

商廈上月買賣88宗 9個月次高

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)何紹榮表示,上月商廈買賣登記較集中在中細價乙級商廈身上,支撐整月登記量維持在接近90宗的近日高位。根據土地註冊處數據,2016年5月份全港共錄88宗商廈買賣登記(數字主要反映2至4星期前商廈市場實際市況),較4月份的89宗微跌1%,連升兩個月後步伐放緩,惟仍屬過去9個月的次高水平。

涉11.33億按月減29% 5月份商廈買賣登記出現量價俱跌的情況,當中買賣合約總值按月錄得較大跌幅,主因是4月份時逾億元的登記宗數及金額較多而拉高基數所致。上月逾億元的登記只有1宗,有關單位為金鐘遠東金融中心20樓A室,涉及合約金額約1.58億元;至於5月份整體買賣合約總值為11.33億元,按月顯著減少29%。

按物業價格劃分,在7個價格組別的商廈買賣登記當中,共有3個組別的登記量錄得介乎24%至67%的跌幅,當中以1億元或以上組別的跌幅最大,達67%,由4月份的3宗減少至5月的1宗;而月內登記量最多者為介乎200萬至500萬元以內的價格組別,共錄得32宗登

記,按月增加28%,反映中細價乙級商廈有承接。至於介乎500萬至2,000萬元以內的兩個中價商廈組別亦各錄得27%及24%的跌幅,分別只有22宗及13宗買賣登記。

九龍灣登記跌67%最劇 至於以地區劃分,從該行觀察的11個分區當中,3個地區的登記量有所回落,其中以九龍灣區的跌幅最大,由3宗減少至1宗,跌幅達67%;西營盤區亦減少43%至13宗,而中環區則按月跌1宗,減幅達25%。

值得注意的是,銅鑼灣及油麻地區由之前的連月「捧蛋」走出困局,前者上月錄得3宗登記,後者更多達4宗,一洗區內早前淡靜的頹勢。至於上月登記宗數最多者為尖沙咀區,月內共錄得17宗,按月回升21%,登記金額亦相應增加45%。

何紹榮指出,踏入六月份,市況明顯轉差,多項淡因因素相繼湧現,包括美息走勢未明朗、觀望英國脫歐公投並引發股匯波動,更嚴峻者乃本地金融業相繼出現裁員情況,令市場籠罩負面氣氛。觀乎六月份首10日,市場上暫時錄得的商廈成交只有約20多宗,估計全月登記量將按月回落約25%,有機會跌破70宗的水平。

銅鑼灣舖劈租57%

香港文匯報訊 零售市況不景氣,核心區銅鑼灣商舖租金愈砍愈深。美聯旺舖張殷煥表示,剛獲業主委託出租銅鑼灣利園山道32-42號地下1號舖,目前以約15萬元放租,舖位面積約424平方呎,折合每平方呎租約354元。業主去年中仍叫租35萬元,惟市道持續弱勢,經過多次調整後,不足一年大減逾57%至約15萬元。



銅鑼灣利園山道32-42號地下1號舖,目前以約15萬元放租,不足一年大減逾57%。

當 翻查鄰近放租盤利園山道39-47號A舖,目前叫租約30萬元,舖位面積約363平方呎,折合每平方呎租約826元。

呎租354元平絕整地段 新放租舖位呎租約354元,相比上址呎租低約五成七,而翻查記錄,更是該地段目前放盤中最平呎租。

據悉,此放租舖位目前已交吉,前租客為Black As Chocolate。而且屬於大單邊,位置極佳,人流不絕,而且交通四通八達,適合各行各業發展,適逢租金回落,乃商家進駐旺區大好時機。

事實上,店舖買賣市道依然疲弱,踏入次季表現一度略見回升,惟上月又再

調頭回落。

上月買賣65舖 量價齊跌 利嘉閣(工商舖)黃國柱表示,翻看今年首5個月,基本上是在極低水平中橫行。根據土地註冊處最新資料,5月份全港共錄得65宗店舖物業買賣登記(數字主要反映2至4星期前的實際市況),較4月份的71宗回落8%,連升3個月後再度回軟;今年首5個月均只有63宗登記,仍處於極低迷水平。

屋苑商場大額登記暢旺 按物業價格劃分,在7個價格組別當中,共有4個組別的登記量有所回落,當中以5,000萬至1億元以內的登記量跌

幅最大,月內僅錄得3宗,顯著減少57%。此外,200萬元以內的組別亦回落50%至10宗。

屋苑及屋邨商場的大額登記持續暢旺,帶動1億元或以上的價格組別登記量由四月的4宗增加至7宗,最矚目的為馬鞍山錦苑商場,涉及金額高達4.71億元,連同其他6個商場項目,涉及金額合共18.44億元,故帶動五月份買賣合約總值錄得25.49億元,惟仍較四月的高基數減少28%,但尚處今年次高水平。

觀塘上水水環「零成交」

再以地區劃分,從本行觀察的17個分區當中,共有9個地區的登記量按月有所回落,當中以北角、銅鑼灣及大角咀區跌勢較顯著,分別減少86%、75%及67%。而觀塘、上水及中環區更加錄得「零成交」的淡況,表現落後大市。17個主要分區當中,上月錄得最多登記者為屯門區,惟亦只有6宗而已,其他地區不少只有「一宗起、兩宗止」的登記,顯示店舖市道未脫寒氣。

