

市道弱 短租舖大不如前

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年零售市道吹淡風，核心區舖位空置率上升，即使有業主為免長期丟空，願意平價短租，亦未必求仁得仁。事實上，利是封專門店的數量也大不如前，反映劈租後仍未足以支撐商戶生意額，預計農曆年後有一段時間調整期。

農曆新年是中國人最重視的節日，昔日在市道暢旺時，每年的10月及11月均為商戶的租賃高峰期，以趕及裝修過後，於聖誕及新年的黃金檔期開業。當中，又以售賣年貨、賀年油器、蔘茸海味、年花、衣履鞋襪等的商舖，最受春節的消費氣氛所帶動。

不過，隨着近年零售市道轉趨淡靜，核心零售區舖位的空置率上升，漸多業主為免長期丟空，願以較低價格將舖位以短租形式放租，一般租金約為長租的一半，甚至是三分之一，吸引不少專售應節物品，如：利是封、年花年桔、冬季衣履、賀年食品等商戶伺機開業。

美聯旺舖營業董事文國華表示，在各種短租商戶中，以利是封專門店的租賃取態最為進取，不少會選擇進駐核心地段的優質旺舖，如位於尖沙咀的漢口道57號地下A1、A2及B號舖，面積共約550方呎，便於去年底獲利是封店以約20萬元短租，呎租高達約364元；至於同區北京道14至16A號地下的16A舖連1樓，面積共約1,850方呎，亦同樣於去年底，由利是封店以約28萬元短租，呎租逾151元。而重慶大廈地下2號A舖，目前亦由利是封店以20萬元短租，呎租達約200元水平。

劈租後 生意額仍難以支撐

不過文國華又指，今年的零售氣氛比去年

利好工商舖市道因素

- (1) 去年中英脫歐公投後，環球資金流向洗牌，更多游資由歐美市場流入亞洲實物資產避險，香港工商物業今年將續受惠；
- (2) 港府去年11月為住宅市場加辣後，本地及內地資金大舉由住宅市場流入工商舖物業尋寶，在辣招不變下，相關情況將會持續；
- (3) 人民幣貶值成趨勢，內地資金視港為出路，加上一帶一路等政策有助吸引內地資金來港投資，利好本地工商類別物業；
- (4) 內地企業繼續大舉進駐香港設立總部，藉以面向世界，如金融及保險業對全幢商廈需求甚殷，未來一年全幢商廈買賣料維持暢旺；
- (5) 零售市道漸見回穩，旅客數字跌幅收窄，商場放售亦見有承接，而之前核心舖位租金急插的情況亦見改善，料未來半年至九個月，店舖市場走勢將日趨穩定，交投逐漸回升。

初更趨淡靜，不僅長線租客難求，即使是利是封專門店的數量也大不如前，足證在大劈幾成租金後，生意額仍難以支撐。

另一方面，長租商戶近年亦開始試圖改以月租形式代替，如位於加拿芬道20號地下的G02、03及05號舖，便有連鎖金行在斷租後，與業主商討由長租轉為月租。位於白沙道1號地下的A2、A3、B及C號舖，便有連鎖化妝品店以此模式繼續經營，市傳租金較之前的長租租金大減近一半。

港元強勢 內地客轉往歐日

文氏認為，現時市面雖仍有大批內地旅

客「爆買」，惟人潮均集中於元朗、屯門、上水、沙田等新界地區，主力大掃民生日用品，鮮有到零售核心區如尖沙咀、銅鑼灣等消費，反而旺角的波鞋街一帶，尚能吸引部分年輕的內地旅客消費。歸根究柢，在港元強勢的情況下，具消費力的內地旅客以至香港人，都寧可轉往日本、歐洲等地區消費。

展望在農曆新年後，文氏預計商舖的租售價仍有一段調整期，當下調至可接受水平時，相信將有商戶或買家陸續租用或買入舖位，成交量會轉趨活躍，將另有一番新氣象。

資金流入 工商舖今年漸入佳境

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年指出，2016年全年工商舖物業買賣登記累計錄得5,267宗，較2015年回落28%，創下2000年以來的17年新低，僅較1999年歷史低位的5,012宗多出255宗，反映過去一年市道極為低迷。全年買賣登記金額亦較2015年的1,217.86億元，萎縮26%，至901.7億元，再次出現量價齊跌的景況。

