

中央恢復深圳戶籍居民「一簽多行」赴香港旅遊，並擴展至深圳非戶籍居住證持有人，市場預期訪港旅客持續上升，加上減息等利好因素，將帶旺香港零售餐飲市道。有食肆看好消費前景重開分店，在中環威靈頓街屹立超過22年的翠華餐廳，在2020年3月因疫情而結業，相隔4年後重返中環，以月租35萬元於蘭桂坊附近的荊威廣場高層地舖重新開張，惟面積已由昔日8,000平方呎縮減至約5,089平方呎，營業時間亦改為每日早上7時至晚上10時，不再維持24小時營業。與此同時，亦有商場負責人表示，近期商場人流及消費意慾明顯回升，預期聖誕節人流及生意會平穩向上。

●香港文匯報記者 梁悅琴

由於打卡文化興起，加上以往中環的翠華分店鄰近夜蒲勝地蘭桂坊，而早年的電影《春嬌與志明》也曾在此地取景拍攝，不少慕名的內地個人旅遊客亦前來觀摩。獲得不少內地旅客參考的「小紅書」亦力推翠華，漸漸除了吸引本地消費者外，亦成為內地旅客來港必到的好去處。2020年因疫情嚴重打擊，翠華曾關閉12間分店，包括中環、油尖旺、銅鑼灣等地段。分店數目由2018年高峰期的30間，減至目前的7間，現有分店當中包括香港國際機場、赤鱗角、東涌、坑口、將軍澳、土瓜灣，以及最新開業的中環店。

分析：每日至少要做六轉客

商舖專家李根與分析指，翠華中環新店每月租金高達35萬元，如要應付此租金，翠華每月營業額需達240萬元，即每日需賺取8萬元。以店內200個座位，人均消費70元計算，每日要做六轉客才能應付租金支出。李根與憶述，翠華在2012年上市初期，每日翻台次數高達25轉。

商場重金打造打卡位吸客

嘉里建設旗下九龍灣MegaBox高級總監吳鎧廷亦表示，中央恢復深圳戶籍居民「一簽多行」赴香港旅遊，並擴展至深圳非戶籍持居住證人士，對香港零售市道一定有正面作用，以MegaBox為例，由於商場定位由家庭客擴展至年輕人，場內亦有動漫一條街，早已吸引到內地旅客到訪消費，而近期看到本市市民消費意慾亦有所好轉。

他又指，今個聖誕節該商場花費7位數字作推廣，以「MegaBox x mofusand 福貓花見賦」作主題，特設十大主題打卡位，為了吸引香港人留港消費，預期聖誕節黃金檔期人流升8%至10%，按年則平穩。展望明年零售市道，他抱審慎樂觀的態度，隨著啟德發展區居住人口及工作人口不斷增加，加上該商場內新店陸續開業，積極推廣及推出優惠，強化餐飲組合，預計明年上半年該商場的生意額及人流仍會逐步上升。



●吳鎧廷(中)預期MegaBox聖誕節黃金檔期該商場人流升8%至10%。
香港文匯報記者梁悅琴攝

翠華時隔4年重返中環

月租35萬開5000呎店

商場：市道回暖 市民消費意慾提升



●翠華舊中環分店曾是旅遊熱點，惟2020年因疫情嚴重打擊，翠華收縮規模，關閉多間門店，當中包括成本昂貴的中環分店。
資料圖片

近期大額商舖買賣成交個案

時間	商場/商舖	成交價	買家
12月初	長沙灣喜濠、喜善、喜盈、喜韻及土瓜灣欣榮花園的商場	逾20億元	華潤隆地
11月初	灣仔駱克道偉德大廈地下3個舖位	1.46億元	興隆置業發展
11月下旬	長沙灣CAMPTON基座商場	約1.05億元	珠海新東升集團董事長鄭文強或其相關人
12月中	黃竹坑道23號宏基匯3樓1至6舖	3,300萬元	內地創投基金米倉資本

資料來源：綜合市場消息 整理：香港文匯報記者 梁悅琴

前景看俏 工商舖成交趨旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)正所謂春江水暖鴨先知，除了餐飲業積極租舖開分店，投資者入市買商舖個案亦見增加，近月來商舖展現大額買賣，最矚目為華潤隆地斥資逾20億元向香港房屋協會購入5個商場，包括長沙灣喜濠、喜善、喜盈、喜韻及土瓜灣欣榮花園的商場。