黃國柱指出,本港經濟表現未如理想,零售市道不濟,拖累店舖買賣市場長期受壓,今年以來的按月登記量,持續在介乎50多宗至70多宗的極低水平震盪橫行。目前市場上仍未見有利好店舖市道的因素浮現,反之利淡因素卻持續出籠,近期連金融業亦開始出現裁員之舉,反映經濟表現不甚樂觀,倘若失業率進一步上升,將對零售及相關行業帶來進一步衝擊。預期店舖本月成交亦難有起色,將續在目前的水平窄幅橫行。

上環永德商廈低層呎價9千放售

香港文匯報訊 港島區商廈一直為本地及中資公司進駐首選,令區內空置率長期偏低,商業樓面供應嚴重不足。今年首季上環區錄約19宗買賣成交,對比去年同期大跌逾三成,惟呎價走勢則見平穩,反映由於市場放盤量不多,拖累成交宗數下跌,卻未有對呎價造成影響。新近有業主因應市場需求,割愛推售上環永德商業中心低層單位,並委託中原(工商舖)作獨家代理,意向呎價約9,000元。

中原(工商舖)寫字樓部營業董事陳偉良表示,今番放售物業位於上環永樂街177至183號永德商業中心3樓80室,面積約766平方呎,意向呎價約9,000元,意向價近700萬元,將以交吉形式放售。物業間隔方正,實用率近八成,同時備有全新裝潢,可即買即用,對投資者及用家均具吸引力。

盤源緊絀 已交吉吸引用家 陳氏指,現時該廈市價呎租約25元,若按此計算,新買家可享約3.3厘回報。據悉,業主於1991年以約115萬元購入物業,為該戶一手業主,多年來一直自

用,新近業主計劃退休,故有意於短時間內沽出物業,今番若有感準買家誠意十足,願意擴大讓價空間,還價即成。

陳氏續稱,永德商業中心放售盤源絀,根據資料顯示,本年至今僅錄得3宗買賣成交。現時該廈放售盤僅約3個,其中一個單位叫價為每平方呎約11,000元,對比之下,今番物業呎價更見實惠。陳氏指,今番物業為永德商業中心罕有交吉放售盤源,加上單位裝修新穎,可即買即用,預料可吸引投資者及用家入市。

按揭熱線 劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

八成業主按揭寧借30年

揭還款年期,以及為加息周期作好準備。因一旦早已選擇了最長的30年還款年期,本港加息後將無法透過延長年期以減少每月的供款開支,故建議避免選擇過長的還款年期。現時住宅按揭申請的壓力測試是3厘,假設600萬元物業承造六成及30年按揭,實際息率2.15厘,每月供款為13,578元,在加息3厘至5.15厘的情況下,每月入息最低要求為32,762元。

按息仍處超低水平

雖然拉長年期有助減少每月供款開

支,不過如果經濟下行或失業率飆升,屆時業主便沒有空間「走棧」。從金管局及經絡數據可見,按揭貸款合約期由13年9月開始維持於3字頭,而經絡客戶採用30年按揭比例亦由當時六成升至最新八成,考慮到年齡及樓齡因素,相信採用比例已經見頂。

另外,除了因為要通過3厘的壓力測試之外,另一個較正面的解釋就是目前本港按息仍屬超低水平,且按息率低於2厘,負按揭利率時期已維持超過6年,所以即使是有實力的業主仍會傾向拉長年期。

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

申請酒牌續期公告 IKI teppanyaki bento 現特通告: 歐嘉儀女士其地址為香港新界沙田坳背灣街34-36號豐盛工業中心B座13樓8室,現向酒牌局申請位於新界元朗元龍街9號形點商場地下G001舖IKI teppanyaki的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,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樓酒牌局秘書處。 日期: 2016年6月17日

FCMC 12292/2015 香港特別行政區 區域法院 婚姻訴訟2015年第12292號 林綺 呈請人 與 潘展 答辯人 通告 茲有離婚呈請書經呈遞法院,提出與答辯人潘展離婚。答辯人地址不詳,現可向香港灣仔港灣道十二號灣仔政府大樓閣樓二家事法庭登記處申請領取該離婚呈請書副本之份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡,則法庭可在其缺席下聆訊本案。 司法常務官 此通告將於本港刊行之中文報章文匯報刊登一天。

ACKNOWLEDGEMENT OF RIGHTS 權利確認告示 SIT, acknowledges that Trade Marks shown below are well known trade marks of LOUIS VUITTON MALLETIER registered in Hong Kong for, inter alia, bags, cases, pouches and wallets and that no one may use these trademarks without the permission of LOUIS VUITTON. SIT, 現確認下列商標為路易威登於香港註冊之馳名商標,註冊商品包括但不限於手袋、盒/箱、小袋及錢包;若未經路易威登許可,任何人不得使用下列商標。

Table with 8 columns: 無線翡翠台, 無線明珠台, J2台, RTHK31, 中央電視台-1 (數碼頻道), 中央電視台 (國際頻道), 鳳凰衛視中文台, viutv. Each column lists TV programs and their start times for Friday, June 17, 2016.