新界西舖成投資者新寵

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）內地客訪港人數逐漸下降，加上消費模式轉變，倚重內地客生意的一線街零售店經營面臨萎縮，租金收入受壓；面對經濟風向轉變，嗅覺敏銳的舖位投資者將目光轉向相對低水的民生區。事實上，近月新界西北的舖市頻繁錄得成交，當中更有持貨7年間升值近廿倍的個案，而截至易手前的回報率更達60厘的奇高水平。

日前，以投資另類單位知名、有「凶宅大王」之稱的資深投資者伍冠流，將名下位於屯門龍門居街市的地舖以102萬元沽出；而伍氏早於2007年以約5萬元低價從拍賣行投得物業，今次轉手7年間物業賬面勁賺19倍。該舖位面積約102方呎，折合成交呎價約1萬元。

據悉，向內街、賣出前租戶經營中藥材，並一直以每月2,500元租出，若按買入價計算，回報率高達60厘，意味着收租不足兩年便可回本。雖然像上述物業以低出市場價買入的個案絕無僅有，不過正反映只要投資者眼光獨到，在相對低水的民生區舖市可望覓得「奇貨」。

低水民生區吸引用家

新界西北舖位低水、消費強勁，亦吸引用家青睞。早前亦有消息指，太興燒味或相關人士，以約9,300萬元購入元朗西菁街10號地下一籃子舖，目前由一間餐廳以每月14.8萬元承租，租約快將到期。至於原業主於2010年以2,450萬元買入，持貨近5年物業賬面賺7,150萬元、升值近兩倍。

事實上，上月新界區的舖位成交量帶領全港各區，根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，三月份市場共錄195宗商舖買賣登記，按月增加33%，登記量屬近三個月以來最多。按區域分析，港島、九龍及新界三區買賣註冊量全面報升，其中新界區增幅最為顯著。受惠屯門「壹號總站」餘貨帶動，新界區註冊量按月飆升56%至106宗，佔整體商舖登記量約54%，註冊總值約9.55億元，按月增加52%。

年內租售價看升約5%

美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成表示，零售業市道因訪港旅客消費模式改變、零售業總銷貨價值按年下跌以及反水貨客行動影響而轉弱，部分業主見勢或會擴大議價空間吸引潛在買家，預期全年商舖註冊量或增5%-10%。近期核心區減租個案增加，預料核心區租金將下跌10%-15%，售價將下跌約5%。而民生區舖位盤源充足，造價相對低水，料受買家追捧，預期年內租售價可看升約5%。

■市傳太興燒味或相關人士，以約9,300萬元購入元朗西菁街10號好順泰大廈地下一籃子舖。 資料圖片

而中原（工商舖）董事總經理潘志明早前亦預測，第二季一線街舖租金跌幅達10%至20%；而民生消費區由於受衝擊較小，租金相對能企穩。指他又指，銅鑼灣等核心零售區個別商舖的租金已回落，棄租及遷舖的個案此起彼落。

近日新界西北舖位成交個案

舖位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
屯門龍門居地下街市舖	102	102	10,000
屯門柏麗廣場1樓157號舖	921	1,000	10,858
屯門彩暉花園地下1號舖	4,739	1,640	3,461
屯門龍門居地舖、一樓及天台	22,500	6,500	2,889
屯門青山坊2號地下48號舖	514	740	14,397
元朗西菁街10號地下一籃子舖	3,541	9,300	26,264
元朗萬豐大廈地下27、86號舖	260	550	21,154

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

換樓過渡貸款解燃眉之急

細單位價格近年已累積一定升幅，去年升幅更超越其他類型住宅單位。不過，今年中上價以至豪宅物業價格均有追落後之勢，因此不少換樓客紛紛開始趁上車盤與中上價物業價格收窄的情況下，伺機入市。現時有貸款機構可提供升級置業換樓過渡期貸款計劃，顧名思義可爲業主在物業交接的過渡期間提供短期貸款作周轉之用，以協助業主解決短期流動資金不足的問題。

