四大零售區 舖租未見底

■銅鑼灣傳統旅遊區影響最嚴峻，有新租約劈租高達七成。資料圖片

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）零售數據近期有止跌回升迹象，唯與高峰期相比相距甚遠，近月四大核心零售區仍出現大幅劈租個案，單是銅鑼灣一線街更連錄劈租逾七成。業界認為，核心區舖租暫未有見底跡象，但已「離底不遠」，明年有望逐步回升。

據政府統計處最新公佈，本港零售數據自今年3月起連升6個月，結束過去24個月連跌的情況。而最新8月份的零售總銷貨價值達348億元，按年升2.7%，當中以珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物表現最好，銷貨價值按年上升7.3%。

零售好轉 消費未跟上

零售雖有好轉迹象，但消費上仍難與高峰期相比，不少早年高價搶一線街舖的鐘錶珠寶店及高檔奢侈品牌，因承租力不如以往，紛紛遷出核心區，而著名珠寶金行周大福於過去一年內就相繼棄租多個核心區大面積舖位，包括於西洋菜南街34至36號地舖，面積約1,300方呎，原租金約130萬元，今年9月租滿後決定不再續租。

事實上，該集團亦於5月棄租旺角西洋菜南街1L至1M號全幢，總樓面約4,800方呎，原租金為180萬元；而於2004年進駐的尖沙咀彌敦道金域假日酒店複式巨舖，亦於今年不再續租，該舖租金高峰期曾達約400萬元。至於旺角彌敦道662號地舖，雖獲周大福以每月約38萬元續租，但與舊租金63萬元相比，跌幅達約40%。

新租金最高劈達七成

高消費品牌撤出核心區後，舖位租客換上其他行業，如餐廳、銀行等，承租能力與前租客相比有一定差距，故新租金明顯下調，當中以銅鑼灣及尖沙咀等傳統旅遊區影響最嚴峻，劈租更高達六至七成。

其中，銅鑼灣一線街恩平道19號地下單邊舖，面積約1,472方呎，剛獲藝廊以每月40萬元承租，租金大跌約76%。同區利園山道11號地舖，早前由大上海鐘錶珠寶承租，現租客為紅酒店，月租約7萬元，跌幅達約77%。

尖沙咀區方面，原由溥儀眼鏡以170萬元承租的廣東道116至120號地下A號舖，現租戶換上蔘茸店，租金亦大幅下跌約71%至50萬元。

代理：舖租「離底不遠」

美聯旺舖營業董事何漢明指出，核心區現時的租金與高峰期相比，仍有明顯差距，但隨着近年旅客減少，加上多個非核心區亦有本地品牌的珠寶鐘錶、化妝品等商品供應，旅客不再只去傳統旅遊區購物，因此，消費模式的轉變及消費群轉移，最受影響的固然是核心區。

而且，當民生區的生意額與核心區差不多，而舖租卻相差甚遠時，零售行業為控制成本，必定作出整調。何漢明認為，近月零售市道氣氛回暖，帶動舖租跌幅有明顯收窄跡象，核心區舖租走勢「離底不遠」，有望下年回復正常。

太古坊全新共用工作社區揭幕

■全新共用工作社區blueprint亮相太古坊。

香港文匯報訊　正當社會都提倡共享空間的概念，太古地產辦公樓設施blueprint於太古坊多盛大廈正式揭幕。這嶄新概念打造的「升級版」共用工作社區，除了提供靈活工作空間，亦增設私人辦公室、配備先進的多元化活動場地，以及由太古餐廳主理的TONG Bar & Café 。blueprint為市場提供對彈性辦公空間的持續需求。

blueprint位於太古坊核心多盛大廈，面積約三萬平方呎，佔地兩層，以靈活多變、鼓勵協作為設計理念。在時尚創新的辦公休憩空間，巧妙融入充滿歷史印跡的太古糖業招牌及廣告。有別於康和大廈舊址，「升級版」blueprint在設計及配套上除致力迎合初創企業，還包括小型公司、甚至跨國企業對靈活辦公空間的需求。「升級版」blueprint設有可容納90人的開放式共用工作空間，以及新增設13個不同大小的私人辦公室。

blueprint滿足初創企業需求

太古地產辦公樓業務董事Don Taylor表示：「blueprint正好滿足初創企業、小型公司以及大型企業，對於尋求突破傳統辦公空間的需求。」同時，為滿足市場對靈活和高科技活動空間的需求，blueprint提供達10,000平方呎的專屬活動樓層，設施包括講堂、展覽廳及配備活動式間隔牆的會議室，均配以先進高端影音設備。此外，blueprint亦設有由太古餐廳主理的TONG Bar & Café ，提供以健康和新鮮食材製成的精選主食、烘焙包餅和沙律，以及手調咖啡等。blueprint另連接一個1,000平方呎的戶外露台，成為會員忙裡偷閒的驛站。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監
劉圓圓

