

# 華潤隆地擴版圖 3.1億購葵芳匯

## 未來續物色民生商場 對港長期發展具信心

香港疫後全面復常，零售前景走向明朗，內地企業積極物色或購入舖位物業。華潤集團旗下華潤隆地近日斥資約3.1億元，向資深投資者羅守輝連租約買入葵芳 KF88 葵芳匯約2.2萬方呎的基座4層商場物業，平均呎價14,309元。華潤隆地資產管理平台總經理梁啟棠昨日向香港文匯報表示，預計香港零售業會是第一個復甦的範疇，民生區商場將會錄得平穩發展，未來會物色其他民生區商場物業，重申公司對香港長期發展有信心，會繼續投資香港。

◆香港文匯報記者 黎梓田

葵芳匯位於興芳路208號，毗鄰多個私人屋苑及公園屋邨，旁邊有行人天橋連接葵涌廣場、新都會廣場及港鐵葵芳站。梁啟棠表示，購入的項目位於葵芳核心地段，周邊人流旺盛，物業全面翻新後已經全部租出，現時計劃作長線收租用途，未有考慮分拆出售。他補充指，項目回報表現不錯，整體風險可控，都是華潤隆地首個投資的主要考慮點。

### 集團品牌或租用公司物業

談及未來投資方向時，他指，華潤隆地作為華潤(集團)旗下公司，對香港長期發展有信心，公司將積極有為、繼續支持香港發展，並強調民生無小事。他預計，零售業會是第一個復甦的範疇，民生區商場將會平穩發展，公司將集中物色相關物業，而每一區都有看過，但暫時不會考慮零散的商舖物業。對於今年入市預算，他稱不便透露，僅指公司內部已有一定盤算。

另外，他表示，集團旗下有自身零售品牌，不排除有向華潤隆地租用物業的機會，但具體需視乎市場需要。

被問及對商舖市道的看法，梁啟棠稱，香港房地產

受到加息及經濟下行雙重打擊，物業價值調整明顯，近期不良資產比例增多，但隨著多項因素觸底反彈，加上零售行業率先復甦，租賃及租金預計持續恢復，華潤隆地承接集團戰略，立足香港，支持香港維持長期繁榮穩定，打造香港資產管理平台，未來將進一步延伸現有灣仔北部Brim 28的品牌及業務。

### 中資舖舖參與度愈來愈高

盛匯商舖創辦人李根興向香港文匯報記者表示，中資來港買舖，不論對舖市的買賣與租賃氣氛都有很大的正面作用。他又指出，自己最近租出四間舖位，其中有三間都是租給中資公司，反映中資公司在港舖市參與度愈來愈高。他預計，今年民生區舖租價上升約5至8%。

資料顯示，資深投資者羅守輝在2023年1月連租約放售今次葵芳匯商舖物業，最初叫價4.5億元。物業佔地四層，位處大單邊，總建築面積約2.2萬方呎，每層面積約5,297至5,677方呎不等，全數已獲承租，涉及13個租戶，包括食肆及健身中心等，月租收入約157萬元，按最新成交價計，新買家料享逾6厘回報。



◆資料顯示，資深投資者羅守輝在2023年1月叫價4.5億元放售葵芳匯商舖物業，按華潤隆地近日約3.1億元成交價計算，價格下調幅度逾三成。

## 財赤料1220億

# ACCA 倡全面檢討稅制



◆ACCA建議降低股市印花稅，例如與內地水平一致，即轉讓方只需支付0.05%，為股市注入動力。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)新一份財政預算案將於2月28日發表，財政司司長陳茂波去年底已預告2024/25年度或繼續出現財赤。特許公認會計師公會(ACCA)香港分會預料本港今年度財政赤字為1,220億元，主要反映香港社會復常下，本地經濟仍受不同外圍因素持續影響，面臨重大挑戰及壓力。該會建議政府善用科技及全面檢討稅制，同時擴大稅務優惠資產類別為香港搶企業、搶人才，另外期望寬減印花稅，為樓市及股市注入動力，為經濟實現可持續增長，加強香港競爭優勢。

