

工廈安全嚴巡 租賃月挫兩成



政府加強巡查工廈用途後，觀塘區內租賃個案明顯下跌。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近期多宗工廈火警及政府加強巡查工廈用途等，皆打擊投資者入市意慾，市場觀望氣氛濃厚。其中有不少樂隊租用作排練室及表演場地的觀塘及牛頭角一帶，近期租賃成交下跌，料本月僅錄約100宗租賃成交，按月勢急挫超過兩成。但有代理指，非正統工業用途未成租務市場主流，交投減少主因在於經濟環境轉弱，令企業凍結租用樓面步伐。

早前涉及迷你倉、工廈割房等多宗火警，令工廈安全問題再度成為焦點。政府亦針對工廈用途推出多項措施，除收緊工廈批則外，地政總署近月亦加強巡查工廈單位是否涉及違反物業用途，早前更公佈多座違契工廈名單，並要求涉及工廈糾正。

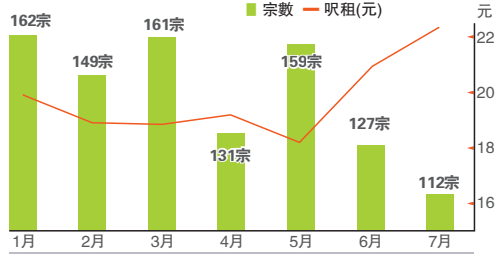
平均呎租較去年跌4%

另一方面，觀塘及牛頭角舊式工廈林立，是不少獨立樂隊排練室及表演場地集中地。近月獨立音樂圈內較知名的牛頭角音樂場地Hidden Agenda遭地政總署發信指違反土地用途，掀起圈內熱議。

以觀塘區為例，政府加強巡查工廈用途後，區內租賃個案亦明顯下跌。據美聯工商資料顯示，區內工廈租賃逐年減少，由2014年平均每月錄超過180宗成交，跌至今年首七個月平均錄僅143宗；七月更僅錄約112宗成交，按月跌12%，創近月新低。租金方面則暫錄微跌，今年首七個月觀塘區工廈平均呎租約19.6元，較去年全年平均約20.4元跌4%。

近期多宗事件令市場關注會否影響租務。美聯工商區域營業董事鄧永堅表示，觀塘及牛頭角一帶近月交投減少，與近期連連工廈

今年觀塘區工廈租賃走勢



事件發生時間相近，觀感上兩者似有關係；惟樂隊等非正統工業用途租戶，實際上佔成交比例未算太高，現時區內工廈單位主要仍由不同類型貿易公司進駐；近期環球經濟環境轉弱，令貿易公司生意受影響，導致該類租戶凍結租用樓面，主要傾向續租固有單位，擴充意慾薄弱。

夾band未成租戶主流

至於近年部分工廈出現林林總總非傳統工業用途行業，他指出該類租戶一般選擇租樓齡較高、設備較簡陋及租金較便宜的單位，以節省開支，視乎行業需要，涉及單位面積亦由數百呎至數千呎不等，但未成工廈租賃市場主流租戶。

7月商廈車位成交額14個月新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年7月份商廈車位買賣合約登記錄9宗及1.04億元，宗數跟6月份的10宗相若，但金額較6月份的1,727萬元大幅以倍數上升，並創自2015年5月份1.10億元後14個月新高。

灣仔錄大額登記

7月份的登記金額大幅增長，主要是灣仔海外信託銀行大廈一籃子車位登記推高所致，總值8,528萬元，佔全月登記逾80%。其餘登記金額較高的個案包括上環億利商業大廈2宗車位登記，總值640萬元。以及灣仔安盛中心一宗車位登記，價值460萬元。

恒隆斥13億優化上海兩商場

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊上海報道)恒隆業績報告中提到，旗下上海兩個項目出現租金下跌現象，對此恒隆稱開辦了升級工程並已斥資13億元進行優化升級，恒隆表示不懼內地零售業下行，上海兩座商場未來仍將定位高檔路線。

據記者了解到，目前上海兩家恒隆商場均開始着手改造或翻新工程。其中上海港匯恒隆廣場的翻新改造方案亦已公佈，會從玻璃立面、入口及步行天橋三處部分進行改造。最引人注意的是，原本港匯恒隆廣場的門面會有大規模改動，其中39級大台階會拆

