食正奧運熱　商場搶「森巴」生意

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）踏入仲夏零售黃金檔期，各路大型商場均使出五花八門的噱頭。有商場食正「奧運年」熱潮直播賽事，並在場內注入森巴風情以配合巴西奧運。電子產品以及玩具也是至為市場受落，多個商場亦藉着與品牌合作，務求吸引大小「細路」的客源。

為迎接四年一度的體壇盛事，新地投放達1,800萬元，將旗下12個商場包括大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場及新翠商場等，打造成「森巴運動嘉年華」，並邀請韓國男團VIXX隊長N及奧運吊環王陳一冰作為嘉賓，增添賽事氣氛。其中，盛事舉行期間，大埔超級城將全程播放運動賽事，並在現場派發打氣包給場內顧客。

「創意體感運動館」添氣氛

商場還建構注入虛擬實境元素的「創意體感運動館」，顧客以電子貨幣作任何消費(憑商戶之即日機印發票)即可參與，並透過商場裝置的鏡頭，現身於球場的巨型屏幕上，可一嚐化身守門員奮力撲球的體驗，感受球場緊張刺激的氣氛。

至於港鐵旗下九龍灣德福廣場，則以非洲風情為主題，以迎合每年夏季非洲動物大遷徙季節。商場將打造「Summer Safari虛擬實景大歷險」，由7月29日至8月28日期間，讓參與者透過虛擬實境技術，親歷廣袤的馬塞馬拉（Masai Mara）大草原，並可360度全景觀賞「非洲五巨」及各式瀕臨絕種的珍稀動物、走過橫跨世界自然遺產維多利亞瀑布的驚險吊橋，還可從非洲最高峰乞力馬札羅山乘着滑翔傘一躍而下，享受涼風撲面的快感。

以玩具作推廣可謂對男女老幼都容易受落，上環信德中心將藉着日本微積木nano-block打造澳門主題活動，食盡「主場之利」。該商場將於7月18日至8月25日期間舉行「『細』味遊澳門」活動，邀請馬來西亞微積木官方比賽得獎者，到商場創作出nanoblock微縮澳門，將澳門多個具標誌性及歷史價值的建築物呈現大眾眼前。

海綿寶寶拉大隊來港放暑假

此外，海綿寶寶決定同派大星、珊迪等一班鬼馬老友來港放暑假，由7月9日至8月28日拉大隊瘋狂玩轉旺角MOKO新世紀廣場，將比奇堡(Bikini Bottom)內最爆Fun玩意移師去商場，舉行最好玩、最盛大的「海綿寶寶泡泡夏水祭」！

居於海底的小鬼們把刺激狂野的過山車、海綿寶寶的大本營菠蘿屋一一搬到MOKO新世紀廣場中庭，蟹老闆更會主持花車巡遊；反轉中庭還意猶未盡，連L3樓層戶外兒童遊樂場都要變成海綿寶寶的夏日玩樂專區，大搞「超酷夏日派對」，鬥捉水母、疊蟹堡，粉絲事必落場battle，與海綿寶寶一決高下。

■新地投放達1,800萬元，將旗下12個商場包括大埔超級城、新太陽廣場及元朗廣場等，打造成「森巴運動嘉年華」，並邀請奧運吊環王陳一冰(右)作為開幕嘉賓。　梁悅琴　攝

利嘉閣：工廈今季買賣或膠着

■受惠區內有工廈樓面分拆出售，觀塘上月錄得較多登記宗數，按月升70%。圖為觀塘美嘉工業大廈。　資料圖片

香港文匯報訊（記者　梁悅琴）工廈買賣登記量上月維持在約250宗的近月高水平徘徊。利嘉閣（工商舖）地產工商部高級營業董事朱亮恒展望第三季工廈表現時表示，由於環球經濟仍不明朗，加上近期工廈事故頻生，令市場對入市舊式工廈的取態變得審慎，因此預料第三季工廈買賣或呈膠着狀態，登記量有可能會被拖慢。

根據利嘉閣（工商舖）地產資料所得，今年6月份全港錄得248宗工廈物業買賣登記，較五月份的267宗，按月微跌7%，在連升兩個月後再度回落，惟仍處過去六個月即上半年以來的次高水平。

6月工廈物業買賣按月減7%

此外，在逾億元工廈登記增加支持下，6月份登記總值不跌反升5%，錄得22.62億元。

按物業價格類別作分析，在7個價格組別的工廈買賣登記當中，共有2個組別的登記量出現回落，其中以500萬至1,000萬元以內的中細價工廈跌幅最大，達41%，由5月份的98宗跌至6月的58宗，成為導致上月整體工廈登記回落的主因；至於1,000萬至2,000萬元以內組別登記宗數，亦回落20%至26宗。

