

租金高企 飲食界買舖穩成本

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港舖租之貴「享譽」全球,近年更有不少飲食界因難頂租相繼結業或遷舖。有見及此,近月陸續出現飲食集團吸納舖位自用或收租對沖,涵蓋大至婚宴公司,小至連鎖麵包店。市場人士指,租金高企不下,具實力的飲食集團趁機吸納舖位以減輕風險。

近期較為矚目的飲食集團入市個案,要數上個月煌府婚宴集團斥資約2.5億元,購入德京旗沙田石門安群街1號商場3樓全層,物業總樓面逾2.5萬方呎,並連同2.35萬方呎平台,折合呎價約9,700元。

可自用放租 有效減風險

早前百樂門飲食集團或相關人士亦購入深水埗北河街181至183號地下1號舖、1樓及2樓物業,作價約3,800萬元,物業樓面合計達4,768方呎,折合呎價7,970元。值得注意的是,該舖位放售長達半年,叫價一度高至5,500萬元,迄今成交價幅度達31%。富臨集團亦以約1.2億元,洽購旺角廣東道831號地下D1號舖連1樓、2樓,涉及樓面合共約25,000方呎。

規模相對較細的連鎖麵包店亦加入搶舖行列。凱施餅店老闆關偉堅今年就先後斥資共9,600萬元,購入荃灣翠安街3號街舖及1號全幢物業。太興燒味及相關人士月前亦以近1億元購入元朗西菁街10號地下35號、37號至39號舖自用。經營超市的佳寶集團早前以9,000萬元買入筲箕灣道60號至64號太康樓地舖。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,近月零售市道萎縮,舖市交投

淡靜,購入舖位自用的零售集團不及往年多,反而飲食集團入市的個案顯著活躍。這主要由於飲食集團往往需要較大的經營樓面,近年租金不斷上漲令成本急升,故置物業可減低成本風險。除了部分集團對大樓面有要求之外,飲食集團對民生物業均有需求,涵蓋港、九、新界,且不限於街舖,樓上大舖亦會納入考慮。

舖市價硬淨 難有大調整

黃漢成續指,近月舖市成交膠着,不少業主叫價硬淨,不願意以低價沽貨,甚至出現收票後取消交易的個案,預計下半年舖市成交價難有大調整,幅度變動在10%之內。至於租賃方面,早前推出的一周行政策令訪港內地客大幅減少,消費市道顯著減弱,不論核心區或民生區租金均受壓,預計年內會有高達兩成的調整。

中原(工商舖)商舖部營業董事梁建華指出,現時買家對傳統核心區舖位熱情不再,惟民生區舖位市場仍有發揮空間,因為市場資金氾濫,舖位物業始終是具保證的投資選擇,具濃厚基建及重建概念的區域因而受注目。以深水埗區為例,在重建概念帶動下,長遠將為該區帶來穩健人流及充裕的民生消費,獲市場看高一線。

四叔西營盤商廈月內開售



韓家輝(右二)介紹西營盤威利街6號商廈項目。 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對中小企及投資者對鐵路沿線寫字樓的龐大需求,由「四叔」李兆基私人持有的西營盤威利街6號商廈項目,計劃月內推售首批寫字樓單位,售價會參考中環、上環及西營盤站的寫字樓價錢。

剛開始翻新涉資近億

恒基地產營業(二)部總經理韓家輝表示,威利街6號於1996年入伙,以往作收租用,項目鄰近地鐵西營盤站,剛開始翻新,涉資近1億元。早前已賣出5個單位,餘下115個單位分佈於3樓至26樓,每層提供5個單位,其中4個內置獨立廁所,建築面積500方呎至700方呎。計劃於1年內分兩三個階段推售,有機會於

本月內推售首批單位,售價會參考中環、上環及西營盤站的寫字樓價錢,預期入場費約數百萬,並考慮以套餐形式連茶水組合櫃及酒櫃推售。

地下至2樓的商舖或餐飲,未定收租還是出售,項目預計於明年8月底完成翻新工程,屆時買家才可入住使用此商廈,以其現時持有的樓面約7.7萬方呎計(包括115個寫字樓單位及地下、1樓及2樓舖位),市值逾10億元。

韓家輝表示,由於未來上環及西環一帶新商廈供應少,近年區內租金持續有雙位數字上升。該盤昨日開放一個連裝修配套的示範單位予傳媒參觀,為3樓01室單位,實用面積441方呎,發展商計劃於未來一兩星期開放予公眾參觀。

美若延遲加息 H按續成主導

自港股通開市以來,北水南調令本港樓市市場皆旺,加上金管局連環向市場注資,令本港銀行體系結餘相當充裕,浮息按揭產品因而深得置業人士歡迎。其中特別是與香港銀行同業拆息(HIBOR)掛鈎的H按計劃,由於具有隱息功能,尤其受業主追捧。筆者相信,樓按市場將持續受惠資金流入,料今年仍然是浮息按揭產品的天下。