事實上，工商舖買賣成交註冊量已連升3個月，美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，11月份工商舖買賣註冊量共錄384宗(主要反映10月份市況)，按月上升約40.7%，為自2023年6月以來的新高，而涉及金額則錄42.04億元，按月增加約61.9%。

美聯工商舖行政總裁盧展豪表示，中央政府重啟深圳市戶籍居民赴港「一簽多行」的個人遊簽註，措施有助帶動深圳居民赴港消費的需求，預料本港的餐飲業及零售業將會受惠，長遠有助改善舖市的氣氛，並帶動商舖物業的買賣。與此同時，隨着工商舖價格已回落至低位，部分物業的售價更重回至超過10年前的水平，吸引不少買家趁低入市，令市場上出現多宗低價成交，相信工商舖物業的價格將逐步築底。他預料美國聯儲局將繼續減息從而將利率正常化。借貸成本下降，預料投資者將再度入市尋找高質素的工商舖物業。

太古地產：聖誕節活動人流強勁



●太古中心聖誕活動。
官網圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產發言人表示，樂見近幾個星期，集團旗下所有香港商場人流出現增長，尤其是自推出聖誕節慶相關活動後，商場人流強勁，節日購物氣氛進一步提升。發言人指出，政府舉辦大型盛事及推動旅遊相關政策，以提升香港作為旅遊目的地之吸引力，包括深圳市民「一簽多行」恢復，深圳旅客於一年內不限次數往返香港，有助進一步提升市場氣氛，為旅遊、零售、餐飲及其他行業帶來提振作用。太古地產發言人對本地零售於聖誕節慶期間表現保持樂觀，並預期市場情緒將持續改善。

新地：丁財料錄雙位數上升



●許嘉雯指出，新地旗下沙田新城市廣場整體人流及消費額較去年同期有雙位數字升幅。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產代理租務部副總經理許嘉雯表示，今個聖誕節適逢沙田新城市廣場40周年，除早前舉辦的盛大戶外煙火匯演外，商場於12月份會舉辦多場冷煙火音樂表演，亦有節日布置及燈飾、區內學生及團體的詠唱詩歌表演、由插畫師帶領沙田學生舉行的同行40載社區畫廊、以及邀請人氣偶像MIRROR成員前來出席大型除夕倒數活動。藉此鼓勵市民留港消費，遊客盡興暢玩，貫徹香港「無處不旅遊」的理念，以提振消費，帶動商戶生意增長。今年40周年慶祝活動及聖誕的推廣費高達2,000萬元，預料在多重推廣策略下，商場整體人流及消費額較去年同期有雙位數字升幅，當中以餐飲、珠寶鐘錶、美妝及時裝配飾最為受惠。

見慣大場面 趙世曾睇樓市：很快回穩

香港文匯報訊(記者 蔡競文)受到高息環境等因素影響，近年香港樓市向下行，內地樓市亦受到宏觀經濟及內房債務問題困擾。卓能集團(0131)執行主席兼創始人趙世曾昨日與傳媒會面時則分享道，他已經習慣了市道高低起伏，「大場面見得多，今次跌幅算係小場面」，他認為在中央推出刺激政策下，內地及香港的房地產市場短期有望轉趨平穩。

趙世曾形容，「香港樓市升與跌，占卜也預測不到」，樓市未來幾年都會有起伏，但他相信大致上不會有大跌，內地及香港都已經出招，預計短期內會趨向平穩發展。他認為，香港樓市長遠來說，不會是差的投資，但不要把投機的心來投資，自住及長期投資應該問題不大。不過，他認為相對於住宅而言，商業物業的前景仍會表現遜色。