不過，位處兩極的超細價工廈及億元以上工廈的登記量，則同告有顯著升幅；當中200萬元以內者上月共錄53宗登記，按月增加77%；而1億元或以上者共有5宗登記，較5月份大增4倍，並以元朗合興大廈全幢註冊涉及的2.08億元最矚目。

受惠分拆　觀塘區升幅最大

就該行定期觀察的十個主要工業區作分析，共有七區的買賣登記量錄得跌幅，當中以黃竹坑區的減幅最大，6月份買賣登記只有2宗，較5月的5宗急跌60%；其次，長沙灣區在五月錄得多宗「W668」登記的高基數下，亦回落54%，減至6月的33宗登記。此外，上月錄得較多登記宗數的地區包括觀塘區，受惠區內有工廈樓面分拆出售，而錄得46宗登記，按月升70%。至於葵涌區則重奪登記量最多的地區，上月錄得49宗登記，惟按月回落6%。

朱亮恒指出，由於之前觀塘區工廈樓面拆售的滯後登記仍將在7月份陸續註冊，故預期本月工廈登記宗數仍可維持在約250宗或以上的水平。

但是，展望第三季，由於環球經濟仍不明朗，買賣雙方在價差上仍會拉鋸角力，加上近期工廈事故頻生，令市場對入市舊式工廈的取態變得審慎，因此預料第三季工廈買賣或呈膠着狀態，登記量有可能會被拖慢。

火炭喜利佳工廈中層250萬叫售

香港文匯報訊　火炭區工廈雖然向來並非市場焦點，但因具備地理位置優勢，加上入場門檻低，租賣盤源一直短缺。

美聯工商營業董事陳德安指出，獲業主獨家委託代理火炭拗背灣街喜利佳工業大廈中層一個建築面積511平方呎單位的放售事宜，物業現以約250萬元放售，而業主早前已將單位翻新，買家可一買即用，省卻不少時間和裝修費用。

陳德安續指，火炭區工廈位置便利，既能便捷往來內地與香港，亦可經多條幹線連接本港多個主要工業區，所以素來深受歡迎。

泓富海名軒商廈5樓84.4萬放租

香港文匯報訊（記者　梁悅琴）隨着不少企業青睞尖沙咀的臨海寫字樓，毗鄰之紅磡區亦見受惠。泓富產業持有於紅磡海名軒商廈5樓全層連平台單位共逾3萬方呎樓面，租約期至明年3月，但因現有租客不再續租，正以意向月租約84.4萬元放租，呎租約28元，與目前租金相若。

消息指，今番招租物業位於紅磡環海街11號海名軒5樓全層連平台，面積約30,151平方呎，實用率達約80%，意向月租約84.4萬元，呎租約28元，將於2017年3月交吉。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

安老按揭申請宗數回落

政府回應社會關注老年人的聲音，未來銀色市場之潛力不容忽視，繼去年房協推出非資助長者屋「雋悅」後，今年便特設予年滿65歲長者認購的長者iBond「銀色債(Silver Bond)」，暫定於七月底至八月發售，有2厘保證年息，細節尚待落實，筆者料長者iBond反應將較長者屋佳。

先說長者屋，當時為提高雋悅的吸引力，房協與按揭證券公司聯合向準租戶提供安老按揭，讓他們可透過安老按揭的一筆過貸款，繳交雋悅的租住權費(由約172萬元至最高近1,700萬元)，並容許將其抵押的住宅物業出租，從中賺取租金收入作生活費。雖然如此，雋悅截至五月底止只租出65伙，出租率僅11%，即使今年三月曾經減價及加設短租計劃，但出租情況仍未見改善。

事實上，去年筆者曾指若準租戶抵押的物業價值較低，所得之一筆過貸款額有可能不足以全數支付雋悅高昂的租住權費，甚至因已經提取上限而每月未能領取每月年金。再者，雋悅並非資助房屋，租戶若分期付租住權費，房協亦將在過程中收取利息。

根據經絡按揭轉介研究部及按揭證券公司數據，今年六月份安老按揭申請宗數為24宗，按月持平，上半年累計申請170宗，佔去年全年368宗的46.2%。細看每月數字的話，可見宗數由年初的30多宗，已跌至現時的20多宗，次季較首季大減31.7%，預計全年未必能夠打破去年所創的紀錄。

終生年期較受歡迎

總結自一一年推出至今，安老按揭累計申請1,280宗，最多人採用終生每月收取年金(42%)，其次為10年年期(29%)，而平均物業估值徘徊於500萬元、平均每月年金15,300元、平均借款人年齡69歲。由於終生年期變數較少，所以較其它年期受歡迎，而當計劃終止時，繼承人可優先全數清還貸款以贖回物業，若選擇不贖回，銀行將出售該物業以償還貸款並歸還餘額。