料翻新可提升品牌形象

業內稱，上海兩座恒隆商場選擇今年開始改造是明智之舉，可以有效提高競爭能力。另據服務商業地產的平台商表示，恒隆也希望借上海兩個項目的改造再豎招牌，旨在維護好上海兩座恒隆形象，也會對其他內地恒隆的品牌形象起到很大的幫助。



上海港匯恒隆將大變臉，原本的台階將被拆除。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

按揭宗數連續五年低於萬宗

觀望按揭市場，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處的資料顯示，銀行承做現樓按揭宗數於近60個月處於低於一萬宗水平。最新的七月資料顯示，宗數為6,073宗，雖屬五年內中位數偏低的水平，但預料下半年開始將有上升趨勢。從最近十年的現樓按揭月度宗數數據顯示，上次錄得宗數低於萬宗水平是於金融海嘯期間，即2008年8月至2009年6月，情況維持十個月後回升至超越萬宗水平，隨後兩年亦保持在過萬宗以上，直至2011年7月才再回落至本次連續60個月低於萬宗的最長紀錄水平。

新盤帶動 下半年按揭可期

樓價回穩的原因是經過數個月調整後，樓價展現出一定的抗跌力。經過首季的樓市寒冬後，本港銀行先後下調按揭利率，以致按揭市場競爭亦相當激烈。本港多間銀行由H加1.7厘，逐步減至H加1.5厘，首年定按亦低見1.75厘。銀行維持積極放貸態度，下半年利率料仍處於低水平，新盤銷售空窗期過去，樓市交投及按揭貸款量可望改善。雖然年初一二手住宅成交較沙土時低迷，不過次季買家逐漸

回復入市信心，樓價止跌回穩。

綜觀按市與樓市在過去兩年的走勢，物業成交與按揭宗數等數字一直同步發展的走勢。直至今年六月，各數字屬兩年半以內的中位數水平，預料數字已於年初見底，今年下半年成交將回升，當中主要由新盤帶動，料2016年可推售新盤估計約31,200伙，根據土地註冊處數據顯示，上半年一手住宅註冊宗數僅錄得5,616宗；而下半年可推售新盤估計達18,872伙，預計下半年一手住宅註冊宗數逾8,000宗。同時，目前轉按的誘因及需求大，業主可借助物業升值套現回轉、慳息，以及賺取現金回贈，上半年轉按(8,361宗)佔新批按揭(26,276宗)數目逾三成。基於一手及轉按按揭額顯著帶動之下，預期下半年按揭貸款數字較上半年佳，唯受上半年數字影響，全年新取用按揭貸款金額料按年下跌三成至1,707億元，但宗數跌幅較小，按年下跌兩成至73,446宗。

波叔拆售旺角商廈 累沽3層

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)有「舖王」之稱的資深投資者鄧成波最近拆售旗下旺角彌敦道570至572號基利商業大廈，套現約5,420萬元。美聯商業杜偉豪表示，項目售出的三層分別為5樓、6樓及10樓，最新剛錄得的10樓全層單位成交，面積約2,154方呎，成交呎價約8,605元，預計租出後淨回報約達3.5厘以上。

舖記旗下中環舖30萬租出

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)元租出，平均呎租約179元。租客為飲食集團，地下經營酒吧，樓上2層曾為西餐廳，舊月租56萬元；據悉，上址業主為舖記酒家。

http://www.wenweipo.com

首屆全球傑青頒獎盛典 11月盛大開幕

由傑出華人文化促進會與全球傑出華人協會、中國文獻出版社、傑出華人雜誌社聯合主辦，亞太第一衛視協辦的2016全球華人傑出青年高峰論壇暨首屆「全球傑青」頒獎盛典新聞發佈會，於近日在亞太第一衛視香港總部舉行。傑出華人文化促進會執行主席黃正浩、One TV(亞太第一衛視)執行台長陳箋等會見傳媒，就11月舉辦的高峰論壇及頒獎典禮的具體情況作出詳細介紹。

黃正浩表示，全球華人傑出青年高峰論壇是華人世界傑出青年交流的世界性平台，代表着全球華人精英的未來力量。論壇不僅具有「中華情·傑青夢」的話題探討性質，更因雲集全

首屆全球傑青頒獎盛典新聞發佈會近日舉行，黃正浩(右二)、陳箋(左二)等同傳媒。

球華人青年精英領袖而更具活力和發展前景。主辦此次活動，旨在舉薦青年人才，宣傳傑出青年，樹立時代楷模，同時努力營造崇尚傑出、追求卓越的良好社會氛圍，為實現中華民族偉大復興作出貢獻。