唐樓按揭宜注意細節

特首林鄭月娥的首份施政報告，房屋政策繼續成為社會關注焦點。首批一千個單位的首置上車盤，將測試市場對這類資助房屋的需求及接受程度，加上4,800個「綠置居」短期供應，料對香港房屋供求失衡的結構性問題搔不着癢處，對樓價影響甚微，有置業需要的市民， 料仍循私人市場解決住屋問題。他們除了考慮私樓、居屋、村屋外，部分市民亦會考慮唐樓，在價錢方面較其他類型房屋相宜，更瞄準樓價有上升的空間，假如升值後，便可轉售該單位，之後再換樓，提升居住環境質素。

銀行批出息率相對較高

唐樓一般泛指沒有升降機及沒有間隔的樓宇。在按揭成數方面，唐樓普遍可如私樓按揭般承造六成，更可以做按揭保險計劃，亦可承造長的供款年期，現時銀行一般以(70減樓齡)來計算按揭還款期，部分銀行亦有以(80減樓齡)計算。

當然利率則會相對較高，除了P按外，銀行亦會批出市場使用主流的H按，利率低至H+1.4%，罰息期兩年，更設有1.7%的現金回贈，但並不是每間銀行也會批出長按揭年期或H按計劃，視乎個別買家而定。

較易遇上估值不足情況

唐樓按揭申請較私樓或居屋按揭繁瑣，要注意的細節及風險不少。首先在估價方面，由於唐樓的成交較疏落，銀行缺乏參考指標，加上大部分唐樓地處舊區，且樓齡較高，質素亦參差，銀行對於此類物業之按揭申請較為謹慎，故較易遇上估價不足情況。而且大部分唐樓的樓齡較高，如有需要的話，銀行會到單位外圍及內部視察物業質素，包括物業位置、僭建、內部結構、保養、物業管理。唐樓按揭與一般的私樓無異，惟可能因為銀行需要實地考察、驗樓，待有詳細的驗樓報告，才會批出按揭，在審批時間上，有機會較一般私人物業需要多數天時間。

另外，唐樓位處的地區亦會影響銀行審批按揭申請的取態，坐落旺區例如中環的優質唐樓，較易獲得銀行審批，其按揭息率更可與私人物業看齊。最後，筆者提醒由於唐樓大部分的樓齡較高，牽涉維修問題，如要避免購買單位後，再額外支付昂貴的維修費用，就要在購入前留意該物業是否被屋宇署發出修葺令，或購買已經翻新的唐樓。

工商資訊

新地旗下啟勝及康業蟬聯節能比賽冠亞軍

■啟勝助理物業及設施經理黃偉祥(中)代表接受地球之友「知慳惜電」節能比賽所頒發的「勁減用量大獎(物業管理組)」冠軍殊榮。

新鴻基地產發展有限公司向來積極推動環境管理，旗下兩間物業管理公司啟勝及康業，憑着多年豐富經驗及創新環保理念，積極將環保元素融入日常管理工作中，今年再度參與全港性節能大賽，在「知慳惜電」節能比賽中囊括多個獎項，其中啟勝更連續第四年勇奪「勁減用量大獎(物業管理組)」冠軍殊榮，而康業亦連續五年獲選為三甲之列，本年度更勇奪亞軍殊榮。

新地一直支持由環保團體香港地球之友舉辦的「知慳惜電」節能比賽，所有參賽單位須記錄2016年6月1日至2017年5月31日期間的用電情況，與去年同期比較，以省電量最多為勝。比賽旨在鼓勵公司機構及各行各業建立良好的用電習慣，提高能源效益、減少浪費，從而減低能源消耗對環境的影響。踏入第十一年，本年度參賽單位超過2,300個，參與踴躍。

啟勝多年來將環境保護概念融入物業管理，前線員工在日常管理上嚴格執行各種節約措施，以降低電力使用，深受主辦單位讚賞。本年度啟勝再次動員旗下近80個物業參賽，合共節省電力超過1,000萬度。康業以「加減乘除」法執行環保管理，本年度比賽合共節省電力超過800萬度。

■國際專業管理學會日前舉行32周年晚宴，現場盛況空前。

國際專業管理學會舉行32周年晚宴

國際專業管理學會日前在香港金鐘萬豪酒店舉行32周年晚宴。是次晚宴邀得香港科技園公司主席羅范椒芬主禮，並邀得多位特區政府主要官員和議員出席，包括：保安局局長李家超、運輸及房屋局局長陳帆、財經事務及庫務局局長劉怡翔、公務員事務局局長羅智光、創新及科技局局長楊偉雄、行政會議成員葉國謙及自由黨主席鍾國斌等。