自2011年政府收緊中價物業開始，筆者早已預期細價及豪宅物業呈兩極化走勢，並建議有意換樓的置業人士遇上心儀的物業，而供樓負擔能力又許可，不妨考慮升級置業。現時有能力進場的買家，一般財政實力較雄厚，隨着近年物業不斷升值，對於本身持有物業的業主亦累積不少財富，當中有部分會因爲家庭成員增加或想改善生活質素而計劃升級置業。

物業一賣一買，能夠「無縫交接」固然最好，例如換樓客有足夠流通資金支付首期，或者舊屋交易能夠配合新屋繳付首期的限期前完成等，不過現實往往未必如此理想。尤其今年首季政府推出第七輪收緊按揭措施，再次調高入場門檻，最新指引將700萬元以下的按揭成數上限降至只有六成，較以往的最高的七成上限減少一成，令不少有意升級置業但流動資金不足的業主卻步。

貸款期內只需繳息無須供本

將軍澳新盤大戰在即，發展商已展開強勁宣傳攻勢及全速部署推盤，加上市場對中上價物業的需求十分殷切，尤其是大單位在市場的供應匱乏，相信換樓市場將會成爲發展商必爭之地，甚至是今年樓市焦點。有貸款機構特別推出貸款期最長達六個月的「升級置業換樓過渡期貸款計劃」，爲業主於出售現有物業及購入新物業之前，提供一筆過渡貸款作爲新物業首期。

假設業主持有將軍澳一個價值550萬元的2房户，按揭餘額爲80萬元，有意購入同區價值800萬元的4房户新物業升級換樓，最高貸款額爲(1)現有物業價值之60%減按揭貸款尚餘欠額；或(2)新物業首期金額(一般爲物業價值之40%)減訂金(最少爲物業價值之10%)，以較低者爲準，換言之可獲240萬元貸款額。以新物業首期金額需320萬元計算，業主只需填補新物業部分首期(即80萬元)便可升級換樓置業。該計劃主要適用於住宅物業，同時接受現按於任何銀行之現有物業申請，而且貸款期內只需繳付利息而無須供本，相信可解業主燃眉之急。

上月工商舖887宗登記 創DSD後新高

香港文匯報訊 根據土地註冊處資料顯示，上月市場共錄十多宗新鴻基地產及相關人士的非住宅物業內部轉讓登記。剔除上述相關登記後，根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，三月份市場共錄887宗工商舖買賣註冊，按月激增58%，數值創雙倍印花稅以來新高。註冊金額則按月飆升68%至約88.21億元，近半年新高。

16宗逾億元註冊按月增1.7倍

至於上月共錄16宗逾億元註冊，涉及註冊總值約34.99億元，按月分別急增1.7倍及2.6倍，表現跑贏大市。工廈方面，上月共錄528宗買賣登記，按月大增88%，數值創兩年新高。當中，葵涌「IPLACE」涉及216伙登記，總值約6.83億元，註冊量所佔比例達41%。全月註冊金額約29.80億元，按月增加86%。逾億成交共有兩宗登記，打破前月「捧蛋」悶局。

商廈方面，上月共錄164宗買賣登記，按月增加22%。鑑於上月錄得價值約10.78億元的觀塘駱駝漆中心全幢及價值約1億元的中環利源東街1號全幢登記，遂推升註冊金額急增83%至上月的33.66億元，創近9個月新高。逾億成交共有8宗註冊，按月大增1.7倍。

至於商舖，上月共錄195宗註冊，總值24.74億元，按月分別增加33%及37%。當中，屯門「壹號總站 (ONE TERMINAL)」貨尾拆售涉及43宗註冊，總值約1.26億元，註冊量所佔比例約22%。上月逾億成交倍增至6宗註冊，當中包括價值合共約4.5億元的觀塘成業街10號一籃子單位登記。

業界：拆場項目推波助瀾

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，用家及投資者入市意慾逐漸提升，加上拆場項目推波助瀾，帶挈上月整體工商舖市場逐漸好轉。因四月份有長達數天的復活節假期，部分業主及用家可能離港外遊，無心戀棧物業交投，因而預期今月工商舖交投步伐可能有所放緩。