黃應年相信，延續去年第四季的反彈浪，

再配合上述利好因素持續發揮作用下，今年工、商、舖三個範疇的物業將全線看好，與去年低沉的市況比較，料將展現強勢反彈。

內資追捧 核心區商廈續成焦點

其中商廈之中，金額數十億甚至過百億的全幢核心區交投，在內地資金追捧下，將繼續成為市場焦點；而優質工廈物業亦將一同受惠熱鬧市況，而被帶動出現量價

齊升的佳況。至於店舖方面，相信最壞的時刻應該會在2017年中成為過去，下半年大有機會走上谷底反彈之途。

綜合預測，2017年全年工商舖整體成交宗數可望顯著回升32%，至接近7,000宗的水平，涉及登記金額更料升達四成，挑戰1,270億元的四年高位。為此，利嘉閣(工商舖)今年將會緊隨市況變化，適時增加人手及分行，藉以捕捉近年罕見的升浪。



利是封專門店的數量也大不如前，反映劈租後仍未足以支撐商戶生意額。 資料圖片



按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



村屋按揭比私樓繁複

在加辣及美國加息環境下，二手交投淡靜，過去周末的十大屋苑僅錄得五宗成交，但個別成交價创新高。另一邊廂，發展商積極推出新盤，特別在新春後多個新盤登場，一手樓市場持續熾熱，而市場亦反應熱烈，多個新盤錄得超額認購及提價。

筆者在上回專欄提及居屋是年輕一族的上車之選，而新界的村屋入場費較市區私樓低，有人視為上車盤，購買村屋與居屋及私樓一樣，同樣可做按揭，但必須注意村屋按揭與居屋按揭有所不同，入市前，同樣要清楚了解村屋按揭可做的按揭成數、供款年期及條款細則。

銀行一般會估價不足

村屋大致分為標準丁屋、舊屋地重建村屋等，最常見為標準丁屋，即三層高、建築面積每層達700呎，此類的村屋與居屋二手市場一樣，只要補地價後，便可以在市場自由買賣，在涉及按揭的問題上，村屋按揭比私樓繁複，需要注意的地方甚多。由於村屋的成交量遠比私人樓宇疏落，在缺乏市場參考指標下，銀行一般會估價不足。銀行在處理村屋的按揭申請時，有時會因為村屋的業權及地契問題，

銀行需要派員到現場視察環境，又或者要取得測量師的估價報告後，才批出按揭貸款。

現時村屋最高可以承造八成五按揭，可以做按揭保險，但買家要注意銀行對村屋的估價較保守，最好預備資金在手，應付首期增加之用。過往銀行一般只會批出P按計劃，但現時亦有銀行會批出H按計劃，視乎買家個別情況而批出優惠利率，當然亦享有現金回贈，至於供款年期，銀行最高可批出三十年供款年期，對於較高樓齡的村屋，有銀行會採用「四十年減樓齡」，作為供樓年期的指標。

要留意是否有僭建物

近年亦有丁屋樓花買賣，但買家須注意此類屋宇要獲批「滿意紙」才可補地價，買家購買未補地價的「丁花」是不受法律保障及不會擁有該物業的業權，而銀行在沒有「滿意紙」的情況下，一般不會批出按揭。另外，買家在購買村屋前，要留意村屋是否有僭建物，否則該單位附有屋宇署的清拆令，會增加物業買賣時被釘契或踢契的風險，故此銀行在審批按揭程序及條款上都會相當嚴謹，一般不會提供預先批核服務，甚至不會接受申請。



<http://www.wenweipo.com>

以藝術豐富校園 啓發學生創意

信和藝術推出的「信和社區藝術」在2016年第4季與本地藝術單位All Things Bright and Beautiful及本地藝術家農卓凌合作，為中華基督教會灣仔堂基道小學創作壁畫，並為學生舉辦設計藝術工作坊。

