零售轉淡 大額成交逆市升

商舖投資趁低掃貨

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）內地厲行打貪，加上業主持貨力較強，種種因素令交投量受壓，目前仍然入市的主要為實力較強投資者，有望令商舖空置率回落。綜合市場資料顯示，上月商舖註冊金額上升，主要由於當時大碼舖位（5千萬元以上）成交量增多，錄得9宗註冊，按月上升12.5%。至於商舖註冊量下跌，則為零售市道轉淡所拖累。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，今年第二季內地政府大力打貪，高級貨品銷售大不如前，以致該類零售商租舖步伐明顯放緩，對商舖成交量下跌亦不無影響。零售市道放緩，同時令舖位空置較以往嚴重，「吉舖」由過去主要見於二、三線區，漸漸延伸至尖沙咀等核心零售區，大大削弱業主議價空間，影響商舖成交量。黃氏續稱，若政府削減自由行人數，零售業勢必雪上加霜，令舖市冰封期更長。

核心零售區漸現吉舖

黃漢成續指，上半年可謂「拆場年」，主要有賴分拆商場，以細價物業吸引投資者入市，撐起物業交投；同時不少業主持貨力強，一、二線街舖交投依然淡靜，仍然入市的均為具實力之投資者。

該行資料研究部主管陳嘉豪表示，雖然商舖市場大額成交增加，加上政府削減自由行人數的機會不大，但整體舖市仍受零售市道前景不明朗影響。另外，營運成本上漲，相信舖市有待零售市道復甦，「解凍」需時。

值得注意是，淡靜的商舖交投中並不乏大額成交，港置至尊旺舖董事陳偉材表示，上半年該行成功促成多宗過億成交，成交額合共約16億元。陳氏又指，數字亦反映現時實力雄厚的投資者積極物色投資機會，大額成交主導市場，當中不少為非核心區大面積地舖，與核心區舖位相比，升值潛力更大。

陳氏指大額成交當中，又以4月底該行獨家拆售的嘉湖新城商場最為矚目，套現約4.28億元。該行促成信德中心3樓「鑽石廣場」一籃子舖位、北角馬寶道28號華匯中心地庫、佐敦道41號地下至3樓舖位，羅素街8號項目拆售，每項成交價均逾億元。

各區工商舖物業放售

港置曾旭暘表示，該行獨家代理荃灣新近落成的TML廣場兩個交吉放盤，分別為低層02及03室，面積分別為1,721及1,808方呎，業主意向呎價約5,200元，叫價分別約895萬元及940.2萬元。兩個放盤均享海景，另配合24小時中央冷氣。物業同時放租，叫租每呎約15元，租務回報率接近3.5厘。

中原（工商舖）商舖部黃金鳳表示，西環卑路乍街15K號地舖，面積約800平方呎，意向月租約6.8萬元，物業現已交吉，物業前租客為連鎖餅店。業主於2012年以3,568萬元購入物業，按今番意向月租計算，業主將享約2.3厘回報。

■受零售市道轉淡拖累，本港商舖註冊量下跌。圖為遊客在香港購物。 資料圖片

憧憬滬港通 港島商廈大額成交增

香港文匯報訊 灣仔北部分用地將改為大型綜合發展區，屆時將提供更多會議展覽設施及酒店等，勢將帶動區內商廈呎價造好。加上受滬港通政策帶動下，中資機構積極進駐灣仔區核心指標商廈，締造多個大額交易，如北大資源以創新高呎價購入新銀集團中心全層物業，反映資金再次注視港島市場。

東惠中層意向8,000萬

新近有業主罕有放售告士打道東惠商業大廈全層逾5,000平方呎物業，意向叫價約8,000萬元。負責獨家代理之中原（工商舖）相信，近期灣仔區指標商廈漸受追捧，盤源亦相對緊絀，預料今番放售的物業正好配合市場需要，預料洽購反應會見熱烈。

中原（工商舖）何德成表示，灣仔告士打道109至111號東惠商業大廈中層全層連停車位，面積約5,430平方呎，意向呎價約1.47萬元，涉及金額約8,000萬元。若物業按意向呎價成交，將創該廈呎價新高，打破去年1月，另一中層全層所錄得之呎價1.2萬元紀錄。

灣仔區的商業面貌變天在即，港鐵沙中線料於2020年落成，港島第一個車站將位於灣仔海旁北面的會展站，令灣仔北商廈的交通配套更為完善，對其呎價及租金有推動作用；同時，鷹君中心及海港中心對開地皮將改作為「綜合發展區」，料成為港島區未來潛在大型商業地皮供應，令區內升值潛力向好。

