看淡樓市賣轉租 淘大1.2萬挫兩成

租金續跌 黃埔丰匯齊創三年低

經濟前景未明朗，小業主趕於農曆年前減價租出單位，紅磡黃埔花園租金重返3年前水平，呎租失守30元；入伙僅5年的深水埗丰匯，呎租僅33元平絕同區新樓；牛頭角淘大花園2房租金更劈至1.2萬元，平過新界屋苑。業內人士指，樓價跌加劇租金調整，加上近年內地生租客減少，料上半年租金難免向下。

大公報記者　林惠芳

美聯物業首席高級營業經理易秉中指出，黃埔花園1期1座高層F室，實用面積777方呎，屬套3房戶型，望東南內園景，原業主叫租每月2.6萬元，面對租賃淡靜，為了趕於農曆年前賺取租金回報，索性減至2.3萬元租出，實用呎租失守30元，僅29.6元，不過，業主當年以一手買入，即使劈租，租金回報亦近50厘非常豐厚。

同類單位如同座中層A室，面積一樣，去年10月以2.6萬元租出，意味該單位租金3個月急瀉12%。易秉中指出，屋苑套3房戶呎租多年未試過跌穿30元，2018年上半年市值月租高見3萬元，撇開凶宅等另類單位租賃個案，相信今次租金重返約2016年底水平。

他又提到，農曆年前並非內地生租樓高峰期，難以判斷相關需求是否減少，不過本月未有新增內地生問盤個案。本月屋苑暫錄約10多宗租賃成交，平均實用呎租39元。

深水埗丰匯呎租平絕區內新樓。香港置業營業經理張志豪表示，丰匯2座中層D室，向東，望山景，屬3房戶，實用面積598方呎，半個月內減價2000元，剛以2萬元租出，實用呎租約33.4元，平絕同區10年樓齡以內的屋苑。據悉，單位於2016年9月曾以2萬元租出，意味是次租金與3年多前的舊租約看齊。同類單位如2座高層B室，上月底以2.15萬元租出，今次回落約7%。

市區細單位租金續調整。利嘉閣地產高級聯席董事鮑允中指出，淘大花園E座低層5室，實用面積390方呎，屬2房戶，望內園景，單位原本以590萬元放售，惟遲遲未獲承接，業主心灰意冷下，由賣轉租，原本叫租1.6萬元，但租賃交投慘淡，數度降價終以1.2萬元租出，實用呎租30.8元，比同類上月成交月租1.3萬至1.5萬元，急挫8至20%，為屋苑2018年2月後的租金新低。

值得留意，今次淘大花園租金平過新界樓，例如沙田欣廷軒1座低層G室之414呎2房戶，早前以1.6萬元租出，實用呎租38.6元；屯門龍成花園3座高層B室2房戶，實用面積474方呎，日前以1.3萬元租出，較淘大略高。

屯門新入伙屋苑租金受壓。即將入伙的屯門城．點，剛錄第2宗預租個案。美聯物業高級營業經理曾祥聰透露，該廈高層G室，實用面積227方呎，剛減價10%以1萬元租出，實用呎租44元。對上預租個案為低層F室，實用面積220方呎，月租1.05萬元，實用呎租47.7元，今次高層比低層呎租便宜7.8%。

▲紅磡黃埔花園實用呎租跌穿30元　大公報記者林惠芳攝

最新低價租賃成交個案

單位	實用面積（方呎）	月租（元）	實用呎租（元）	備註
紅磡黃埔花園1期1座高層F室	777	23000	29.6	重返同類單位2016年底水平
深水埗丰匯2座中層D室	598	20000	33.4	平絕同區10年樓齡以內屋苑
牛頭角淘大花園E座低層5室	390	12000	30.8	屋苑2018年2月後新低
屯門城．點高層G室	227	10000	44	比低層戶呎租便宜7.8%

去年商舖買賣1121宗 廿四年新低

【大公報訊】記者林惠芳報道：受本港社會事件及貿易戰等因素拖累，去年商舖買賣明顯下挫。美聯工商舖指出，2019年市場共錄1121宗商舖買賣註冊，按年下跌33.4%，創1996年有紀錄以來新低。該行預期，中美正式簽署首階段貿易協議，若不明朗因素減少，將對舖市交投起支持作用，預料今年成交量將持平。

2019年商舖註冊登記錄1121宗，創有紀錄以來的歷史新低，比亞洲金融風暴、03沙士及08金融海嘯時期更差。全年註冊金額錄356.4億元，按年僅微跌1.8%，主要是由於去年初領展以120.1億元沽出的12個商場註冊登記所影響。

