。集團將與客戶攜手開拓新商機，積極把握歐洲以外新市場的復甦所帶來的機遇，包括南美、東南亞及內地，以擴大業務規模，加強長遠的可持續性。登輝控股昨收報3.15元，升0.24元或8.25%。