從金管局數據可見,今年4月本港銀行體系結餘已急升至3,000億元以上水平,反映市場資金相當充裕,期內HIBOR持續於低位徘徊,令H按計劃深受市場歡迎。4月的H按計劃使用比例高達84.8%,持續十個月保持逾八成水平,至於P按計劃使用比例增加0.6個百分點至13.1%。由於美國未有充分加息理據,筆者相信,美國加息步伐甚至有機會落後於市場預期,因此定息按揭計劃未能凸顯優勢,已超過一年時間零使用量。

恆息鎖息賺息 一舉三得

現時市場上最優惠的拆息掛鈎H按計劃,業主可享全期按息低至HIBOR+1.7%優惠,若以6月4日銀行公會公布之一個月同業拆息(HIBOR)約0.24%計算,即實際利率低至1.94%,與市場上以最優惠利率為基礎的P按計劃P-3.1%,即實際利率為2.15%相比,按揭利率差達逾0.21個百分點。舉例以每100萬元貸款及還款期為30年計算,換按以H按計劃的全期利息開支僅319,855元,較P按計劃的全期利息357,796元可節省37,941元,減少高達10%利息開支,隱息效果顯著。

更重要的是,該計劃設有鎖息上限P-3.1%(P-5.25%),追貼P按計劃實際利率,有效降低同業拆息較為波動的風險,為業主提供額外保障,相信上述優惠會受到按揭用家的追捧。與此同時,業主兼享高息存款優惠,即額外可享相當於按揭利率相同的儲蓄利率,較目前一般港幣存款利率0.01%為高。若息率按每日結算計算,業主可透過存款所享的高息,抵銷部分按息支出,換言之可賺取額外利息,亦可隨時提取這筆資金,計劃甚具彈性。由此可見,H按揭計劃兼備「恆息、鎖息及賺息」功能,實在一舉三得。



責任編輯：李一凡 版面設計：歐鳳仙

「一帶一路」的機遇專題研討會順利召開

中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室經濟部貿易處聯合香港創新科技及製造業聯合總會於5月28日假香港中文大學組織召開「一帶一路」的機遇專題研討會,會上特邀國家商務部綜合司副司長宋立洪與會嘉賓交流。

「一帶一路」旨在堅持共商、共建、共同原則下,促進區域經濟合作和沿線各國的經濟繁榮,達至世界和平發展、合作共贏,得到了國際社會的高度關注。研討會上集中討論了「一帶一路」對香港經濟發展的影響、對香港及珠三角廠商的挑戰與機遇等重要內容。



左起：香港創新科技及製造業聯合總會主席李遠發、國家商務部綜合司副司長宋立洪、中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室經濟部副部長楊益。



「一帶一路」的機遇專題研討會嘉賓合影

VLT維他檸檬茶與賽車手歐陽若曦強強合作

全港暢銷飲品品牌VLT維他檸檬茶於日前召開記者招待會,宣布再度和Craft-Bamboo Racing車隊旗下國際知名賽車手歐陽若曦合作,出戰2015GT亞洲系列賽車以及澳門格蘭披治大賽車,雙方合作推出連串以「VLT Race to Win」為主題的多元化活動,積極與青少年分享和推廣「Race to Win」精神。

維他奶國際集團有限公司香港行政總裁齊松表示:「促成VLT維他檸檬茶與歐陽若曦這兩個具代表性的香港品牌再度合作,除了本著上年的合作經驗愉快、能達到品牌宣傳的效果外,更因為兩者抱著共同的理念,就是朝著目標全力爭勝的『VLT Race to Win』精神。我們今年將雙方的合作延伸至青少年層面,向青年一代推廣『VLT Race to Win』精神,鼓勵他們為目標而全力爭勝。」



文萊皇家航空 40周年誌慶晚會隆重舉行

創立於1974年的文萊皇家航空,是一間世界級的國營航空公司。為慶祝其成立40周年,文航舉辦一連串慶祝活動,更邀請吳尊成為國際形象大使。透過與高知名度的吳尊相輔相成,使得更多旅客認識文萊皇家航空,文萊皇家航空公司執行董事德莫特曼尼恩表示吳尊是最適合的人選,可以促使更多人以文萊為旅遊目的地,以文航為搭乘首選。



德莫特曼尼恩(左二)、香港總代理達思航空(香港)有限公司主席區德強(右二)及國際形象大使吳尊(中)合影。

日前,文航於香港舉行了40周年慶祝晚宴「An Evening with Royal Brunei Airlines - Celebrating 40 years of flight」。是次活動十分榮幸邀請到文萊駐港總領事館總領事 Mrs. Kamilah Hj Mohamad Hanifah,同時請來文航的一眾友好合作機構及媒體,慶祝之餘借機聯誼一番。於晚會上,文航頒發了「文航傑出代理2014」的獎項,以表揚一眾代理及旅行社在過去一年在文萊推廣及營銷上的大力支持。

