



秀茂坪商場減醫務所增餐飲 天台變兒童樂園 客流增兩成

新元素翻新舊商場 領展吸市民留港消費

香港市民北上消費成新趨勢，特區政府統計處公布的10月份零售業銷貨總額同比跌2.9%，連續第8個月下跌，首10個月合計同比更跌7.1%；內地昨起恢復深圳居民「一簽多行」來港旅遊。面對零售業的挑戰及機遇，作為亞洲市值最大的房地產投資者及資產管理人，領展近年持續翻新旗下商場，以現代化設施創造優質、綠色及高效環境，吸引市民留港消費。如今年8月完成翻新秀茂坪商場3樓全層，將醫務所區域改劃為餐飲區，增添餐廳數量，又將天台花園改造為兒童樂園，領展香港資產管理總監羅欣琪表示，商場3樓翻新後，平日人流增加兩成，租金收入亦有所提升，預計是次投資回報率近20%。

●文、圖：香港文匯報記者 曾業俊

羅欣琪近日在接受香港文匯報等媒體訪問時表示，秀茂坪商場是領展在觀塘區的旗艦商場，今年8月完成商場3樓翻新工程，這是領展在香港完成的第100個資產提升項目。翻新工程包括重新規劃3樓空間，並發揮天台花園的優勢，將其改造為佔地近1.2萬呎的戶外兒童樂園「幾何動樂園」。同時，3樓原本的醫務所區域已改劃為餐飲區，提供輕食店，以及設有觀景落地玻璃窗、可直達戶外兒童樂園的餐廳，以打通餐廳與戶外空間。至於診所租戶則遷至前社會福利署辦事處的位置。

餐飲商戶樓面佔比逾三成

羅欣琪指，領展諮詢居民意見後，得知區內居民渴望東南亞菜及茶飲店，因此租務團隊特意引入相關餐廳。3樓食肆數目由原本6家增至現時共8家，其中全數新入駐的餐飲店舖還包括潮州美食潮文園等不同風味，為年輕家庭客群帶來更豐富的餐飲體驗，並透過社區營造更好滿足居民需求的同時，亦成功帶動租值提升。

現時秀茂坪商場有約20間餐廳，翻新後餐飲商戶面積增約4,000平方呎或6.9%，佔商場內部總樓面

面積約35%。目前區內有約17萬人口，翻新工程有效吸引更多人流到秀茂坪商場3樓。

據今年9月商場人流調查顯示，於工作日該樓層的日均客流較工程前上升21%，星期六、日及公眾假期則升10.3%。

面對港人北上消費趨勢，羅欣琪認為，領展商場針對生活必需品零售，未來會繼續主力滿足本地居民日常生活需要，亦會引入更多有意拓展香港業務的內地餐飲及零售品牌，包括內地知名茶飲店瑞幸咖啡。相信若能為居民提供具性價比的選擇，有信心可以留住顧客。

整體投資回報率近20%

羅欣琪稱，是次秀茂坪商場的資產提升工程涉及資本開支5,500萬元，包括重新規劃3樓舖位，連同設備提升、ESG工程及戶外公園翻新，當中戶外公園工程佔約2,000萬元，預計整個翻新工程的投資回報率達19.9%。

由於餐飲商戶租金一般較診所為高，因此是次引入多間餐廳後，提升了3樓全層的租金回報，領展對回報率感到滿意，而餐廳的營業額亦達滿意水



●領展秀茂坪商場翻新後狀況。



●羅欣琪（左）稱，是次秀茂坪商場的資產提升工程涉及資本開支5,500萬元，當中戶外公園工程佔約2,000萬元，預計整個翻新工程的投資回報率達19.9%。右為黃漢強。

平。

問及未來會否加租，羅欣琪表示需視乎大環境而定。至於未來會否進一步增加其他商場的餐飲面積，則要視乎各區需求及商場硬件配套。

領展在香港至今成功完成合共100個資產提升項目，總資本開支約為94億元。領展目前在香港進行之資產提升項目預計資本開支合共為7,500萬元；相關項目預計完成日期為2024年末至2025年中。規劃中及有待法定審批的項目，預計資本開支6.57億元。



●3樓食肆數目由原本6家增至現時共8家。

領展各地持有及管理物業組合比例

地區	經營業務
香港 (74.1%) 130個物業	零售 (51.6%)
	停車場及相關業務 (19.9%)
	辦公室 (2.6%)
內地 (14.8%) 12個物業	零售 (11.5%)
	辦公室 (2.2%)
	物流 (1.1%)
澳洲、新加坡和英國 (11.1%) 12個物業	零售 (7.2%)
	辦公室 (3.9%)