工商資訊

新地榮獲五項亞洲卓越大獎

新鴻基地產發展有限公司（新地）日前在亞洲企業管治雜誌《Corporate Governance Asia》舉辦的「2016亞洲卓越大獎」中囊括五大殊榮，反映新地在企業管治方面表現出色，並主動與投資者維持有效溝通，受到業界肯定。新地今年獲頒的獎項包括「亞洲最佳企業社會責任」、「香港最佳投資者關係公司」、「香港最佳環保責任」、「香港最佳公司傳訊團隊」及「香港最佳投資者關係專業人員」，成績令人鼓舞。

「亞洲卓越大獎」旨在嘉許在不同範疇有出色表現的企業，並鼓勵各類企業專才繼續發揮所長，參與企業來自內地、香港、新加坡、日本、南韓及台灣等多個亞洲地區和國家。主辦機構審核企業提交的資料，並進行投資者訪談，就管理思維、財務表現、企業社會責任、環保政策及投資者關係等多個範疇進行評選。

■新地策劃及策略投資部（公司策劃）總經理沈康寧（右）及公司傳訊總監廖國偉（左）對於獲獎感到十分鼓舞

新地秉持「以心建家」的理念，一直提供卓越的產品和服務，並維持管理團隊的專業質素，務求奉行高水平的企業管治，同時適時為股東及投資界提供資訊。新地在三大範疇上履行社會責任，分別是閱讀及全人發展、健康及可持續生活，以及關愛弱勢社群，積極回饋社會。新地的卓越成就一直深受投資者和業界認同，是次獲獎進一步加強集團良好的信譽和企業品牌。

Okashi Galleria為客呈現樂天大本瀛

近日，灣仔利東街Okashi Galleria零食店特別為客人呈現「樂天大本瀛」以及「樂天小熊大巡遊」。超高人氣的得意樂天小熊登陸該店，帶領客人開心遊歷樂天王國，活動期內蒞臨的客人都免費獲得了日本樂天迦納特濃朱古力一件。

「樂天大本瀛」分為四個專區，包括幸運輪大抽獎、免費試食、趣緻影相廊及樂天零食專賣區。尤其是趣緻影相廊，深受粉絲喜愛。相廊在現場擺設巨型樂天小熊3D公仔及產品模型，以及由日本樂天專程運來的趣緻樂天小熊公仔背景板，為各位粉絲帶來獨特驚喜。此外，「樂天大本瀛」還提供多款樂天最新滋味零食免費試食，讓前來參與的客人細意品嚐，大飽口福。

■Okashi Galleria零食店呈現「樂天大本瀛」

第三屆「賽馬會青少年足球領袖計劃」舉行結業禮

優秀學員獲資助赴英交流

第三屆「賽馬會青少年足球領袖計劃」早前舉行結業禮，典禮上公佈，六位優秀學員將獲資助，於今年暑假前往英國曼徹斯特，參與曼聯足球會在當地舉行的社區活動，汲取難得的經驗，裝備自己，回饋社區。

■獲選赴英的優秀青年領袖獲梁桂芳（左三）、文穎怡（左四）及克里斯托弗·奧拜恩（右四）頒發證書及獎牌。

獲星級導師親自指導

由香港賽馬會倡導及資助的青少年足球領袖計劃，與曼聯及東華三院合作，從全港各區招募四十五名年齡介乎十五至十九歲的青少年，透過為期三個月的足球教練訓練、品格發展工作坊、社區服務等，提升青少年的體能、組織和領導才能，以培育他們日後成為社區領袖。

馬會公司策劃、傳訊及會員事務執行總監梁桂芳在結業禮上祝賀各位學員，並表示計劃自二零一四年舉辦以來，已有超過一百位青少年完成培訓。她說：「我們相信，每位青少年都有潛能，只要有適當的引導，以及合適的機會，每位年輕人都可以成為領袖。」

該計劃的初級教練訓練班由曼聯足球學校駐港總教練克里斯托弗·奧拜恩(Christopher O'Brien)負責；並由多名「星級」導師，包括奧運金牌得主李麗珊、跨媒體創作人兼著名司儀鄭丹瑞，以及前香港奧運游泳代表方力申，親自教授品格及體能工作坊。

憑着受訓期間專注的學習態度及出色的社區服務，六位優秀學員脫穎而出，將於八月前往英國曼徹斯特，進行為期一周的社區服務及交流活動，包括參與曼聯於當地舉辦的社區足球活動，以及參觀曼聯足球隊的訓練和比賽。各學員之後亦會到廣州交流三天。

計劃的合作機構，東華三院第五副主席文穎怡及社會服務總主任姚子樑，亦親臨典禮嘉許畢業學員。香港足球隊及傑志足球隊隊長盧均宜，亦與學員分享領袖需具備的才能，與及如何在足球和學業中取捨。

此外，在日前的儀式上，馬會也同時公佈，在今年「同心同步同樂日」的「香港賽馬會四人同進足球賽」中表現最優秀的四位學員，亦會一同遠赴英國曼聯集訓及交流。