國際形象大使吳尊更現身晚會與一眾嘉賓會面。他向來賓介紹了文萊的風土人情,揭開文萊神秘的面紗及提

醒各位到文萊旅遊時應注意的地方。晚會尾聲時,吳尊與文萊皇家航空公司執行董事德莫特曼尼恩抽出多名幸運兒,他們獲得文萊送出的精美禮品,當中3位更分別獲得來回墨爾本、文萊及沙巴經濟客位機票。除此之外,晚會更請來著名歌手Bobby Naylor獻唱,十分熱鬧。

文航於過去40多年在競爭激烈的香港市場上一直以熱情好客、優越的接待和服務佔穩腳跟。而未來文航將持續以顧客需求為導向,在強調安全性與舒適性等宗旨下,透過效率、效益、誠信,以及無間的團隊合作下,為旅客提供服務,更致力超越客戶的期望。

申請酒牌續期啟事 馬仔記客家菜館

現特通告:陳順平其地址為新界上水新康街57號及59號地下,現向酒牌局申請位於新界上水新康街57號及59號地下馬仔記客家菜館的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2015年6月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

MA CHAI KEE HAKKA RESTAURANT
Notice is hereby given that Chan Shun Ping of G/F, 57 & 59 San Hong Street, Sheung Shui, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Ma Chai Kee Hakka Restaurant at G/F, 57 & 59 San Hong Street, Sheung Shui, N.T. Any person who knows any reason why this application should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 5th June 2015

申請酒牌續期啟事 味居居食屋

現特通告:劉俊良其地址為西貢清水灣道井欄樹26號D三樓,現向酒牌局申請位於新界沙田大涌橋路34-36號麗豪酒店地下7號舖味居居食屋的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2015年6月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Aji Bou Izakaya
Notice is hereby given that Lau Chun Leung of 2/F, 26D Tseng Lan Shue, Clear Water Bay Road, Sai Kung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Aji Bou Izakaya at Outlet 7, G/F, Regal Riverside Hotel, 34-36 Tai Chung Kiu Road, Sha Tin, New Territories. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 5th June 2015

申請酒牌續期啟事 汕頭澄海老四酒家

現特通告:鄭榮德先生其地址為九龍九龍城龍崗道33-39號地下C & D舖,現向酒牌局申請位於九龍九龍城龍崗道33-39號地下C & D舖汕頭澄海老四酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2015年6月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

SHANTOU TING HOI LOSZE RESTAURANT
Notice is hereby given that Mr Cheng Wing Tak of Shop C & D, G/F, 33-39 Lung Kong Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Shantou Ting Hoi Losze Restaurant at Shop C & D, G/F, 33-39 Lung Kong Road, Kowloon City, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, 33 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 5th June 2015

申請酒牌續期及更改公告 新光

現特通告:李鑰全其地址為香港九龍荔枝角興華街71號,現向酒牌局申請把位於香港水坑口「新光」酒牌牌號及作以下更改:「附加批註條件由「在任何同一時間內,船隻的總人數連同職員在內,不得超過1416人(包括22名船員,571名乘客在第一上甲板層,551名乘客在第二上甲板層以及272名乘客在其他層)」更改為「在任何同一時間內,船隻的總人數連同職員在內,不得超過1345人(包括22名船員,551名乘客在第一上甲板層,352名乘客在第二上甲板層以及420名乘客在第三上甲板層)」,附加批註事項為「凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號賭政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。」

日期:2015年6月5日

APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE

Xin Guang
Notice is hereby given that Li Chun Chuen of 71 Hing Wah Street West, Lai Chi Kok, Kowloon, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of "Xin Guang" situated at Hong Kong Waters with the following amendment(s) "Change the additional licensing condition from "Not more than 1,416 persons, including 22 crews, 571 passengers on 1st upper deck level, 551 passengers on 2nd upper deck level and 272 passengers on other level, shall be permitted on the premises at any one time." to "Not more than 1,345 persons, including 22 crews, 551 passengers on 1st upper deck level, 352 passengers on 2nd upper deck level and 420 passengers on main deck level, shall be permitted on the premises at any one time." "together with endorsement of dancing. Any person who knows any reason why this renewal and amendments should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 5th June 2015

申請酒牌轉讓及續期啟事 峰壽司

現特通告:蔡靜而其地址為新界荃灣大埔街4-30號荃灣廣場第4層442-445號舖,現向酒牌局申請把位於新界荃灣大埔街4-30號荃灣廣場第4層442-445號舖峰壽司的酒牌轉讓給鄧嘉豪,其地址為新界荃灣大埔街4-30號荃灣廣場第4層442-445號舖及續牌。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2015年6月5日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

MINESUSHI TOTOYA
Notice is hereby given that Choi Ching Yi of Shop 442-445, Level 4, Tsuen Wan Plaza, 4-30 Tai Pa Street, Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of MINESUSHI TOTOYA at Shop 442-445, Level 4, Tsuen Wan Plaza, 4-30 Tai Pa Street, Tsuen Wan, N.T. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 5th June 2015

酒牌廣告

申請新牌及續牌
熱線: 2873 9888
傳真: 2873 0009