

# 奢侈零售店求變 抽身一線進佔二線

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年受內地旅客增長放緩及消費模式轉變影響，奢侈零售店首當其衝。近期陸續有本地珠寶品牌求變，從一線街舖抽身退出，更於聖誕節前夕開設金飾特賣場。代理預計，奢侈零售由一線退至二線街的現象或成趨勢，核心區二線地段舖位租金在來年亦約有兩成跌幅。

旅發局近日統計數字顯示，10月整體訪港旅客約有50萬人次，連續5個月下跌，按年下跌2.7%。另據統計處數據指出，10月零售業總銷貨值約為372億，按年下跌3%，以珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值下跌最多，按年下跌17%。奢侈品零售表現轉弱，不少品牌變陣應對，如周大福於旺角開設銷售細價鑽飾、K金等涉及銀碼數百元起的特賣場。

## 謝瑞麟設短期特賣場

此外，謝瑞麟亦在銅鑼灣白沙街這些核心區二線街道上，設立為期三個月特賣場，主打低至四折的節日禮品。與此同時，品牌亦通過「舖換舖」方式，把店舖由旅遊區搬遷至民生地段或二線街道，如進駐鑽石山荷里活廣場及奧海城這類大型商場。

美聯旺舖營業董事楊開水表示，內地個人遊客減少，無疑令珠寶首飾這類高價貨品銷路受損。為應付現時慘淡的市況，這類品牌只好改以薄利多銷的方式迎合本土消費者，短期內會

持續以「舖換舖」、「特賣場」等方式經營，把品牌由高檔次更改成大眾化，逐漸成為一種趨勢。

核心商圍二線地段的舖位業主目前亦大改過去「皇帝女不愛嫁」的態度，不論是讓價空間及挑選租戶時都較過去軟化。相信只要業主們把租金保持在合理水平，讓租戶有足夠的經營空間，來年這些舖位的空置問題會有所改善，租金亦會約有兩成跌幅。

事實上，受內地旅客增長放緩及消費模式轉變影響，陸續有舖位減租及減價承接個案，較矚目減租成交個案為油麻地威頓街地舖，於本年5月以約2,000萬元沽出，較業主購入價低於近24%，而觀望氣氛在區舖市蔓延。

## 旺角地舖蝕住求甩貨

中原（工商舖）商舖部高級營業董事陳潔廉表示，旺角太子道西152號樹華軒地下12號舖，面積約480方呎，意向價約3,200萬元放售，呎價約6.6萬元。據悉，業主於2013年以近3,500萬元購入該物業，因該舖已交吉一段時間，且對零售業前景看淡，故寧可調整意向價求售，把資金轉移至其他地產投資項目上。同時，該舖位推出招租，意向租金約75,000元，呎租約156元。舖位舊租金約79,800元，今番意向租金叫價亦較其調低約6%。



為以薄利多銷的方式迎合本土消費者，奢侈零售店只好離開一線舖，移往二線舖。資料圖片



**按揭熱線**  
劉國園  
經濟按揭轉介首席經濟分析師

近期發展商均以減價及高成數一按作招徠，一手市場保持暢旺，如11月14及15兩日，一手共沽超過500伙，成為今年4月股災後新盤銷情最佳的周末。筆者認為，「高成數一按」介乎「按揭」及「二按」之間，適合未能「過關」承接按揭公司之按揭保險貸款計劃，而又不希望負擔二按如此高息的置業人士，資金一時未能周轉的投資者亦可考慮。

根據經絡按揭轉介研究部資料，今年第四季（截至11月中旬）的一手物業佔市場比例分別為50.3%及49.7%，差距明顯較2013年第二季的16.6%及83.4%收窄，而且一手比例持續增加，並已超越二手比例。事實上，目前市場購買力已被新盤搶去一大部分，即使金管局收緊按揭成數及「供款與入息比率」（DSR）上限，市面上仍有各式各樣的按揭產品協助買家上車。

## 高成數一按成常態

### 適合投資者使用

由於二按息率特高，而按揭又多限制，包括必須是自主用途、首次置業、有固定收入及設備樓價上限等，所以發展商與同系財務公司提供的高成數一按便有其吸引之處，當中更有提供豁免壓力測試及入息證明。不過，新盤提供的一按息率，仍較一般銀行為高，如「首3年P減2%、其後P」等，一旦美國開始加息，負擔將會逐漸增加，故自住買家未必會願意一直使用至供款期完結，而且高成數按揭更會透支購買力，反而投資者應該較為適合。

以樓價600萬元物業為例，實際息率2.15%、承造六成按揭，還款期20年，每月還款18,469元；若加息50點子，每月還款增至19,341元，相差872元。另一方面，以「首3年P減2%、其後P」計，首3年按揭息率3%、按揭成數八成，每月還款26,621元；若首年加息50點子，每月還款增至27,838元，相差1,217元。

