豪客消失 一線舖租回到三年前

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）受政府自由行政策影響，自由行旅客數目減少，早前旺角及銅鑼灣等旺點更湧現大量吉舖。據路透社報道，訪港內地旅客減少購買奢侈品及消費模式的改變，對香港零售舖位租金的影響開始浮現。物業顧問戴德梁行亦表示，近期部分在港島中區的一線地舖新租金已降回2011年的水平，並預期未來黃金地段的舖位租金將有下調壓力。

戴德梁行香港商業及商舖部主管林應威在記者會表示，一線街舖租金連年上升的情況已經結束，未來六個月至九個月銅鑼灣黃金地段羅素街將有數個地舖租約期滿，屆時的續租或新租金水平相信對後市有較大啟示。他更指，「一線地舖續租或新租約的租金如果能夠持平已很好」，而有個別業主現時的租金叫價更回調超過兩成。

旅客增加無助奢侈品

據政府數字顯示，今年首七個月整體訪港旅客按年升12.3%，累計3,390.3萬人次；其中內地旅客按年增加15.5%至2,608.5萬人次。雖然7月訪港旅客量恢復雙位數字增長，但月內本地零售銷售貨值仍按年跌3.1%，連續六個月下滑。當中珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售明顯下跌，依然是拖累零售業銷售的主因。珠寶首飾、鐘錶零售商的銷售額高，承租能力一向較強，但隨着旅客消費模式改變，減少購買奢侈品，對租金走勢及租戶的預期亦產生影響。

服飾店搶珠寶店舖位

據該行提供的資料，今年第二季兩個位於中環皇后大道中黃金地段的地舖，其中一個原來由鐘錶珠寶零售商租用的舖位改由一家服飾零售商租用，月租維持於280萬港元，與三年前的水平一致。另一個毗鄰的商舖，其新租金為每月138萬港元，只比2011年時高出3萬港元。

林應威表示，目前商舖市場看淡的氣氛較濃，但商戶普遍期望第四季度可藉十一黃金周及聖誕節兩大消費旺季提升銷貨額。

■戴德梁行指，有服飾零售商在無加租情況下租用中環皇后大道中地舖。 資料圖片

工商舖大宗成交復活

■工廈買賣登記結束連升五個月勢頭。 資料圖片

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，7、8月一手商廈拆售活動頻繁，加上大額及全幢物業交投回勇，帶動商廈買賣量價齊升。不過，工廈及店舖交投則相對沉寂，令整體工商舖買賣呈價升量跌的局面。根據利嘉閣（工商舖）地產資料所得，8月全港僅錄514宗工商舖物業買賣登記，雖較7月下跌11%，但大宗物業買賣交投活躍，令同期物業成交總值高見93.78億元，較7月大升87%，走勢與登記量背馳。

按物業類別劃分，商廈買賣表現最為出色，發展商推售黃竹坑「W50」及觀塘「One Harbour Square」等物業，直接推高商廈買賣交投，令8月全港累錄167宗商廈買賣登記，較7月大增76%，創近17個月新高，至於成交總值按月急升187%至50.79億元。

舖市121宗登記跌49%

舖市方面，由於未有商場大型拆售活動，加上買賣雙方在議價上持續拉鋸，8月全港僅錄121宗店舖買賣登記，不但較7月急跌49%，亦創下自2009年3月以來新低。不過，逾億元買賣增加，直接刺激整體店舖成交總值達23.40億元，按月倒升87%。

至於工廈市場，全月共錄226宗買賣登記，按月減少8%，終結之前連升五個月的勢頭；物業成交總值則錄19.58億元，按月略跌2%。

周滿傑認為，市場資金充裕，老牌家族及投資者趁勢積極放售全幢或大額物業，料可令投資物業買賣保持活躍，相信年內每月工商舖買賣登記宗數將於450宗至550宗區間內上落。

金鐘匯全層呎價近1.5萬

■灣仔金鐘匯中心16樓全層以6,150萬元易手。 資料圖片

香港文匯報訊 美聯商業助理營業董事鍾家強表示，本行剛促成一宗灣仔皇后大道東24至32號金鐘匯中心16樓全層的成交買賣個案，物業面積約4,109方呎，成交價約6,150萬元，成交呎價14,967元，屬該廈近半年最高成交呎價。單位部分交吉，以現時該廈平均呎租約33元計算，料可吸引小型企業或海外機構進駐設立總部，為新買家帶來可觀的租金回報。鍾氏指出，金鐘匯中心是區內罕有的優質乙廈，而在「滬港通」帶動下，不少中資機構計劃於香港設立據點，預料未來灣仔區內如金鐘匯中心等優質商廈的投資潛力將逐步提升。