香港是我家 優先投資

對被問及會否參與北部都會區發展，趙世曾認為「投唔投資都係計數，都係睇資金」。他表示「香港係我哋嘅家」，集團的



●趙世曾(左一)指出，在中央刺激政策下，內地及香港地產市場有望趨穩。圖為趙世曾和一眾子女合照。
香港文匯報記者蔡競文攝

發展一向以穩健為主，不會靠向銀行借錢來發展，當項目的資金回籠後會率先選擇投資地產市場，有適合的機會也會繼續在內地投資。

卓能集團正出售兩個項目，也是於明年1月20日截標，趙世曾表示其中一個是鄰近馬來西亞雙子塔的地皮，可以興建5幢高50層的住宅樓宇，可建樓面面積約170萬平方呎。另一個是香港山頂施勳道30號卓能山莊C別墅紫微居，實用面積約3,362平方呎，有私人泳池及獨立花園。他又提到，山頂是香港最貴的地段，政府現時有專才計劃，加上留意到有資金流入香港市場，目前是有出售項目的時機，香港的山頂豪宅實一間就少一間。

趙世曾又提到，該集團會以出售及租務同時發展，香港有兩個住宅項目租租，分別為薄扶林趙苑二期及三期，以及位於荃灣汀九寶豐臺8號的壹號九龍山頂。

新世界北都商住項目擬下季動工

香港文匯報訊(記者 黎梓田)特區政府早前與85間企業簽署「支持及參與北部都會區發展」的一般意向書，相關項目陸續推展。其中新世界發展(0017)以及央企招商蛇口就粉嶺北第14區(馬適路)商住項目完成補地價，消息指每方呎1,600元，以可建商住樓面逾111萬方呎計，涉資約17.8億元。

位處粉嶺北 已完成補地價

新世界發展發言人昨回覆傳媒查詢時表示，集團在北部都會區擁有1,500萬方呎土地儲備，不少位處優質地段，毗連新田科技城，其中與央企招商蛇口合作的粉嶺北第14區(馬適路)商住項目已完成補地價，將於明年初動工。

新世界表示，項目坐擁鐵路優勢，交通配套完善，商業公用設施齊備，將提供約2,300伙住宅單位。集團會繼續透過不同途徑，加快釋放農地的價值，並會積極引入戰略夥伴合作，運用企業各自優勢，進一步提升整體發展潛力，並加快資金回籠。

採組裝合成 料2029年落成

根據資料顯示，地盤位處於馬適路，屬於美景新邨的

東北位置，規劃申請早前獲城市規劃委員會批准，以地積比率7.2倍，興建4幢樓高32層的樓宇，另設兩層地庫及4層平台，住宅樓面約93.2萬方呎，另設約18.6萬方呎商業面積，用作零售及會所等用途。項目將採組裝合成建築法，預計2029年落成。

然而，仲量聯行早前發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，以過去一年的一手住宅成交量，推算現有一手私人住宅供應量(樓花及已落成項目未售出的單位數目)，住宅市場已由2023年高峰期需時101.6個月消化新供應，回落至大約78.2個月，預期新盤庫存將於明年底緩和至供需較平衡的水平。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰早前表示，展望2025年，若一手成交量能回復至每年1.8萬個單位(較2024年預期高不足一成)，住宅新供應可望於2025年12月降至只需58個月便可消化，接近2021年較為平衡時期的水平。雖然現時未售出單位存貨量仍高，但前瞻性供應指標卻呈相反走勢。

最值得注意的是，已批出土地上可隨時動工的潛在單位數目已降至1萬個，為2012年有紀錄以來新低，並較2023年3月的2.5萬個大幅回落，預示中期存貨增長或會放緩。此趨勢長遠可緩和盤價格戰的情況。

樓價短期拉鋸 CCL連跌2周

香港文匯報訊(記者 黎梓田)二手樓市成交淡靜，拉鋸局面不變。反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報137.59點，按周跌0.57%，連跌2周共0.7%。中原預料，樓價繼續反覆，CCL仍將於136點到140點之間爭持，短期內未見上升動力。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，最新指數是反映11月23日北角新盤及元朗洪水橋新盤首輪開售當周的情況。

市場觀望氣氛仍影響睇樓活動。據美聯物業分行統計，本周末(12月14日至15日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約589組，較上周末約585組回升約0.7%，表現持續靠穩。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，下星期美國再次議息，市場亦憧憬有機會是今年第3度減息，本港銀行亦有機會跟隨，將會為市場帶來利好消息。