All Things Bright and Beautiful由本身為基督徒的本地藝術家廖倍恩及鄭韻莉組成，兩人以「上帝奇妙的創造」為題，創作色彩繽紛、生動活潑的壁畫。廖倍恩表示：「壁畫橫跨10幅大小不同的牆壁，順序描繪上帝創世的過程。我們希望透過壁畫，讚頌創世的偉大，同時讓學生明白他們也是上帝所愛、充滿奇妙的創造。」

農卓凌則取材壁畫主題，聯同10多位老師，為全校逾480名學生舉辦「環保錢包工作坊」，利用回



嘉賓與學生一起參觀特地為學校設計及製作的壁畫

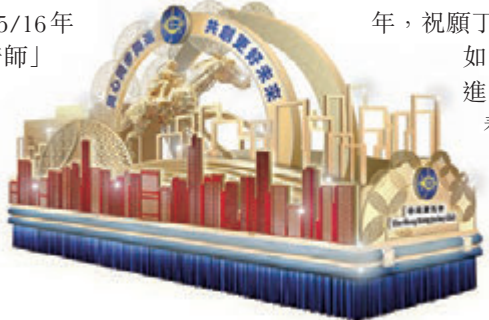
收的橫額再造成色彩繽紛、象徵「上帝7日的創造」的錢包。老師和家長義工更協助學生以作品拼砌出約2米長的十字架圖案。

信和集團主席行政助理黃永耀表示：「集團相信，藝術豐富生活，是兒童成長的良伴。壁畫不但為校園增添色彩，更有助啟發學生的想像力及創作力。集團期望透過『信和社區藝術』計劃，將藝術推廣至更多學校和社區設施，惠及更多學生。」

馬會新春花車與市民共創更好未來

香港賽馬會（簡稱：馬會）將連續第22年參與大年初一的新春國際匯演，今年馬會花車巡遊隊伍融匯「新與舊」、「中與西」元素，以現代LED亮燈創意技巧演繹傳統「鏢空」藝術，呈獻以「躍馬亮影迎新歲」為主題的花車，配合別開生面的「嘻哈（Hip-hop）醒獅」，為市民帶來耳目一新的賀歲表演；此外，獲得2015/16年度「告東尼獎」及「最受歡迎騎師」獎項的馬會見習騎師蔣嘉禧，以及馬會馬術隊成員梁巧玲，亦參與馬會花車巡遊，與市民及遊客拜年，同賀新春。

別開生面的「嘻哈醒獅」表演，在富時代感的音樂襯托下，把嘻哈舞蹈融匯於傳統醒



獅藝術中，充分表現出香港中西文化交融的特色。另外，馬會邀請到一群來自香港青年協會「舞導館」的年輕舞者，與「嘻哈醒獅」一起演出，期望新一代能藉此機會展露潛能，發揮所長。

「嘻哈醒獅隊」聯同以賀年造型登場的馬會吉祥物「同進啦啦隊」，隨同花車與市民拜年，祝願丁酉年人人馬到功成，萬事如意。馬會又準備了以「同進啦啦隊」為主題的賀年揮春，於大年初一匯演當晚，派發給市民及遊客。

馬會花車以「躍馬亮影迎新歲」為主題，寓意馬會繼續貢獻社會，與香港市民共創更好未來。

建行（亞洲）連續第三年成為「新春花車巡遊路線」唯一贊助機構

迎來成立105周年的中國建設銀行（亞洲）（建行（亞洲））連續第三年參加由香港旅遊發展局主辦的「新春國際匯演之夜」，活動將於1月28日舉行。建行（亞洲）除了特別設計花車和安排表演團隊參加花車巡遊外，更連續第三年成為「花車巡遊路線」的唯一贊助機構，積極支持及參與本地大型活動。

建行（亞洲）源自1912年創立的廣東銀行，乃首家在港成立的華資銀行，至今穩健發展105載。2017年是建行（亞洲）成立105周年，為突出此主題，今年建行（亞洲）的花車特別以「百花齊放 建行（亞洲）服務香港105載」為設計概念。花車上特別展示105朵不同大小的花朵，好比銀行為不同類型客戶服務105載，見證着各行業在香港百花齊放、穩步發展。鑒花似錦的車身亦猶如巨型花籃滿載建行（亞洲）對廣大市民及旅客獻上的祝福。