按揭熱線

劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

把握升級換樓置業時機

根據差餉物業估價署（差估署）最新數字顯示，本港樓價及租金指數於7月同創歷史高位。值得注意，若以單位面積劃分，當中細單位的樓價升幅最為顯著，由去年底至今，表現一枝獨秀跑贏大市。儘管細單位上車盤價格急升，對於上車客而言，入市相對困難，不過對於有意換樓的人士而言，現時上車盤與中上價物業價格差距逐漸收窄，若然供樓負擔能力許可，現時選擇升級換樓亦屬不錯的時機。

自從2009年政府推出收緊按揭措施以來，本港物業的按揭成數已因應其價格而調整，現時700萬元以下的物業，按揭成數維持七成，但按揭貸款額最高只有420萬元，至於700萬元至1,000萬元的物業，按揭貸款額上限只有500萬元，而1,000萬元以上的物業，按揭成數僅五成，而且不符合按保資格，因此按揭貸款額出現顯著差別。中上價以致豪宅物業由於按揭貸款額受限，嚴重窒礙成交，相反，細價樓仍然可以申請高成數按揭貸款，故不乏買家支持，投資者以及用家紛紛持續追捧細價物業市場，推動細價物業價格急升。

從差估署剛公布的數字可見，7月本港整體樓價指數報255.6點，按月升幅達2.2%，不但連續3個月創歷史新高，更創去年2月推出雙倍印花稅（DSD）後，18個月以來最大單月升幅。而各類型住宅單位當中，樓價升幅最突出為面積430方呎以下細單位，該類物業最新7月樓價指數報277.7點，按月升幅達2.5%，跑贏其他類型住宅單位，若與去年底的263.9點相比，累計升幅達5.2%，同樣優於大市。其次為面積介乎430方呎至752方呎單位，最新樓價指數報242點，按月升幅亦達2.3%，去年底至今累計升幅達4.3%，表現不俗，至於面積752方呎至1,075方呎單位及1,075方呎至1,722方呎單位，樓價按月升幅相對輕微，分別只有0.9%及0.5%，另外面積1,722呎以上的豪宅單位樓價，則錄得逾一成跌幅。

中上價物業有待追落後

雖然換樓市場受惠於雙倍印花稅（DSD）鬆綁而成交轉活，但礙於中上價大單位涉及銀碼較大，加上按揭成數收緊，貸款金額亦設限，並非普羅大眾可以負擔得起，故購買該類型單位的買家，相信財政實力一般較為雄厚。現時細單位價格累計已有一定升幅，表現優於其他類型住宅單位，然而中上價以至豪宅物業價格則仍有待追落後，有意換樓的置業人士遇上心儀的物業，不妨先計計數，如果供樓負擔能力許可，又能順利通過壓力測驗，可以趁上車盤與中上價物業價格持續收窄的情況下，考慮升級置業。

■ 責任編輯：胡可強 版面設計：譚向陽

作為深圳經濟特區最早開放的城區，羅湖是大部分港人走進深圳、了解中國的第一站，這裡，成就了無數的跨境家庭，也是深圳最具「港味」的城區。在全國掀起深化改革的浪潮中，羅湖勇站潮頭，各項工作都以改革為主線，推出了系列惠及民生的改革措施，其中更少不了涉港項目。尤其是針對跨境家庭教育推出的系列配套措施，令不少港人再次對羅湖豎起大拇指。

■香港文匯報記者 孫雪、李望賢、李璐

■羅湖區婦聯主席羅安娜為跨境學童發放禮物。

改革惠及港人 服務向港看齊
跨境家庭安居羅湖

■羅湖口岸跨境學童。

有數據顯示，目前深圳居住了近10萬港人，其中羅湖居住着近3萬港人。每天兩萬名跨境學童從深圳到香港上學，其中就有6000多人從羅湖的口岸過境。如何服務好這一特殊的跨境家庭，促進兩地社會穩定，一直是深港兩地都在思考的問題。

