

黎永滔湯文亮入標領匯商場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)領匯房地產投資信託基金(0823)透過私人招標方式出售旗下5個商場,昨日截標。領匯發言人表示,現正審視有關資料,招標結果容後公布。由於市傳不准外資基金入標,只會招攬本港長線收租客,令入標反應一般。資深投資者鄧成波、黎永滔及湯文亮均表示,有入標領匯標售的個別商場。

資深投資者黎永滔表示,有入標領匯的深水埗寶熙苑商場,但直言項目處於民生區,加租幅度有限,故出價較保守,若成功奪得項目會作長線收租。紀惠集團行政總裁湯文亮亦指,有入標其中一個領匯商場,但未有透露是哪一個,只表示會作長線收租,並認為競爭大,不乏外國基金及公司投標。

外資基金不准競投

市場盛傳,是次業主把物業招標,有權選擇合適買家。為免外資基金購入商場後,隔兩至三年即沽出物業套現,影響民生及商戶,引來居民不滿,故所有外資基金,都不獲邀競投,只會招攬本港長線收租客入標,令潛在買家減少,出價亦未必高。

有獲邀請的財團坦言不感興趣,原因是發展掣肘多,除深水埗寶熙苑商場外,其餘4個商場不能拆售。亦有投資者表示,項目的政府因素多,而且



信置田兆源(左三)、陳欽玲(左二)、梁寶瑤(左一)及伊頓國際教育集團代表公布租用逸瓏灣I及II商場40%建築樓面作幼兒園。

梁悅琴 攝

「無肉食」,故放棄入標。「舖王」鄧成波則入標其中藍田興田商場,主要用作長線收租。

項目掣肘多不吸引

多名獲邀請的財團或投資者均「褪軟」,資本策略執行董事黃宗光昨接受訪問時坦言未有入標,因為項目有拆售限制,又指各商場均位置相對偏僻,不符合公司發展方向。有一名發展商更向本報稱「一言難盡」,埋怨項目有不少掣肘,例如政治原因等,而且發展空間較細,令人標意慾大減。

事實上,工聯會立法會議員麥美娟批評,若領匯成功轉售商場,有機會進一步加租,變相趕絕小商戶,影響基層市民日常生活。

今次領匯標售的5個商場,包括興田商場(樓面

28,313方呎及387個車位)、葵興商場(樓面24,664方呎及277個車位)、寶熙苑商場(樓面13,686方呎)、東嘉苑之商舖與停車場(樓面6,340方呎及146個車位)、及香港仔華貴商場(樓面41,878方呎及417個車位)。領匯指,會就物業組合作出定期檢討,以使資金得以循環投資。然而,市場人士指,領匯一直有意減持公屋資產,改變領匯只是管理屋邨資產的形象,相信今次出售商場是在「試水溫」,逐步「溝淡」原有屋邨商場資產。

據領匯去年業績披露,此5個商場總估值約8.7億元,回報率約5至6厘,如位於葵涌道及禾葵里交界葵興商場,物業面積逾2.4萬平方呎,估值約2.5億元。香港仔華貴商場估價較高,物業逾4萬平方呎,每年租金收入達1,880萬元,估值約3.1億元。

零售轉弱 銅鑼灣舖租料挫10%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)訪港自由行旅客減少,令本港零售業驟吹淡風。高力國際昨天表示,隨着內地主張節儉風,令自由行旅客消費模式轉變,加上即日來回旅客人次繼續增長,為本地零售業帶來壓力,預計未來12個月本港整體一線街舖租金將下跌5%,當中銅鑼灣更將臨一成的跌幅。

高力國際香港研究及諮詢經理李梓琛表示,「五一」假期訪港內地客人人次錄得十年以來首個跌幅,按年下跌1.6%。同時,政府統計數字顯示,今

年3月零售銷貨總額按年跌1.3%,在沒明顯負面因素影響下,數據正反映內地遊客的購物模式出現結構性轉變。

內地肅貪奢侈品銷售額大減

高力國際香港商舖服務部高級董事麥海倫指出,內地政府厲行打貪,改變以往內地人送贈貴重品的消費模式,令本港奢侈品銷售額大減。而近期以消費中價貨品為主的即日來回遊客人數增加,以及近期中港矛盾加