社會事件令舖位市場重創，去年下半年只錄得515宗商舖買賣註冊，為歷史次低，僅高於2016年上半年的406宗。

按地區分析，港島區錄401宗註冊，按年跌38.2%；九龍區錄546宗註冊，按年減少約37%；新界區錄327宗註冊，按年下跌21.4%。至於四核心零售區（中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀），全年錄109宗註冊，按年減少28.3%。

而反映價格走勢的「美聯旺舖核心四區一線街商舖售價指數」12月份報220.2點，按年下跌10.3%。

美聯旺舖董事盧展豪表示，中美正式簽署首階段貿易協議，短期內或對投資市場起正面作用。由於核心區商舖租售價已回落不少，或可吸引投資者趁低吸納。至於非核心區，由於受社會事件影響較少，而且有較多經營民生必需品的商戶，本地消費力或可支持商舖生意。若本港社會事件稍為緩和，將對商舖後市帶來支持，預計今年核心區及非核心區的商舖成交量均持平。

十大屋苑交投兩周連升

【大公報訊】記者林惠芳報道：新盤效應持續，不少向隅客回流二手，推動十大屋苑周末成交連升2周，過去2日錄12宗，按周增20%，創12周新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，買家怕農曆新年後出現小陽春，遲買會貴，近日積極出價入市，相信下周睇樓活動依然活躍，成交暢旺。

鰂魚涌太古城連錄2宗成交，包括寶山閣高層H室，實用面積598方呎，以1078萬元易手，實呎18026元。其次，東涌映灣園5座中層A室，實用面積970方呎，3房套，買家於無睇樓的情況下以968萬元購入，實用呎價9979元。

恒地西半山盤收250票超額7倍

一手方面，綜合代理消息，過去2日市場共錄約70宗一手買賣。另外，興勝創建旗下深水埗West Park今日以先到先得方式發售13伙。

而恒地（00012）西半山The Richmond則於明日以抽籤形式發售30伙，消息指項目暫收逾250票，超額逾7倍。

馬化騰卸任財付通董事長

【大公報訊】騰訊（00700）旗下第三方電子支付平台財付通（Tenpay）出現人事調動，馬化騰卸任財付通董事長及總經理，其中，法定代表人馮明傑接任董事長，總經理由唐羚接任。

另外，騰訊主要創辦人兼首席信息官許晨曄，以及騰訊首席運營官、互動娛樂事業群（IEG）及平台與內容事業群（PCG）總裁任宇昕，齊齊卸任財付通董事，新增董事為謝蘭芳，同時，新增監事劉雪琴和張捷。

深圳市財付通網絡金融小額貸款在2013年10月成立，註冊資本為3億人民幣。財付通專營小額貸款業務，經相關部門批准開展互聯網小額貸款業務，不得吸收公眾存款。

「90後」捉準市場需要 創「點餐式」公關服務

創業新時代

【大公報訊】記者李潔儀報道：一件產品甚至一項服務，要吸引目光，往往需要靠市場宣傳，聘請公關公司打點一切。兩位「90後」打破行業舊傳統，摒棄傳統公關公司長合約及一籃子收費模式，創「點餐式」服務，吸引大量客群，開業半年營業額破百萬元。

千云工作室（Start PR）創辦人黎悅知及黃子健份屬舊同事，一齊在傳統公關公司合作，在已有一定客源的前提下，兩人決定拋低「打公仔」的身份，嘗試創業。

「傳統簽長約一般6至12個月，對公關公司來說算是有保證，好像電訊月費plan一樣，但對中小企而言，未必可負擔得起。」黎悅知表示，Start PR主張不對客戶簽署長期合約，各項目明碼實價，按成效指標（KPI）收費，強調「不成功不收費」，既減低中小企的公關成本，亦節省不少時間。

黃子健直言，傳統公關公司會預先收「顧問費」，「既然已收費，客戶要的是成果，唯有不停開會『折磨大家』」，到頭來可能是沒有實質成果的會議，浪費時間。

Start PR僅開業一年多，相比起其他大型同業，可能沒有規模優勢可言，除了兩名創辦人，另只有三名員工。「年輕是我們的優勢！」黎悅知認為，不少大型企業希望攻打年輕客戶，Start PR員工亦屬年輕一輩，她們想出的「Idea（念頭）」與年輕人一致。

去年滙豐銀行推出100港元新鈔，設計以粵劇為主題，如何令大家聞「粵劇」二字沒有「老套」感覺？當時銀行推出AR遊戲宣傳新鈔，更僱用Start PR負責後期公關推廣，效果理想。