## 匯八坊舖位360萬入場

香港文匯報訊 細碼物業風險較低，較常吸引市場追捧。美聯旺舖蔡偉標表示，現正代理彩虹匯八坊一樓101A、101B及108號舖位的銷售及租賃事宜，購置入場費約360萬元起。

據了解，101A號舖位面積約416方呎，意向放售價約900萬元，呎價約2.16萬元；該舖同時放租，每月意向租金約2.2萬元，每呎叫租約52.9元。毗鄰的101B號舖位，面積約382方呎，現時放售價約700萬元，意向呎價約1.8萬元；商戶亦可選擇租用上述舖位，每月意向租金約1.7萬元，呎租約44元。另外，商場的108號舖位，面積約101方呎，新近叫價約360萬元，呎價約3.56萬元；上址亦同時放租，每月租金約1.2萬元，呎租約118.8元。

蔡偉標續指，坐落於彩虹地鐵站上蓋的匯八坊商場，鄰近多個大型屋苑，包括怡富花園、坪石邨、彩虹邨及消防宿舍等，有利中小型商戶營商。



彩虹匯八坊一樓101A、101B及108號舖位放售及放租。資料圖片

## 寫字樓買賣量升額跌

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月寫字樓買賣合約錄79宗總值69.55億元，較10月的70宗及90.17億元上升12.9%及下跌22.9%。11月數字包括全幢寫字樓買賣，個案為紅磡One HarbourGate，價值58.5億元。

### 巨額成交出現

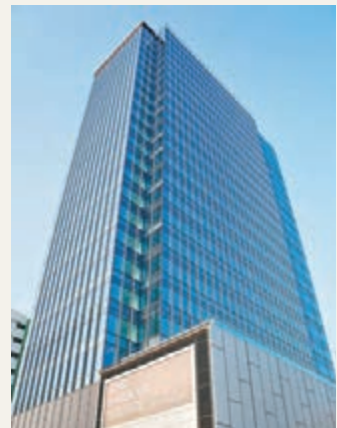
黃良昇認為，寫字樓登記宗數雖然連續3個月徘徊於70宗水平附近，但近期巨額成交湧現，反映投資者對前景仍充滿信心，預計未來市況繼續以大額成交為主。2015年首11個月暫錄1,532宗及597.9億元，料全年將錄約1,700宗及620億元。

按金額分類，11月低價及中高價成交錄得明顯的升幅。五百萬元以下類別錄37宗

及0.96億元，按月升15宗及0.37億元。二千萬元至五千萬元類別錄10宗及3.01億元，按月升7宗及2.09億元。五千萬元至一億元類別錄6宗及3.88億元，按月升4宗及2.44億元。中價寫字樓成交則錄得按月跌幅，五百萬元至一千萬元類別錄16宗及1.11億元，按月上跌6宗及0.64億元。一千萬元類別至二千萬元類別錄8宗及0.99億元，按月上跌9宗及1.4億元。逾億元成交方面，11月份錄2宗及59.6億元，按月上跌2宗及23.48億元。

分區統計，港島區及新界區的登記宗數均錄得按月升幅。港島區錄36宗及6.27億元，按月升10宗及0.48億元。新界區錄6宗及0.36億元，按月升1宗及下跌300萬元。九龍區錄37宗及62.92億元，即使11月有一宗逾50億元的寫字樓登記，按月依然下跌2宗及20.11億元。

## 觀塘OHS全層賣一億



One Harbour Square 每平方呎叫價1.12萬元以上。

香港文匯報訊 港府銳意把九龍東打造成CBD2後，當中觀塘區臨海甲級商廈就更吸引實力用家青睞。美聯商業李家駒表示，觀塘海濱道181號One Harbour Square兩伙低層戶現時以交吉形式出售。據了解，以上兩伙單位面積皆約18,314方呎，現時每平方呎叫價約1.12萬元至1.14萬元，入場門檻約為2.05億元。業主如欲購入上述物業，需同時購買8個車位，按每個車位約200萬元計算，涉資約1,600萬元。

