大碼舖難獲市場胃納 梁安琪變陣拆細出租

莎莎60萬租銅鑼灣舖 平過十年前

受疫情影響，訪港旅客數字大減，核心區商舖租值首當其衝。粵港澳湛周生生早前放棄續租的銅鑼灣啟超道12號地下至4樓全幢，業主賭王四太梁安琪因應市況變陣，將物業拆細出租，消息稱該廈地下至2樓已獲莎莎「入主」，月租約60萬元，呎租約130元，比10年前回落35%。

適時變陣

大公報記者　林惠芳

粵港澳湛周生生早於1994年租用啟超道12號地舖連1樓，直至2010年以每月150萬元承租地下至4樓全幢，涉及總建築面積約7500方呎，呎租達200元，對上租金調整至約100萬元，呎租約133元。

商戶觀望核心區前景

然而，受去年的修例風波兼今年疫情連環重擊，本港零售業蕭條，奢侈品首當其衝，粵港澳湛周生生於上址租約今年屆滿後未有續租，遷出這個經營了26年的舖位，但保留毗鄰啟超道14號地下至1樓據點。

消息稱業主梁安琪早前把啟超道12號放租，全幢意向月租約98萬元，比十年前大減34.7%，惟受到旅客大減影響，商戶對核心區前景充斥觀望，大碼舖難獲市場胃納，業主遂變陣接受分拆出租，市場消息指出，項目地下至2樓部分，面積約4600方呎，莎莎以約60萬元承租，裝修工程亦正進行中，折合呎租約130元，比10年前呎租回落約35%。

事實上，疫情重創旅遊業，訪港旅客數字急劇下跌，個別以高價在核心區設據點的跨國零售商，捱不住貴租陸續遷出，甚至提早結業。例如女裝Victoria's Secret租用的銅鑼灣京華中心多層旗艦店，涉及面積5萬方呎，開業不足2年，於今年6月尾突然結業，月租涉約700萬元。此外，中環亦連環出現零售商放棄旗艦店，包括GAP及TOPSHOP連鎖時裝店同於今年約滿，第4季遷出。

玩具反斗城撤出黃埔

除服裝品牌外，主攻家庭客的美國玩具反斗城（Toys "R" Us）也緊縮開支，剛遷出黃埔分店舖位。據資料，玩具反斗城位於黃埔天地聚寶坊B24A至B33號舖已結業，網上搜尋有關分店顯示「永久停業」，玩具反斗城的官方網站亦刪去此分店資料。

反觀，在港開設6間分店的驚安之殿堂（Don Don Donki）擴充步伐未停，上月以32.6萬元租用葵涌嘉民葵涌物流中心低層2個單位，按同類單位面積約26050方呎計，呎租約12.5元，屬市價。市場人士指，驚安之殿堂租用上址或作物流後勤之用。

近期核心區舖位減租個案

舖位	尖沙咀彌敦道66至70號金冠大廈地下C舖	尖沙咀海防道51號及52號The Camphora地下A、B、C1、C2及D號舖	銅鑼灣怡和街1至1L號香港大廈地下F舖	銅鑼灣金百利廣場地下單號舖	銅鑼灣啓超道12號地下至2樓	旺角豉油街21C舖連1樓
面積(方呎)	700	2060	350	534	4600	約3000
月租(元)	28萬	28.3萬	10萬	30萬	60萬	25萬
呎租(元)	400	137	286	562	130	76
租客	老鳳祥	米蘭站	散貨場	連鎖化妝品	莎莎化妝品	運動品牌
備註	比舊租低49%，重返9年前水平	租金重回8年前水平	比舊租低50%，重返10年前水平	比較舊租金低50%	呎租平過10年前	呎租比舊租回落69%

大公報記者林惠芳製表

▶疫情重創旅遊業，銅鑼灣等核心區街舖租金持續插水。圖為銅鑼灣京華中心巨舖於Victoria's Secret棄租後人去樓空

尖沙咀劏場舖七年慘蝕九成

【大公報訊】記者林惠芳報道：舖市風聲鶴唳，劏場舖愈蝕愈誇張。尖沙咀首都廣場一個納米舖位，僅以25萬元賣出，原業主持貨7年，賬面慘蝕九成。

據土地註冊處資料顯示，首都廣場3樓T04號舖，面積約54方呎，登記以25萬元售出，呎價約4630元，追平商場歷來最平造價紀錄。據資料，原業主於2013年以243萬元購入，持貨7年賣出，賬面貶值218萬元，蝕幅約89%，若連同雜費支出，料實際蝕幅超過九成。