據悉，首屆「全球傑青」第一階段甄選會已於今年4月30日勝利完成。第二階段甄選會，將於9月25日在香港舉行，現已開始接受全球報名。

本地中小企採購合作計劃新聞發佈會隆重舉行

澳門博彩股份有限公司(下稱「澳博」)聯同澳門中華總商會(下稱「中總」)於近日舉行「本地中小企採購合作計劃」新聞發佈會，詳細解說計劃的內容。發佈會後隨即進行諮詢交流環節，吸引近500名企業代表到場。澳門特別行政區政府經濟財政司司長代表經濟局代局長陳子慧，中總理事長高開賢，澳博董事局主席蘇樹輝博士、常務董事兼行政總監梁安琪、市場營銷及業務總監冼泳方等出席是次新聞發佈會。

澳門博與澳門中總合辦「本地中小企採購合作計劃」，此計劃亦得到澳門經濟局、澳門貿易促進局及澳門生產力暨科技轉移中心的支持。

嘉賓於新聞發佈會上合照

經濟調整期間，獲得更多商機。

梁安琪則表示，澳博全力支持澳門特區政府扶持中小企的政策。除了一直合作的本地中小企之外，澳博亦積極尋求其他優秀的本地企業，共同開拓更多商機，共建雙贏的合作關係。

冼泳方於會上詳細解說計劃的內容，他表示，為擴大對中小企的支持，澳博將於9月19日在新葡京宴會廳舉辦首場主題為酒店營運和餐飲的商業配對專場，冀通過深入面談增加彼此認識，從而發掘優秀、具發展潛力的本地企業共同合作。

建行(亞洲)信用卡會員中秋積分換購月餅

中秋將至，中國建設銀行(亞洲)「(建行(亞洲))」為信用卡會員精選三家各具特色的月餅換購優惠，讓會員率先預購心儀節日食品，與親朋好友同度佳節。

建行(亞洲)信用卡會員現於2016年8月26日或之前填妥換領表格，並以傳真或郵寄至指定傳真號碼或地址，即可以積分換購大師姐、聖安娜餅屋月餅及/或Haagen-Dazs™雪糕月餅禮券。

大師姐月餅指定換領地點的換領日期為8月15日至9月15日，信用卡會員憑積分可換領4個裝純正雙黃棗仁白蓮蓉月餅、4個裝傳統雙黃棗仁蓮蓉月餅、6個裝原味奶黃月餅、6個裝南棗琥珀合桃月餅、6個裝迷你棗仁白蓮蓉月餅禮券。

聖安娜餅屋月餅全線換領日期為8月17日至9月11日，指定分店換領日期為9月12日至9月14日，憑積分可換領4個裝全裝雙黃白蓮蓉月餅、8個裝至尊奶黃月餅、8個裝水果軟心冰皮月餅禮券。

Haagen-Dazs™雪糕月餅指定分店換領日期為8月26日至9月15日，憑積分可換領4個裝玲瓏心意雪糕月餅、4個裝瑰麗心意雪糕月餅、6個裝月滿心意雪糕月餅禮券。

澳博持續擴大與澳門中小企合作

陳子慧致辭時表示，澳門中小企業與旅遊博彩業共同發展，具有相輔相成、互惠共贏的聯動關係。澳門特區政府除落實政府部門採購優先使用本地產品和服務外，將繼續推動商會與綜合旅遊休閒企業舉辦本地採購活動，創造更多「以大帶小」的條件，促進中小微企業與綜合旅遊休閒企業的協同發展。

蘇樹輝博士表示，澳博作為澳門「土生土長」的公司，與本地中小企業的合作已有50多年，合作基礎非常堅固，本地企業和品牌對於增加澳門的競爭力及提升其國際形象均十分重要。澳博將繼續與本地的中小微企業攜手前進，協力建設澳門。

高開賢表示，澳博是一間植根澳門的娛樂場博彩批公司，在對澳門經濟多元發展、社會福利、醫療服務及教育水平提升方面，作出不少貢獻。他指，澳博與中總將繼續優先支持「小微企業」、「澳門製造」及「青年創業」三類企業，幫助其在