深,均對本港零售業構成衝擊。

面對遊客消費模式轉變,該行預測,未來12個月本港整體一線街舖,包括中環、銅鑼灣尖沙咀及旺角,租金平均會出現5%的跌幅。銅鑼灣舖位的空置數目增加,區內一線街舖租金將出現10%跌幅。

該行建議,政府可在離境口岸附近開發商場設施,從而吸納即日客的消費力,亦能讓遊客善用購物時間,又建議本港長遠應發掘更多新景點及旅遊設施,以加強競爭力。

薄扶林道128號 批建16層

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署公布最新補地價情況,由前首席大法官楊鐵樑外父譚雅士持有的薄扶林道128號大宅,亦獲批契約修訂補價1.7281億元,按交易所涉及的樓面62,388方呎計算,每呎補地價約2,770元。項目上月剛獲屋宇署批圖則,准建1幢16層高住宅,而現存大宅則會改建為1幢2層高住宅。

麥花臣匯最快下周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳楚倩)政府放寬DSD換樓期限,新盤加快出擊。旺角麥花臣匯最快下周開價,於月內推售,首批約60伙,亦會考慮包括稅務長成交期等優惠。仍待批出售樓紙的大埔白石角逸瓏灣I及II已把旗下40%樓面商場租予新加坡伊頓國際教育。此外,恒基地產於西半山天匯再錄得成交。

市場消息指,恒基地產於西半山天匯昨售出9樓A室,價單售價6,501萬元,買家為香港人,最多獲21.5%折扣,折實價5,103.2萬元,以實用面積2,123方呎計,實呎價2.4萬元。

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示,旺角麥花臣匯最快下周開價,於月內推售,首批約60伙,亦會考慮各項優惠,包括稅務長成交期。對於政府推出DSD新措施,他相信對一、二手樓市均有刺激,預料交投有輕微上升。發展商昨日開放6個示範單位予傳媒及地產代理參觀,其中3個連裝修,暫未開放予公眾參觀。

逸瓏灣仍待批售樓紙

信置營業部聯席董事田兆源表示,大埔白石角逸瓏灣I及II仍待批售樓紙,針對項目以年輕家庭為主。此項目內的5萬呎商場,其中40%建築樓面已落實租予新加坡伊頓國際教育集團,租期9年。田兆源又稱,鄰近此項目同系的海鑽·天賦海灣昨日售出2伙。

銷監促環宇樓書列靈灰所資料

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)計劃月內推售的荃灣環宇海灣售樓書被發現未有顯示最新修訂的葵涌分區計劃大綱草圖,於項目鄰近地方發展擬議公營靈灰安置所,一手住宅物業銷售監管局昨回應指,已要求環宇海灣的賣方(長實及南豐)盡快修改售樓說明書內發展項目的分區計劃大綱草圖,以顯示城規會在今年5月9日宣布對葵涌分區計劃大綱草圖作出的相關修訂。長實發言人表示,集團會依法例做。

一手住宅物業銷售監管局指出,城市規劃委員會在今年5月9日宣布把位於青荃路的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶,以發展擬議公營靈灰安置所。該幅用地處於距離環宇海灣的界線500米以內,根據條例要在售樓說明書內公布。

CDA發展期限最長或至12年

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)過去城規會於批出規劃許可申請時,都會有一條訂明時限的附帶條件,根據現時慣例,訂明展開經批准的發展期限是4年,若項目於期間未能開展,則可以申請延長發展期限最多約4年。規劃署留意到8年的期限,對於市建局項目、大型的綜合發展區(CDA)地盤等,有時未必足夠,8年後又要重新申請規劃,可增加發展障礙。

規劃署建議加入條款,只要市建局項目於行政會議批准收回土地進行市區重建,即可視為開展項目;至於大型綜合發展區,則建議給予較長的發展期限,由過去的4年,增加至5至6年。延期時亦根據原審批時間而定,即最長可延12年。至於不涉及土地行政程序的政府項目,只要獲批准資金進行詳細設計或建築工程,即可視為開展工程。有關修訂今日審議。