### 籲擴家辦辦公室稅務優惠

ACCA香港分會副會長何家輝昨表示，香港未來經濟仍充滿挑戰，要實現量入為出的原則外，公共財政運用

非常重要，因此建議政府檢視營運方式及引入新科技，在不影響服務質素下降低成本，把節省下來的資源投資未來。他又說，香港過去40年未有全面性檢討稅制，而全球多個地區就跨國企業逐步實施全球最低稅率，現時是適當時機，讓香港稅制安排可以與時並進，維持香港競爭力，他認為政府需就此廣泛諮詢。

ACCA香港分會稅務委員會聯席主席陳志偉提到，政府去年為吸引家辦辦公室落戶而特別提供稅務優惠，為令香港家辦的規模更龐大及投資組合更多元化，建議政府擴大有關稅務優惠的資產類別，涵蓋工商物業投資。而在政府資本投資者入境計劃方面，該會亦建議計劃需強制投資在港的旗艦基建項目，如「北部都會區」和交椅洲人工島等，以與政府的其他戰略發展產生協同效應。

陳志偉又指，為吸引更多企業到香港設立投資控股及業務管理公司，政府應優先考慮與其他主要貿易夥伴國家，特別是「一帶一路」沿線國家簽訂稅務協定，同時建議考慮放寬研發開支的扣稅資格，並對合資格活動及資產的指定開支引入現金回贈。

### 期望股樓減稅以增加動力

面對近期股市及樓市表現疲弱，ACCA香港分會稅務委員會聯席主席鄭傑榮指，去年住宅物業銷售量創1996年以來新低，鑑於樓市過熱風險減退，建議進一步減少樓市印花稅，並以香港永久居民為優先考慮。同時建議進一步降低股市印花稅，例如與內地水平一致，即轉讓方只需支付0.05%，為股市和資金注入動力。

## 旺角 Elize PARK 首批呎價2.66萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)憧憬美國今年減息及專才來港利好住宅需求，樂風集團旗下樓花期約5個月的旺角洗衣街 Elize PARK 以貼市價公布首張價單共30伙，涵蓋14伙一房及16伙兩房，扣除即供最高4%樓價折扣，折實平均呎價26,688元，與旺角區一手貨尾盤呎價相若，244伙一房折實入場599.82萬元。

### 樂風集團料過年前推售

Elize PARK 首張價單共有30伙，面積243至341方呎，折實價599.8萬至951.6萬元，折實平均呎價26,688元。首10名買家享價值6.8萬至9.8萬元傢俬禮券，而發展商之合資格員工享有額外3.5%置業折扣。樂風集團創辦人及主席周佩賢形容，項目首批價錢屬「物有所值價」，不擔心競爭及銷情，並指很大機會在農曆新年前推售。

她認為，Elize PARK 全盤只有52伙，旺角東很久未有新盤推售，區內有不少分支家庭客，相信對住屋有一定需求。況且美國今年將會減息及專才來港都有利香港樓市，相信今年樓市表現好過去年，並期望政府可以全面撤辣。樂風集團董事梁鎮峰稱，價單包含傢俬禮券及3年電器保養。

事實上，由於Elize PARK 的收購及建築成本呎價已約2萬元，加上伙數(52伙)不多，令樂風不急于劈價賣樓。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項

目首張價單以市價推售，反映發展商唔憂賣，目標客群是「港漂」及投資者，估計呎租將達60元。至於美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，旺角東約9年未有全新盤供應，項目開價貼市，將吸引不少用家，料佔整體客人約八成。

### 同區 LARCHWOOD 減價

另一邊廂，宏安地產旗下旺角 LARCHWOOD 昨突下調3伙單位售價，涉及19至21樓J室，面積259方呎，同屬一房間隔，原定價為734.1萬至774.1萬元，惟最新劃一降至699.9萬元，減幅4.7%至9.6%，呎價為27,023元。

### 瑜一·天海增新春優惠

華懋集團銷售總監封海倫表示，集團與港鐵合作發展的何文田瑜一·天海，有機會於農曆新年後加推新一批單位應市，包括首次推出的內圍一房單位。據介紹，2月3日至29日期間，購買項目指定單位，可獲發展商送贈中菜宴禮券，總值18,888萬元。此外，即日起至2月29日首3名經美聯購入單位的買家，各可獲贈價值6萬元的「新春大利市」。

新盤成交方面，由譚雅士家族持有、位於薄扶林道128號的JESSVILLE 昨透過招標以3,588萬元連車位售出 JESSVILLE 大廈12樓A室，面積1,431方呎，四房間隔，呎價25,073元。