北角位元堂地下孖舖放售5500萬

香港文匯報訊 今年市場看好民生區舖位，不少投資者積極入市。香港置業至尊旺舖助理營業董事許諾謙表示，北角電氣道296號地下A至B號舖，地舖面積約1,200平方呎，物業連租約放售，叫價約5,500萬元。現租客為連鎖藥品公司位元堂，A號舖月租6.6萬元，B號舖月租約5.4萬元，合共收租12萬元。由於租戶為連鎖集團，承租能力高，投資者可享穩定租金收入。

上址位於北角電氣道，毗鄰大型屋苑城市花園，以及多座未來區內將有新盤DIVA入伙，人流增加下，可提升區內消費力。而長實位於炮台山的油街大型綜合項目發展，亦有助提升區內物業未來升值潛力。本月資深投資者物流張再購入一個北角蜆殼街地舖，造價約4,850萬元，足見該區發展前景亮麗。

尖沙咀奇盛中心低水戶放售

尖沙咀寫字樓供應一向短缺，備受市場追捧。美聯商業助理營業董事李鎮麟表示，本行現獨家代理尖沙咀金巴利道74至76號奇盛中心13樓C室交吉放售事宜。單位面積約1,128方呎，意向售價為1,000萬元，意向呎價約8,800元，比起同區寫字樓低水。

奇盛中心位於尖沙咀金巴利道，商廈擁有優良管理團隊，周邊配套完善，又毗鄰不同商廈及大型商場，步行至港鐵尖沙咀站僅10分鐘路程，往來港鐵沿線各站亦相當便利，適合各行各業發展。奇盛中心買賣放盤罕有，2015年仍未錄得任何成交。不過相信未來金融市場將趨活躍，核心商廈對大機構及投資者仍具吸引力。

九龍灣南豐商業中心約1200萬沽

東九龍工、商物業市場造好，交投暢旺，近日市場再錄大手成交。香港置業至尊工商營業董事胡信恒表示，九龍灣南豐商業中心剛錄一個低價成交，呎價創該廈近年新低。上址為南豐商業中心中層15至16室，面積約2,392平方呎，成交價1200萬元，折算呎價僅約5,017元。南豐商業中心超低價成交，業主一年前放盤時，平均呎價約7,800元，對比上述叫價，是次轉手折扣逾三成半。

南豐商業中心為九龍灣指標甲廈，位置過去半年成交呎價維持在6,000餘元至7,000餘元的水平，是次成交呎價屬近年罕有低價。南豐商業中心位於臨樂街19號，鄰近宏照道及宏光道一帶，為九龍灣商業中心，指標甲廈林立，未來發展前景亮麗。

銅鑼灣蜆殼街物業2500萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港島民生段地舖仍吸引投資者入市。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，銅鑼灣蜆殼街4號樓上一籃子物業剛以約2,500萬元易手，該物業連租約放售，原業主為資深舖位投資者，於今年3月底以4,850萬元買入地舖及樓上一籃子物業，是次再放售其中樓上部分物業，短期即錄成交。

鮑昌華指，舖位毗鄰不少私人屋苑，而鄰近位於電氣道長實發展的DIVA又即將入伙，而鄰近大坑又有多座精品單幢住宅如yoo residence、尚巒等，住戶消費力充足，不少走高檔生活時尚的店舖陸續進駐區內，物業升值前景理想。此外，市場消息指出，電氣道168號全幢去年年底售出，成交價約4.5億元，預料成交後可進一步刺激鄰近物業交投。

天后美城花園地舖招標放售

此外，天后永興街2A至2E號美城花園大廈地下A至D，及H舖位以招標方式放售，其中四個相連地舖，店面闊達86呎。另一面向興發街地舖H店面闊度亦達15呎，總實用面積達4,738平方呎。該舖位由業主持以自用，將交吉交易，截標日為5月21日。根據土地註冊處紀錄，業主早於1973年以88萬元購入此舖位。據業內人仕表示，是項舖位市值達1.7億元，每呎實用近36,000港元，以此計算，舖位升值193倍。

世邦魏理仕投資物業部資深董事吳松基表示，該舖位位於天后港鐵沿線，位置方便。區內開售新盤地舖成交價屢創新高，將入伙之DIVA地舖成交每平方呎實用面積近6萬港元，附近歌頓道每平方呎實用面積亦達高達4萬港元。