李家駒指，現時區內臨海甲級商廈每平方呎市值租金約30元，因此買家購入單位後，料可享租金回報約3.2厘。與此同時，觀塘區現時同類商廈每平方呎叫價約1.4萬元至1.5萬元不等，可見物業現時叫價低於市值逾兩成水平，屬目前觀塘區臨海甲級商廈呎價最低盤源。

http://www.wenweipo.com

## 「滴達國際呈獻：熱愛時間」鐘錶大賞隆重舉行

由滴達國際控股有限公司及香港鐘表業總會合辦，香港旅遊發展局與海港城全力支持之「滴達國際呈獻：熱愛時間」鐘錶大賞暨展覽啟動及頒獎典禮已於11月30日假尖沙咀海港城海運大廈展覽大堂盛大舉行，除了展出20個國際鐘錶品牌的優質腕錶，讓錶迷大飽眼福之外，大會更特別邀請星級模特兒陳瑩、張家瑩、周美欣及瑪姬上演名錶秀。著名演員陳智榮擔任特別嘉賓，偕滴達國際控股有限公司執行董事曾學文、香港鐘表業總會主席張繼東、香港旅遊發展局副總幹事葉貞德、香港鐘表業總會副主席黃麗端、香港鐘表業總會秘書長孫大豪頒發「專業評審大獎」及「最受公眾歡迎大獎」各個獎項，並向10位著名腕錶專家評審致送紀念品。



左起：瑪姬、周美欣、香港鐘表業總會秘書長孫大豪、滴達國際控股有限公司首席業務官張慶昌、滴達國際控股有限公司執行董事曾學文、陳智榮、香港鐘表業總會主席張繼東、香港旅遊發展局副總幹事葉貞德、香港鐘表業總會副主席黃麗端、香港鐘表業總會秘書長孫大豪頒發「專業評審大獎」及「最受公眾歡迎大獎」各個獎項，並向10位著名腕錶專家評審致送紀念品。

「滴達國際呈獻：熱愛時間」鐘錶大賞暨展覽啟動及頒獎典禮正式開始之前，司儀首先邀請嘉賓

## 純紫惠州獻唱展現客家驕傲

由香港客屬總會、香港惠州社團聯合總會、香港惠陽聯誼會、香港博羅同鄉會、香港嘉應商會、僑博羅同鄉總會、世界東莞社團聯合總會、香港東莞工商總會合辦的《浪漫的中華——幸福的惠州》純紫家鄉演唱會將於12月13日晚上7時半假惠州市文化藝術中心保利劇院舉行。純紫將會以上天恩賜的獨特音色和動人音韻的結合，配以保利歌劇院的舞台和專業的燈光音響效果，為觀眾演繹出自身具有的靈性的歌藝特色以及客家人的驕傲。中國夢MV首映暨純紫中國夢專輯於2013及2014分別在北京和香港發佈，受到了媒體的廣泛關注，純紫亦被稱為愛國慈善愛心歌星。這次惠州演唱會是純紫首次在中國舉辦個人演唱會，也是個人全國巡演的開端。



愛國慈善愛心歌星純紫

## 嘉華集團傳承關愛迎鑽禧 支持「攜手為兒童，攜手抗愛滋」全球運動



嘉華集團首席贊助UNICEF慈善跑2015，於11月29日在香港迪士尼樂園及欣澳區拉開序幕。

嘉華集團適逢60周年，秉持「傳承關愛，穩創未來」及長期支持慈善事業和社會責任的宗旨，嘉華集團擔任聯合國兒童基金會慈善跑（UNICEF Charity Run）2015首席贊助，捐款200萬港元全力支持UNICEF的「攜手為兒童，攜手抗愛滋」全球運動，為「零愛滋世代」（AIDS to ZERO）的目標獻一分力。

香港特別行政區行政長官梁振英、聯合國兒童基金會香港委員會主席陳晴及一眾委員、嘉華國際集團有限公司執行董事呂慧瑜、聯合國兒童基金會地區（東亞及太平洋）大使楊千嬅、聯合國兒童基金會香港委員會大使郭晶晶等眾嘉賓日前參加頒獎典禮並共同主禮。呂慧瑜為半馬拉松男子組及女子組冠軍得獎者頒獎。

嘉華集團旗下各大業務的員工積極響應，超過250名員工及其親友與13,000名公眾跑手，聚集香港迪士尼樂園度假區及欣澳區共同拉開慈善跑序幕，身體力行為慈善活動積極籌款，當中包括嘉華集團旗下嘉華國際財務總裁許華

及嘉華建材（香港）有限公司財務總裁曹欣榮參加3公里領袖挑戰賽。嘉華集團亦派出公司隊伍參加半馬拉松企業接力賽，與眾多企業同場競技。同時，嘉華集團獲頒「最踴躍參與團體」亞軍，以表彰集團踴躍參與今次慈善跑。嘉華國際執行董事呂慧瑜表示：「嘉華支持UNICEF長期致力於對兒童感染愛滋病病毒的預防和治療，其在青少年之間多年持續推行相關的教育工作。當了解到現時愛滋病病仍在許多發展中國家肆虐，尤其對婦女及兒童的威脅極為嚴重時，嘉華欲盡一己之力支持UNICEF達成保障兒童健康成長的目標。」

責任編輯：李一凡 版面設計：歐風仙