◆樂風集團創辦人及主席周佩賢(左)形容旺角 Elize PARK 首批價錢屬「物有所值價」。旁為集團董事梁鎮峰。

## 港中小企營商指數回落

香港文匯報訊(記者 周曉菁)生產力局昨日公布今年第一季「渣打香港中小企領先營商指數」結果顯示，綜合營商指數較上季回落3.9至43.7，跌至2022年第四季相若水平，顯示本港中小企對季內生意信心不足。渣打香港大中華區高級經濟師劉健恒於記者會認為，中小企對整體營商氣氛仍抱審慎態度。

### 全球經濟環境不利增壓力

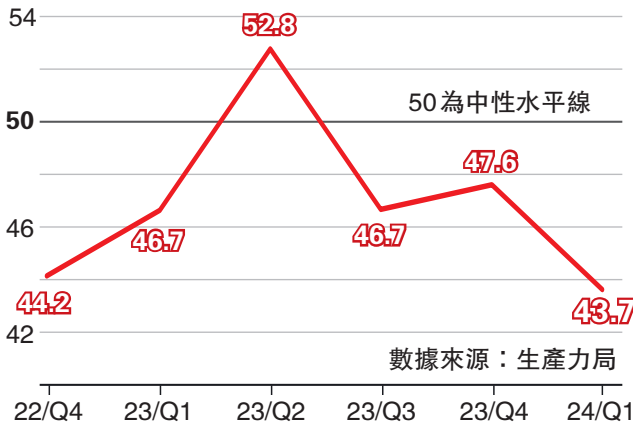
他分析指，五大分項指數中「盈利表現」(37.1)、「營業狀況」(40.2)錄得單季最大跌幅，分別後退8.3和7.5。「環球經濟」(30.3)亦減少4.3，表明全球經濟環境不利因素所帶來的壓力日益加劇，年初經濟勢頭整體疲弱，中小企受到外圍環境的挑戰，對季內生意信心回落。

不過，「投資意向」(48.8)和「招聘意向」(52)保持相對穩定，劉健恒稱，這預示本港經濟增長動力，將繼續由倚重內需的行業，逐步轉移至以對外貿易為主的行業，為香港進一步復甦帶來幫助。

### 旺丁不旺財 零售業報跌

行業方面，「金融及保險業」表現最強勁，錄得53，獲最高升幅，並重回50點中性水平線以上。「住宿及膳食服務業」指數卻跌穿50，連續兩個季度均錄得最大跌

### 渣打香港中小企領先營商指數



數據來源：生產力局

幅，「零售業」亦跌至38.8，顯示旅遊市場處於「旺丁不旺財」的局面。

此外，預期本季原材料成本上升的本港中小企百分比有所回升，較上季回升4個百分點至59%。預期本季員工薪金上升的中小企亦較上季回升十個百分點至35%，重回2023年第三季水平，反映中小企將要重新面對成本上漲的壓力。但只有23%的中小企計劃提升貨品或服務價格，顯示大部分中小企並沒有計劃將成本上漲壓力轉嫁予消費者。

## 啟德「The Twins 雙子匯」9月開幕

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)利福國際於2016年11月以73.88億元投得啟德首幅地標式商用地皮，項目終在今年落成登場。該公司宣布，建築面積約110萬方呎的「The Twins 雙子匯」Tower I及Tower II將於9月開幕，而崇光百貨將進駐Tower I。

利福國際執行董事劉今蟾相信啟德將成為九龍東的核心地區，而政府也大力支持該地區的整體規劃，興建各種娛樂和休閒設施，而「The Twins 雙子匯」能成為啟德活化計劃的重點項目之一，將為此新發展區提供最大的零售空間，提升附近居民

的生活體驗，並同時吸引其他區的居民及遊客。

利福國際租賃部主管黃偉明表示，「The Twins 雙子匯」將引入首次登陸香港的品牌及概念店，兩幢標誌性的大樓將提供國際奢侈品、美妝、時尚服飾，以及生活消閒等包羅萬有的商品類別及服務。

作為商戶之一，崇光香港店總經理澤田信二表示，隨着崇光百貨進駐「The Twins 雙子匯」Tower I，同時將業務範圍擴展至九龍東，並繼續專注為客戶提供貼心細緻的服務，進一步提升購物體驗。