凶宅按揭條款大不同

金管局住宅按揭統計最新數據顯示，5月新申請按揭貸款宗數按月急升22.1%至11,175宗，不但創16個月新高，更打破連續13個月不足萬宗的悶局。期內新批出按揭貸款宗數及金額錄7,444宗及227.49億元，按月分別增加17.7%及15.8%，至於5月新取用按揭貸款則錄得5,201宗，雖然與4月的5,494宗比較減少5.3%，但涉及金額增加2.3%至163.22億元，創14個月新高。樓市呈小陽春氣象，連帶凶宅這些另類物業亦成爲市場的搶手貨。

近月凶宅不乏成交個案，當中有報道指馬灣珀麗灣的凶宅成交，雖然成交價低於市價約一成，不過業主持貨兩年轉手賬面仍獲利80餘萬元，尚算不俗。另外，紅磡黃埔花園一個近千呎疑似凶宅單位，亦在拍賣場上獲用家爭相競投，最終高於市價6%成交，反映這些另類物業亦有不俗的承接力。

凶宅暫無劃一定義

不過買家需要留意，因爲現時市場對凶宅沒有劃一的定義，亦沒有完整資料紀錄及統計凶宅的相關數據，故買家普遍需要透過代理取得相關資料。至於按揭方面，銀行對凶宅的按揭取態亦各有不同，一旦單位曾經發生嚴重事故，涉及人命傷亡，從而被定義爲凶宅，影響物業本身價值，則銀行對該物業批出的按揭條款將與同類型住宅按揭存在很大差異。

普遍拒高成數按揭

基本上，銀行在審批按揭時，率先會考慮貸款人的財政狀況及還款能力，與此同時亦會先考慮單位日後轉售時需要承擔的風險及承接力。即使是旺市，因爲凶宅單位與同類型單位比較，一般較難轉手，銀行普遍拒絕承造七成以上的高成數按揭，買家若計劃購入此類單位自住，筆者建議最少要預留三成資金。若然是淡市，轉售風險將更高，故銀行審批貸款通常會更保守，亦較常出現估價不足，建議買家可先向銀行及按揭公司爲物業預先估價，預留足夠資金，才作入市決定。

觀塘工廈地廠傳3,600萬沽

低水成交

香港文匯報訊 「起動九龍東」效應持續，政府積極推動區內工廈活化轉型，加上各項交通配套，例如沙中線等基建陸續落成，推動九龍東成為香港的新核心發展區。投資者將眼光由商廈逐漸擴展至發展較靈活的地廠，故新近屢受投資者及用家垂青。新近再有觀塘地廠易手，市傳越聯工廠大廈地廠連一樓以約3,600萬元易手，成交呎價屬市場罕有低水。

商廈買賣料趨活躍

中原（工商舖）工商部副營業董事陳錦倫表示，今番成交的物業於觀塘偉業街126號越聯工廠大廈地廠連一樓，市傳成交價約3,600萬元，總面積約8,000平方呎，平均呎價約4,500元，物業已交吉。買家為區內從事環保業的投資者。原業主賬面獲利約3,200萬元，物業大幅升值約9倍。物業新業主將可享約5.3厘回報率。陳氏續指，過去一年觀塘地廠的平均呎價已達過萬元水平，預料短期內九龍東商廈買賣交投將會更趨活躍。

同樣，乘九龍東發展之勢，加上近期九龍東利好消息不絕，多個大型企業爭相進駐，觀塘搖身一變成為本港新商業中心區，近年呎價愈升愈高，不少大型企業均看好區內發展前景，積極尋覓優質盤成立公司據點。其中觀塘海濱道全新甲級商廈宏基資本大廈更成功吸引不少中資機構、上市公司等優質用家進駐。有業主趁勢委託中原（工商舖）獨家代理該廈20樓全層單位放租，意向呎租由約18元起，入場費相當具競爭力。

中原（工商舖）寫字樓部營業董事陳權威表示，位於觀塘海濱道135至137號的宏基資本大廈20樓全層現正放租，單位總建築面積約12,007平方呎，如承租全層樓面，意向呎租約22元。同時，業主為增加彈性，願意分拆全層共八個單位出租，單位面積由約1,000餘呎起，租客可視乎需要，與業主洽商所需租用的單位面積，可飽覽維港及啟德郵輪碼頭全景的海景單位意向呎租為約24元；宏基資本大廈是區內全新甲級商廈，位於觀塘海濱長廊旁，維港景致全無遮擋，單計今年6月已錄得約3宗全層買賣成交。