一如既往，建行（亞洲）悉心設計及編排巡遊表演。花車的隨行表演團隊由68名專業舞蹈員組成，場面熱鬧鼎盛。當中有7名舞蹈員穿上特別舞衣砌出「CCBA 105」字樣，與大眾同慶建行（亞洲）成立105周年；舞蹈員手持大光燈載歌載舞，展現建行（亞洲）的多元活力形象，帶動現場熾烈氣氛，並寓意建行（亞洲）繼續發光發亮。

史立德博士獲頒理大大學院士榮銜

1月24日，為表揚各傑出人士對香港理工大學（簡稱：理大）和社會的卓越貢獻，理大在校園賽馬會綜藝館舉行大學院士頒授典禮，華彩集團有限公司主席兼創辦人史立德博士獲頒該榮銜。典禮由理大校董會主席陳子政主禮，校長唐偉章教授聯同多位大學高層熱烈歡迎各新任院士。



理大校長唐偉章教授（左）和理大校董會主席陳子政（右）為史立德博士頒發理大大學院士榮銜。

史立德博士是香港著名慈善家、工業家，曾擔任仁愛堂董事局主席及黃大仙區議員，一向熱心參與公共事務及推動青少年教育發展。他在2007年獲香港特區政府頒授榮譽勳章，以表揚他積極參與社區服務。史立德博士目前是廣州市珠海區及廣西壯族自治區政協委員，並身兼近40項公職，包括黃大仙區健康安全城市董事局主席、商界助生委員會董事局成員、香港中華廠商聯合會副會長、香港青年工業家協會基金會會長、香港廣西社團總會常務副會長

等，他為推動公益、服務社會業界不遺餘力。

史立德博士1980年畢業於理大前身香港理工學院，多年來一直積極支持母校發展。2016年6月，理大校內一個演講廳以史立德博士命名，以表彰他對理大的康慨支持及對香港社會的貢獻。

史立德博士熱愛賽馬運動，認為賽馬和從商的成功之道都是一樣——決心和毅力，他亦是憑着決心和毅力去開始建立他的印刷王國。少年時代在印刷廠當學徒，一次工傷讓他痛失三

根指頭，傷愈後任職的製衣廠又倒閉，於是其妻動用僅有的積蓄，讓史立德博士於1984年開設印刷廠，但開業之初，並非一帆風順。好學不倦的史立德博士每日工作朝八晚十二之餘，報讀夜校進修，他至今仍相信艱苦是成功必經的階段，沒有付出，沒有堅持，就不會有收穫。

理大自2000年起頒授大學院士，至今共有104位傑出人士獲頒該榮銜。此次獲頒理大大學院士榮銜的尚有趙振國、周愛玲、羅盛慕嫻、雷震寰、黃少華、王無邪教授。

全港各區工商聯第十六屆會董局第八次會議隆重舉行

全港各區工商聯日前於香港旺角帝京酒店隆重舉行「第十六屆會董局第八次會議暨二〇一五至二〇一六年度會員周年大會」，近百名會員出席會議。全港各區工商聯會長李鑒麟博士太紳士於會上發表會長報告，回顧和總結2015年和2016年的主要會務工作，並對2017年的會務工作提出建議。

李鑒麟博士表示，過去兩年，在各位會董局成員及全體會員的共同努力下，本會會務工作有序推進，成員數量不斷增加，社會影響力和知名度顯著提升，為保持香港的繁榮安定，推動香港與內地的經貿往來貢獻良

多。他亦感謝第十六屆會董局成員對其工作的大力支持。展望2017年，李鑒麟期望大家為新一屆會長選舉及會董局的就職工作做好準備，為慶祝香港回歸祖國20周年活動積極建言獻策，為國家和香港的興旺發達再創新猷。

在發表會長報告後，全港各區工商聯為各位會董局成員準備了豐盛的新年晚宴，一同迎接農曆新年的到來。



全港各區工商聯會長李鑒麟（中）、執行委員會主席盧錦欽（左四）等會董局成員出席會員大會。

大家期望2017年香港政通人和，百業興旺；祝福廣大市民身體健康，萬事如意。