近年香港經濟面對內憂外患，不同行業迎難而上，對於提供散件式的公關服務，更是大派用場。「（市道）越不明朗，反而越多大型公司向我們查詢。」黃子健指出，經濟環境疲弱，不少廣告公司在削減預算，難以僱用要簽長約的傳統公關公司，用點餐式按需求收費更符合企業的成本要求。

正因Start PR創新的經營模式，去年9月成功吸引廣告集團The Bees Group注資百萬元。黎悅知指出，The Bees Group旗下已有逾十間廣告公司，Start PR加盟後，將令整個集團提供廣告、內容、網絡行銷一條龍的服務。

Start PR小檔案

- 2018年11月成立
- 兩位創辦人屬於「90後」
- 提供點餐式公關服務，按成效指標（KPI）收費
- 主攻中小企及社福界別客戶
- 成立半年營業額已過百萬元
- 2019年9月獲廣告集團The Bees Group入股

▶千云工作室（Start PR）創辦人黎悅知（左）與黃子健　大公報記者李潔儀攝

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
MOM

Notice is hereby given that LAM YAU SHING KURDOA of Basement Shop 39, 7 Seas Shopping Centre, 121 King's Road, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MOM situated at Basement Shop 39, 7 Seas Shopping Centre, 121 King's Road, Hong Kong with endorsement of dancing. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 20 January, 2020

申請酒牌續期公告
MOM

現特通告：林友誠其地址為香港英皇道121號七海商業中心地庫39舖，現向酒牌局申請位於香港英皇道121號七海商業中心地庫39舖MOM的酒牌續期，其附加批註為跳舞。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年1月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
富盈火鍋雞煲專門店

Notice is hereby given that Cheung Chun Tung of SHOP B, G/F & 1/F, SHUN FAT HOUSE, 54-66 KAU YUK ROAD, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 富盈火鍋雞煲專門店 situated at SHOP B, G/F & 1/F, SHUN FAT HOUSE, 54-66 KAU YUK ROAD, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 20 January, 2020

申請酒牌續期公告
富盈火鍋雞煲專門店

現特通告：張振東其地址為新界元朗教育路54-66號順發大廈1樓及地下B舖，現向酒牌局申請位於新界元朗教育路54-66號順發大廈1樓及地下B舖富盈火鍋雞煲專門店的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年1月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Joy Cuisine

Notice is hereby given that Cheung Kin Sang of Shop Nos. N79-83, 1/F, Nos. 1-11 & 15-17 Mount Sterling Mall, 10-16 Lai Wan Road, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Joy Cuisine situated at Shop Nos. N79-83, 1/F, Nos. 1-11 & 15-17 Mount Sterling Mall, 10-16 Lai Wan Road, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 20 January, 2020

申請酒牌續期公告
百樂門囍宴

現特通告：張建生其地址為九龍美孚新邨荔灣道10-16號萬事達廣場1-11號及15-17號1樓N79-83號舖，現向酒牌局申請位於九龍美孚新邨荔灣道10-16號萬事達廣場1-11號及15-17號1樓N79-83號舖百樂門囍宴的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年1月20日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Fung Shing Banquet Hall

Notice is hereby given that WAN KAM KUEN of SHOP 1, 2 & 3, G/F, OCEANIA HEIGHTS SHOPPING MALL, 2 HOI CHU ROAD, AREA 16, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Fung Shing Banquet Hall situated at SHOP 1, 2 & 3, G/F, OCEANIA HEIGHTS SHOPPING MALL, 2 HOI CHU ROAD, AREA 16, TUEN MUN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 20 January, 2020

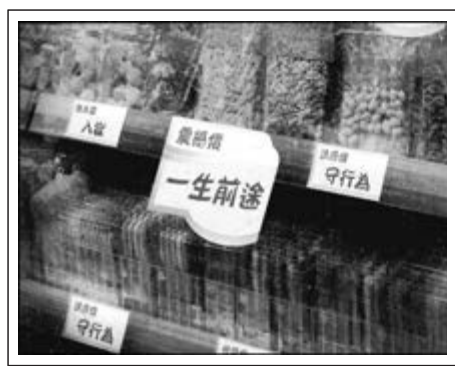
申請酒牌續期公告
鳳城皇宴

現特通告：溫金權其地址為新界屯門16區海珠路2號海典軒購物商場地下1,2及3號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門16區海珠路2號海典軒購物商場地下1,2及3號舖鳳城皇宴的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年1月20日

寻苏建雄

见字后请即致电内地电话：13268160986或香港电话：(852) 2835 7560与香港国际社会服务社社工孔小姐联络，以商讨在香港出生小孩的抚养及福利事宜。该位小孩于2018年11月5日出生。



店舖盜竊
代價沉重　前途盡送
防止青少年罪行