工商資訊

「耆老歡笑在陽光」逾千長者歡聚一堂

香港陽江義工團、聖約翰爵士敬老基金會於4月7日（觀音寶誕）假元朗錦田大馬路詠同公司隆重舉行「耆老歡笑在陽光」千人齋菜宴，大會筵開逾150席，免費招待來自北區、元朗和天水圍超過1800名長者，並贈送「愛心米」予他們，與長者歡度佳節。

■「耆老歡笑在陽光」活動賓主合影。

會上，義工團首席團長魏仁康先生表示已經連續10年舉辦千人齋菜宴，深受長者歡迎，同時也是第一次以「香港陽江義工團」的名義聯合舉辦，期望吸收更多的義工關懷和惠及更多的長者，增進新界區內人士的相互了解，共同維護香港繁榮穩定，未來會繼續舉辦各類有益社會的活動，為弱勢社群送上關懷，延續義工團凝聚義工、造福香港的宗旨，弘揚尊老敬老的傳統美德。在千人齋菜宴上，長者笑逐顏開，感謝主辦團體和廣大義工對長者的關心。

出席當日活動嘉賓包括：永遠榮譽團長馮權開、陳志強爵士、莊守堃、首席團長魏仁康、團長劉劍榮，錦田鄉事委員會主席鄧賀年，八鄉首副主席胡民賜，元朗區議員黎偉雄，八鄉區議員鄧貴有、北區區議員王潤強等。

梅縣三鄉同鄉會2015乙未羊年春聯

香港梅縣三鄉同鄉會於3月2日假金鐘名都隆重舉辦春聯晚會。當晚筵開45席，眾旅港鄉親團聚一堂，家鄉各級領導亦到場祝賀，場面熱鬧，喜慶洋洋。出席晚會的嘉賓有中聯辦台灣事務部副部長李堅怡、梅州市委統戰部部長助理沈丁明、客屬總會主席梁亮勝、梅州聯會會長余鵬春太平紳士及梅州各縣區社團領導會長等。鍾滿榮副會長及張其豪會董任主持。

■梅縣三鄉同鄉會2015乙未羊年春聯賓主合影。

會長楊旺堅在致辭中感謝嘉賓及鄉親的支持和關愛。他表示，三鄉是著名的老蘇區，是革命的根據地、華僑之鄉、文化之鄉。三鄉雖然是一個山高路小的貧窮山區，但人傑地靈。三鄉人民團結一致、和睦相處、互敬互愛。為了家鄉的建設，他帶頭計劃投資約六億左右人民幣興建園林綠化。他希望各位會員繼續發揚團結友好的優良傳統，群策群力，為家鄉人民做出力所能及的事業，也為旅港鄉親及香港社會作出應有貢獻。

香港科技園「動感科學園地」激發兒童創意思維

香港科技園公司（香港科技園）一直致力推動香港創新科技的發展，創建一個啓發靈感及充滿活力的環境，培育及扶助科技初創企業茁壯成長，同時透過舉辦輕鬆有趣的益智活動，讓小朋友從小有機會接觸科學，並對STEM（科學、科技、工程及數學）的教育產生好奇心，從而提高在這方面的興趣。

■汽球表演「科學魔術奇幻Show」。

在剛過去一連五天的復活節假期（4月3至7日），香港科技園舉辦「動感科學園地—魔幻復活篇」親子活動，吸引超過一萬人次蒞臨沙田科學園參與。活動中有科學魔術表演、科學實驗教室、尋蛋定向遊戲、科學比賽，以及超過十個不同主題的科學及節日工作坊，以深入淺出的方式，介紹日常生活中經常接觸到的如電子、磁和電、地心吸力及振動力等，教導小朋友認識科學原理。

精彩活動如「科學魔術奇幻Show」，透過新奇有趣的汽球表演，介紹香港科技發展5大領域（生物醫藥、電子、綠色科技、資訊及通訊科技、物料與精密工程），更融合科學信息，跟觀眾共度趣味與科學兼備的魔幻復活節。小朋友亦可以穿起實驗袍，一同跟雞蛋博士學做雞蛋實驗，親身領略科學的奇幻之處。

■小朋友透過科學園的簡單小遊戲「尋蛋樂」，了解香港科技發展五大領域的知識。