次季商廈成交回升

至於，維港對岸的商廈更加吸引商家入駐，銅鑼灣第一商業大廈中高層全層放售，意向價約3,200萬元。銅鑼灣向來是本港發展成熟、配套齊全的核心商業消費區，商廈單位一直深受投資者及用家愛戴，惟上年度政府雙倍印花稅出台後，區內商廈買賣成交數字應聲下降。隨着市場逐漸消化辣招的影響，今年第二季商廈單位買賣成交宗數始有回升之勢，比第一季升約一倍。有業主趁勢委託中原（工商舖）獨家代理銅鑼灣第一商業大廈中高層單位全層放售，面積近2,300呎，意向價約3,200萬元。中原（工商舖）寫字樓部營業董事梁志榮表示，位於銅鑼灣禮頓道33-35號的第一商業大廈中高層13樓全層現正放售，單位總面積約2,285平方呎，意向價約3,200萬元，意向呎價約為14,000元。該全層現為三個獨立單位，A室面積約760平方呎，由業主一直自用作辦公室；另兩個單位則連租約放售。B室面積約700平方呎，月租約17,500元，租約至明年7月止；C室面積則約830平方呎，月租約23,000元，租約至明年4月止。

商舖註冊量按月暴跌64.8%

香港文匯報訊 美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，市場受美國聯邦儲備局於本年初逐步減債，以及本港政府推出雙倍印花稅等影響，上半年工商舖市道持續放緩。零售市道對本港經濟盛衰關連甚大，亦影響商舖交投的活躍程度。內地嚴厲打貪持續，改變內地客消費模式，令送禮風氣減退，削弱本港零售市道。上月，政府更有意削減兩成自由行人數，若方案落實，勢令本港零售業雪上加霜。受多項不利好因素拖累，加上上月未有新增商場拆售項目，舖市成交量在工、商、舖市道中，按月錄得較大跌幅。

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至6月29日，6月工商舖總註冊量（主要反映5月數字）錄得391宗，涉資約53.2億元，按月分別下跌約37.2%及3.25%，反映市場氣氛轉淡。其中商舖註冊量錄得115宗，按月下跌約64.8%，成為上月工商舖總註冊量按月較大跌幅。同時，商舖註冊金額按月錄得約11.9%升幅，亦是上月工商舖總註冊金額中，唯一錄得升幅的類別。6月391宗工商舖成交按樓價劃分，成交宗數唯一上升的是501萬元至1,000萬元物業，錄得82宗買賣成交，按月上升約7.9%。

觀塘錄呎價破頂成交

不過，黃漢成表示，雖然商廈成交量下跌，但上月商廈錄得呎價破頂成交，市道有望平穩發展，投資者不宜過分看淡。黃氏指出，受惠於政府「起動九龍東」計劃，近日九龍東的工、商物業交投轉好。其中，觀塘One Harbour Square錄得一宗呎價破頂成交，涉資約2.57億元，呎價約1.4萬元，呎價達尖沙咀等核心商業區甲廈水平。

黃氏認為，隨着觀塘區重建、啟德郵輪碼頭落成、新鐵路網絡發展等，九龍東的工、商物業成交一直受帶動。黃氏預期，未來將有更多金融、銀行等機構會進駐九龍東，區內成交將會更活躍。

誠聘司機

一．**條件**：有效駕駛執照（1、2號）及內地駕駛執照，為人誠實可靠。具有5年以上良好兩地駕駛經驗，居於港島者優先考慮。

二．**職責**：接載公司高層往返內地與香港九龍新界各區。

三．**工作時間**：早十時晚八時。

四．**薪金**：基本工資、年終雙薪，超時補薪。應徵者可提薪金要求。

有意者可致電：2581 9175 賴小姐 或 黃先生。

名震中外 相命最準
擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝
名師 鍾應堂 掌相命家 精批命運 風水姓名
儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層 電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層 電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

法定要求償債書

根據破產條例(第6章)第6A條(1)(a)規定作為須立即償付的經算定款項之債務

致：吳芳娜 (NG FONG NA)，最後所知地址為(一)香港北角英皇道416至438號新都城大廈D座19樓39室及(二)香港南康街17號荷蘭廣場麗文苑14樓J室。

特此通知本法定要求償債書已由下述人士發出

債權人名稱：保誠保險有限公司 (PRUDENTIAL HONG KONG LIMITED)

地址：香港中環交易廣場1座25字樓 (25th Floor, One Exchange Square, Central, Hong Kong)

上述債權人根據 台端與其前身英國保誠保險有限公司簽訂的協議，包括理財顧問服務協議 (Service Agreement for Financial Consultant dated 25 July 2011)；及代理人協議 (Agency Agreement dated 26 July 2011)，要求台端償付HK$44,905.66作為 台端就其先前在債權人任職為代理人(保險顧問)提供服務而結欠及欠下的未償還債項。債權人聲稱 台端欠上述債項，並聲稱該債項乃無抵押的債項及須立即償付。

本法定要求償債書為重要文件，於本公告刊登於報章的當日，即被視為已送達給 台端。台端必須於本法定要求償債書送達台端後42日內繳付所有債項或與債權人達成和解，否則台端可被下令破產，財產及物品亦可被取走。倘若台端認為有理由申請將本法定要求償債書作廢，台端須於本法定要求償債書送達台端後39日內向法院申請。