羅湖區婦聯主席羅安娜介紹，為此，羅湖區婦聯開創了全國首家「跨境學童服務中心」，羅湖區委區政府先後投入500多萬元經費對中心所在的大樓進行功能改造，同時，香港賽馬會慈善信託基金捐助670萬港幣經費，並於2011年12月1日起啟動為期3年的「蛻變新力量——跨境家庭共建香江計劃」項目。

首創跨境學童服務中心 服務逾5萬人次

目前，深港兩地社工、香港老師、活動幹事等共有15人常駐「跨境學童服務中心」，根據跨境家庭的現實需求，服務內容由初始的家庭暴力防護，拓展到跨境學童及家長的英語/粵語培訓；跨境家庭互助網、跨境家庭成員壓力評估和情緒管理、香港學校資源中心、「抵港一線通」熱線法律諮詢等專業服務。據悉，截至2013年12月底，共開展兒童及家長培訓2841場、親子活動65場，服務人群5.27萬多人次。

在「跨境學童服務中心」，記者看到，來自香港的社工們已經將各種課程安排信息都清晰地貼在牆上，家長一目了然。這樣的「港式」服務也獲得了許多家長的認可。據中心負責人汪朝暉介紹，一到開班時間，報名火爆，學位供不應求，有家長為報名參加中心的課程，凌晨3點就來門口排隊。

資金募集有突破 服務理念向港看齊

這樣一個中心，蘊藏着羅湖區多個方面的改革。羅安娜表示，中心的成立，打破了政府事業單位在資金募集以及服務理念方面的傳統，資金更靈活，服務理念也更「港化」。

她指出，以往靠政府財政撥付，看菜吃飯，中心在資金募集渠道方面進行改革，和香港賽馬會慈善信託基金聯手，打破了財政依賴。其次，政府單位也借此實現了職能轉變，從直接服務，到婦聯只提供服務支持，搭建平台。在服務理念方面，原來僅靠經驗傳承，沒有專業手段，中心引入香港社工組織，以專業方式進行服務，不僅更好地服務了轄區居民，也帶動了婦聯其他工作上了新的台階。

■服務表。

值得一提的是，中心的成立，還催生了羅湖系列社會組織的誕生，如「心語拼藝」、「的嫂互助會」，「懿BASE女性發展基金」等。

羅湖居民或享純港式社區服務

作為具有口岸功能的城區，「港式」、「國際化」這些關鍵詞，在羅湖區的改革中屢見不鮮。羅安娜表示，未來羅湖區提供的公共服務將朝着項目化、社會化、專業化以及國際化的方向展開。其中在國際化方面，除了現有的跨境服務中心，香港國際服務社的「中國兒童援助項目」和由聯合國合同基金會發起的推廣母乳餵養「母愛十平方」也將陸續進駐羅湖。

羅安娜透露，未來羅湖還將考慮引入香港專業機構提供社區服務。她介紹，目前羅湖區在部分街道已經開展綜合社區服務中心試點，讓轄區居民可以很方便地辦理各種業務。未來，在一些港人家庭較多的街道，可能嘗試引入香港機構來管理服務中心，為轄區居民提供純港式的社區服務。

港童深圳求學 可參與香港升中派位

子女教育是每個家庭最關心的話題，羅湖區集聚了無數跨境家庭，在教育配套方面也令港人稱道。選擇每天奔赴香港讀書的跨境學童，在羅湖也可以享受到跟在港一樣的課外培訓，無需擔心跟不上同校的港生。

「還是在羅湖方便，兒子可以在羅湖港人子弟學校讀完小學直接參加香港升中派位，方便照顧」，在深工作的港人張先生對兒子的教育十分放心。據介紹，港籍學童除了能在跨境學童服務中心尋求說明，也可選擇留在羅湖讀小學，中學再前往香港。

位於羅湖區的羅湖港人子弟學校，是目前深圳入讀港生最多的學校，已獲准納入香港升中派位體系。據介紹，學校中文、數學科採用內地教材，英文和常識科則用香港教材。學校校董鄭景輝介紹，學校性質較為特殊，成立十多年來，羅湖區教育部門一直給予很多支持，對於學校一些特殊事務的處理有較大的彈性，雖然是私立學校，但政府對其與公辦學校一視同仁，比如場地、樓房、（教師）從教津貼、評優等，學校還先後獲得兩次優質教學獎，贏得不少港人認可。

■羅湖港人子弟學校。