資料來源：領展網站

融入可持續理念 水冷空調高效慳成本

香港文匯報訊（記者 曾業俊）領展香港項目及工程董事總經理黃漢強表示，領展近年進行的資產提升項目十分注重融入可持續發展理念，以秀茂坪商場3樓的翻新工程為例，商場在翻新時將原有的風冷製冷機更換成更高效能的水冷製冷機，此舉既有效減少空調系統用電量，亦達到增加系統整體冷量以配合營運需要的目的。他指出，工程團隊同時更換了部分空氣處理機組，新機組配備電子整流風扇，可以提高整體通風系統效率並減低日常保養成本。

除更換硬件之外，在工程期間項目團隊還進行重新校驗（RCx），找出冷凍水系統上可改善的地方，

並執行優化方案以提升系統運行效率。

天窗貼隔熱膜 屋頂裝太陽能板

黃漢強表示，為更有效且持續達到在日常運營中減碳的目的，領展於秀茂坪商場中庭天窗貼上太陽隔熱膜，減少進入商場的太陽熱量，從而減少空調系統用電量。此外，團隊於商場屋頂位置安裝400多塊太陽能板，將太陽能轉換成電能，加以利用。秀茂坪商場展現可持續發展理念的提升項目還包括使用停車場動態照明感應器、能源管理系統（EMS），以及水浸偵測感測器等。

擬連接安達臣道商場便利區內居民

香港文匯報訊（記者 曾業俊）領展2022年以7.66億元投得觀塘毗鄰安達臣道的商業用地，集團正將地皮發展為社區商業設施（包括零售設施、鮮活街市及停車場），預計連地價總投資近16億元。

問及日後領展安達臣道新商場會否搶走秀茂坪商場人流，領展香港資產管理總監羅欣琪認為，隨著安達臣道石礦場住宅區陸續入伙，未來區內人口將持續增加，並擁有屬於自己的生活圈。

領展香港項目及工程董事總經理黃漢強補充，安達臣道石礦場住宅區屬全新住宅區，完成後將

新增3萬人口。領展的安達臣道新商場面積約10餘萬平方呎，目前工程進展順利，已興建至地面層，料2026年年中落成，相信可與區內住宅入伙時間同步開業，為區內居民提供更多選擇，相信不會與秀茂坪商場形成惡性競爭。

安達臣道商場料後年竣工

領展安達臣道商場將與運輸交匯處及將興建的有蓋行人天橋和電梯相連，並將連接領展旗下秀茂坪商場及區內其他住宅群，方便居民搭乘公共交通工具。

好淡交織 港股短線料區間波動



●有分析員預料，恒指短期內將維持區間波動格局，主要在19,000點至19,800點之間上落。圖為交易廣場。資料圖片

香港文匯報訊（記者 岑健樂）內地經濟持續復甦，上周六內地官方公布的11月製造業採購經理指數（PMI）報50.3，較10月上升0.2，為連續3個月回升；不過另一方面，美國候任總統特朗普日前在社交平台發文威脅，聲稱如果包括中國在內的金磚國家試圖削弱美元的地位，他將會對來自金磚國家的貨品徵收100%的關稅。對於港

股後市表現，有分析員指出，基於正面因素與不明朗因素同時存在，因此預期短期內恒指將維持區間波動格局，主要在19,000點至19,800點之間上落。

上周五美股三大指數全線上升，其中，道指收報44,910點，升188點或0.42%，標普500和納指分別升33點與157點。港股外圍亦表現良好，阿里巴巴（9988）ADR 折合報84.98港元，升1.6%；騰訊（0700）ADR 折合報401.53港元，升0.89%；小米（1810）ADR 折合報27.89港元，升0.5%。京東集團（9618）ADR 折合報145.44港元，升1.14%。不過美國（3690）於公布第三季業績後其ADR股價表現疲軟，折合報162.25港元，跌3.83%。

恒指料於19000點至19800點間上落

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，內地官方公布的製造業PMI持續處於擴張區間，加上憧憬人行進一步降準支持內地經濟增長，為港股帶來正面支持，不過特朗普當選後多番具挑釁性的言論，則為全球經濟帶來不確定性。因此，他表示由於正面因素與不明朗因素同時存在，因此預期短期內恒指將維持區間波動格局，主要在19,000點至19,800點之間上落。