倘若台端對本身的處境有任何疑問，請即向律師尋求專業意見。台端可向下列律師行查閱或索取本法定要求償債書：

柯伍陳律師事務所
香港中環德輔道中10號東亞銀行大廈14至15樓
(債權人代表律師)
電話號碼：2810 1212(盧律師) 參考檔案：130977/GCDR/CACL/CWTL

切記：自本要求償債書首次在報章刊登之日起計，台端延有42天的時間，之後債權人可提出破產呈請。如欲向法庭申請把本要求償債書作廢，台端必須在本要求償債書首次在報章刊登之日起計39天內，向法庭提出申請。

香港潮州商會有限公司啟事

本會定於二零一四年七月二十九日(星期二)下午四時三十分在香港德輔道西八十一至八十五號潮州會館十樓本會註冊會所召開本會第四十八屆第二年度周年大會並選舉第四十九屆會董，進行下列議程：

1. 報告本屆第二年度會務概況。
2. 通過二零一三年度本會財務報告。
3. 聘請本會下年度核數師。
4. 推選三名會員為會員代表簽發第四十九屆會董證書。
5. 選舉第四十九屆會董。

除分函外，特此登報通知，敬請本會各會員依時出席，共策進行是荷。

會長兼選舉委員會主任委員 周振基
副會長兼選舉委員會副主任委員 張成雄 胡劍江 林宣亮 陳智文

二零一四年七月四日

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手

香港報業評議會 有限公司 HONG KONG PRESS COUNCIL LIMITED

www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4977

股票代碼：600617 900913 股票簡稱：聯華合織 聯華B股 編號：2014–040

上海聯華合織股份有限公司
關於公司股東進行股票解除質押和質押式回購交易的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

2014年7月3日，上海聯華合織股份有限公司（以下簡稱「公司」）接到公司股東太原市宏展房地產開發有限公司（以下簡稱「宏展房產」）的通知，現將相關事項公告如下：

2014年1月28日，宏展房產將持有的公司6600萬股（佔公司總股本的11.13%）質押給國元證券股份有限公司（以下簡稱「國元證券」），進行股票質押式回購交易。本次交易已由國元證券於2014年6月12日在上海證券交易所交易系統辦理了解除質押申報手續。

2014年6月10日，宏展房產將持有的公司3000萬股（佔公司總股本的5.06%）質押給國元證券，進行股票質押式回購交易，初始交易日為2014年6月10日。本次交易已由國元證券於2014年6月10日在上海證券交易所辦理了申報手續，至向中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理解除質押為止。

2014年6月13日，宏展房產將持有的公司600萬股（佔公司總股本的1.01%）質押給國元證券，進行股票質押式回購交易，初始交易日為2014年6月13日。本次交易已由國元證券於2014年6月13日在上海證券交易所辦理了申報手續，至向中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理解除質押為止。

截止本公告日，宏展房產共持有公司股份96,981,453股（全部為限售流通股），佔公司股份總數的16.35%；質押股份36,000,000股，佔公司總股份數的6.07%。

此次股份解凍和質押後公司股權處於質押狀態的累計情況如下：

山西田森集團物流配送有限公司質押47,700,000股限售流通股，佔公司股份總數的8.04%；

太原市宏展房地產開發有限公司質押36,000,000股限售流通股，佔公司股份總數的6.07%。

上海聯華合織股份有限公司
董事會
2014年7月3日

遺失股票啟事第一次通告

敬啟者：下開之H股股票，經已宣佈遺失。

登記持有人	申請人	股票編號	H股股份數量
交通銀行股份有限公司（公司編號：3328）			
Chan Pui Wah deceased	如左	BCM70042195	400
中海石油化學股份有限公司（公司編號：3983）			
Tang Wing Sum Steven	如左	CBM00039294	4,000
招商銀行股份有限公司（公司編號：3968）			
Tang Wing Sum Steven	如左	CME00168114	1,000
同上	如左	CME70011408	300
中信銀行股份有限公司（公司編號：0998）			
Chan Pui Wah deceased	如左	CTK70006423	1,000
中國工商銀行股份有限公司（公司編號：1398）			
Tang Wing Sum Steven	如左	ICB00300185	1,000
同上	如左	ICB70085339	188
此啓	證券登記處: 香港中央證券登記有限公司啟		
南京熊貓電子股份有限公司（公司編號：0553）			
Wong Tak Shun	如左	00008866-8	@2,000
此啓	證券登記處: 香港證券登記有限公司啟		

由本通告第一次刊登日起，九十天內仍未有任何人士向本公司要求為上開股票之持有人時，則上開股票宣佈無效及作廢，同時另發新股票以代替之。

茲証明上述公司已將上述通告之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十天。

日期：二零一四年七月四日