是晚學會亦藉機向20多間企業致謝，並同時向新近加入及繼續支持該會的「企業夥伴」計劃之著名機構頒發嘉許狀，以鳴謝這些企業與學會共同推動提升管理專業作出的貢獻。這些著名機構及企業包括：招商局、長江基建、銀河娛樂、華人策略控股、九龍建業、三井物產株式會社、千禧國敦酒店、英皇集團、中滔環保等。

國際專業管理學會會長藍鴻震在會上致辭時表示，在歐美國家經濟發展不確定，日本、南韓及亞洲部分地區經濟政策及北韓問題帶來的不確定大環境下，香港目前相對較為穩定，GDP維持在3%的增長水平，新任特首林鄭月娥亦受廣大香港市民擁護。他在致辭中還引述了國家主席習近平早前在金磚五國會議上針對「一帶一路」建設發表的講話並表示，在「一帶一路」倡議下，香港作為中國的一部分，在「一國兩制」的政策下將可扮演「超級聯繫人」的重要角色，故香港應該在管理、改革和科技上充分發展，以抓住機遇。

香港科技園公司主席羅范椒芬指出，創新科技可以為香港帶來機遇，香港可以成為國際創科中心。而人才則是發展創新及科技的關鍵元素，全球都在競爭高端人才，香港必須提供誘因和配套條件吸引外來人才，同時加強培育本地人才，以滿足發展新經濟的需要。面對鄰近地區創科產業迅速發展，她認為現屆政府更要補足香港科創生態，為香港經濟培養新的增長點。

據介紹，為確立國際化專業學會地位，國際專業管理學會一直以來積極透過展開多項持續專業發展項目及與區內同業緊密聯繫，藉以加強經理人解決疑難的能力，並致力提升區內的優質管理標準。該會定期舉辦各種活動以加強會員與外界的聯繫，包括參與會議及展覽，主辦公開講座、分享交流會等，讓會員透過參與、貢獻或籌組活動去擴闊個人專業網絡、提升知識與才能。

■《中國國家人文地理》叢書海外發佈會現場

《中國國家人文地理》叢書在港舉行海外發佈會

近日，由中國地圖出版集團主辦、中華教育文化交流基金會承辦的《中國國家人文地理》叢書海外發佈會暨中國城市海外推介活動啟動儀式於香港大會堂舉行。

《中國國家人文地理》叢書計劃分批次出版100個城市分卷，此次在港發佈的是其中15個城市分卷，包括北京、大慶、景德鎮、銅川、黔西南、廣元、伊春、遼陽、湖州、莆田、泰州、撫順、濰坊、臨沂、海東，是首批面向海外發佈的城市分卷。《中國國家人文地理》叢書是根據中央提升國家文化軟實力、建設社會主義文化強國的要求，是國家重大出版工程和城市對外宣傳平台。

國家測繪地理信息局副局長王春峰在致辭中表示，《中國國家人文地理》叢書的編撰是新時期中國文化領域的一件大事。香港作為中西文化交融之地，選擇在香港舉行該叢書的海外發佈會，就是希望利用香港這個開放的國際窗口和橋樑，推動中華文化和中國城市走出去，在世界舞台上發出中國的聲音，提升國家形象和文化軟實力。

龍總「造星」助少數族裔融入社會

■少數族裔造星計劃中文學習系列第八期畢業典禮暨第九期開學禮，賓主合影 。

由九龍總商會主辦、明愛九龍社區中心及九龍城警區協辦的少數族裔造星計劃中文學習系列第八期畢業典禮暨第九期開學禮，日前在龍總會所大禮堂舉行，今期共有35名學員畢業。平等機會委員會主席陳章明、九龍城民政事務專員郭偉勛及九龍城警區指揮官李雅麗等蒞臨主禮。

龍總理事長李鳳翔致辭時表示，龍總除了為促進工商業的發展和為社區做各項有關民生的活動外，也有為教育的培訓和交流做工夫。例如為兩岸四地大學生交流的九龍總商會新紀元精英培訓計劃，已做了18年，7月份為兩岸四地的80多位大學生在廈門大學和香港中文大學分別做了為期一星期的培訓，這個計劃一共有超過2,200個兩岸四地的大學生參加。「造星計劃」自2013年開始舉辦八期課程，至今培訓337名學員，希望他們學好廣東話後融入香港社會，將來可以粒粒皆星。副理事長袁家樂透露，未來或會改善課程，集中幫助學員應付公務員中文招聘考試，讓他們有更多服務社會的途徑。

陳章明表示，對不少在港少數族裔來說中文是其障礙，未來平機會將繼續與社會各界合作，確保語言不會成為他們學習或工作上的障礙。李雅麗表示，特區政府非常重視培育青年的工作，警方協辦的「造星計劃」正是栽培在港少數族裔青年，期望可以幫助他們，鼓勵他們多聽多寫中文。