另一方面，本周內全球不同地區將有多項重要數據公布，或會左右環球金融市場表現，包括內地公布11月財新製造業、服務業與綜合採購經理指數（PMI）數據；內地公布11月外貿數據；內地公布11月外匯儲備數據；美國公布11月服務業與綜合PMI數據；美國首次與持續申領失業救濟金人數；美國密歇根大學公布12月的5年通脹預期初值；歐元區公布11月PMI數據；日本公布11月服務業與綜合PMI數據。此外，市場亦高度關注中東衝突與俄烏地緣政治局勢最新發展。

內地樓市續回穩 A股前景樂觀

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君猷

大行透視

中央於9月底推出經濟刺激和支持樓市措施後，內地的經濟數據也漸見回升。最新公布的官方製造業PMI加快擴張，10月的整體零售好轉，工業利潤亦見按月改善，而11月的內房銷售更按月出現大幅反彈。筆者認為，房地產市場繼續回穩對於整體經濟穩定的意義重大，銷售若能維持向好趨勢，將加強市場對刺激政策成效的信心，為股市年底的表現注入一些動力。

明年料續重點提振經濟發展

本月市場亦聚焦即將召開中央經濟工作會議

所定調的經濟工作方針。另外，美國下任總統特朗普明年1月上台，其競選時所主張的加徵關稅政策對環球各區以及內地的出口帶來一定程度的影響。相信內地將做好充分準備以應對特朗普所推措施對經濟的衝擊。筆者預期，未來加快利用內循環，提高財政和貨幣政策刺激力度，幫助樓市繼續回穩等，相信都會成為內地明年重要經濟發展重點。

資本市場改革進程方面，中證監於11月中旬發布了市值管理新規，這被視為是要進一步落實4月份時所出台的「新國九條」資本市場政策。市值管理新規要求主要A股指數成份股提高透明度，加強治理，並利用分紅及回購等方

法提升企業投資價值。

市值管理新規利好金融板塊

筆者認為，新規為完善股市監管的重要舉措，有望幫助A股的流動性和估值。長期估值偏低的央企和國企，料陸續公布市值管理措施，或能幫助估值逐步提升。還有，一些長期以來股價低於淨值的行業，如金融、地產、原材料和鐵路運輸等傳統板塊，可望成為本輪市值管理的焦點。筆者料這些板塊於未來一年或重新受到市場資金青睞。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

新盤周末沽約60伙「滙都II」兩日賣29伙

香港文匯報訊（記者 周曉菁）泛海國際發展的洪水橋「滙都II」成為剛過去的周末（11月30日及12月1日）新盤市場的焦點。該盤上周六推售第二期90個單位，連同昨日全盤共沽出29伙，總成交金額約1.3億元。綜合市場數據，周末市場一手單位成交合共約60宗。

「滙都」系列累售約511伙 套現逾25億

泛海國際執行董事關傑林昨表示，項目第二期累計暫錄96伙成交，套現超過4億元。連同「滙都I」，整個項目至今累售約511伙，套現逾25億元。

「KOKO ROSSO」單位939.8萬沽

此外，會德豐地產的藍田「KOKO ROSSO」錄得一宗成交，單位位於項目7座18樓B室，實用面積約474平方呎，售價約939.8萬元，呎價約19,827元。整個「KOKO HILLS」系列至今售出868伙，套現近84億元。

二手方面，綜合四大代理數據，十大屋苑周末錄得7宗至10宗成交，依舊在單位數徘徊。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，最近金融市場氣氛低迷，加上中美關係存在很多不確定性，部分買家入市態度更趨審慎。該行過去兩日錄得7宗成交，續5個周末錄得個位數交投。

利嘉閣總裁廖偉強希望，隨着「一簽多行」重來，市面可以變得較為熱鬧，加上月中若美國再次減息，也對樓市會有帶動作用。惟近期新盤欠缺焦點，未能帶起整體樓市氣氛，12月交投未必有明顯起色。利嘉閣十大指標屋苑兩日共錄得7宗成交，按周升1宗。

利好疊加 二手交投本月料靠穩

美聯住宅部行政總裁布少明預計，本月二手交投表現靠穩，加上12月仍有望減息，將有助支持樓價上升。該行十大屋苑兩日共錄得10宗成交，按周增加2宗。另港置十大屋苑錄7宗成交，連續第8個周末獲單位數水平。