街舖續錄低價，連尖沙咀厚福街「食街」亦不例外。消息稱，厚福街5至6號多富閣地下1號舖，面積約1000方呎，叫價4680萬元，終減至4380萬元易手，呎價約4.68萬元，比市價低約10%。據了解，上址現由越泰餐廳租用，月租約8萬元，租金回報約2.2厘。此外，佐敦上海街118號舖，面積800方呎，剛減至2300萬成交，呎價約2.87萬元，低市價約10%。原業主於2011年以1820萬元買入，賬面獲利480萬或26%。

另馬鞍山福安花園地下雙號舖，面積約500方呎，連租約，市場指剛以1470萬元易手，呎價約2.94萬元。

炒家沽大埔比墅勁蝕800萬

【大公報訊】豪宅市場頻錄損手成交，一名90年代活躍於本港地產市場的大炒家，8年前復出購買大埔比華利山別墅，最終損手離場，剛以2098萬賣出項目一間單號屋，賬面蝕逾800萬元。

據土地註冊處資料顯示，比華利山別墅湖景道單號屋，實用面積1902方呎，原業主於2012年以約2900萬元購入，上月底以2098萬元轉售，持貨8年賬面蝕讓802萬元離場，蝕幅達27.7%。

資料顯示，原業主為黃熙仁（前稱黃樂璣），於90年代活躍本港樓市的炒家，自1994年起炒賣豪宅，包括元朗加州豪園、青衣盈翠半島及奧運站維港灣等。惟1997年亞洲金融風暴重創本港樓市，自此他一度停止炒賣活動，直至2012年才復出買樓投資，購入大埔比華利山別墅後，惟賣出上址仍損手離場。

細單位亦錄得損手。美聯區域聯席董事彭文浩表示，尖沙咀AVA 62中層C室，實用面積173方呎，成交價390萬元，實用呎價22543元。原業主於2016年1月斥資409.3萬元購入，賬面蝕19.3萬元，蝕幅4.7%。

中小型住宅樓價亦向下調整。中原地產副分區營業經理鍾宏遠表示，屯門豫豐花園5座中層B室，實用面積450方呎，屬2房間隔，上月底原以528萬元沽出，其後遭買家撻訂，業主遂再度放盤，新近獲另一名買家以518萬元承接，較原先造價少10萬元，實用呎價11511元。

藝里坊·2號周六次輪賣72伙

【大公報訊】由於不少新盤正陸續湧出，恒地（00012）欲以快打慢，昨日即公布西營盤藝里坊·2號次輪銷售會在本周六進行，發售72個單位。另其士國際（00025）亦計劃本周公布大角咀新盤傲寓首批逾50伙單位的售價，開放示範單位予公眾參觀。

藝里坊·2號於上周六首輪銷售80個單位，即日售約93%，發展商隨即在前日公布第3批68伙單位售價之餘，昨日再落實於本周六次輪銷售72伙，並於今日起接受認購登記。

恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，該批單位包括12伙2房、53伙1房及7伙開放式單位，折實價約由598.37萬至1115.14萬元，折實呎價約25849至31429元。

Wetland原價添食43伙

近年積極參與地產發展的其士國際，與市建局合作的新盤傲寓，於本月獲批預售書。其銷售及市務經理冼佩盈表示，樓書剛於網頁上載，首批逾50個單位的售價，亦會日內公布。

此外，新地（00016）亦公布天水圍Wetland Seasons Park第3期第5批共43伙的售價，由675.4萬至1442萬元，折實價由553.82萬至1182.44萬元，折實呎價由12050至16198元，折實平均呎價為13805元，屬原價加推。入場價單位是第8座2樓B3室兩房單位，實用面積為419方呎。新地最快今日公布該盤次輪銷售安排。

黃埔天地推消費獎賞賀國慶

【大公報訊】疫情稍緩，加上國慶及中秋假期將至，各發展商旗下商場大搞推廣活動，其中長和（00001）旗下紅磡黃埔天地推出《消費獎賞　賞不停》。由即日起至10月4日期間，凡該商場貴賓卡會員，在場內任何商戶（最多兩間商舖）以電子貨幣消費滿指定金額，即可憑即日或前一日之電子存根及機印發票，在時尚坊MTR層換領指定商戶的美食、零售及服務、或教育及興趣班現金券，每日數量有限，換完即止。

最低消費滿300元，即可獲贈50元指定商戶現金券；滿600元，可獲贈總值200元指定商戶現金券；滿1000元更可獲贈總值400元指定商戶現金券，即消費回贈可高達40%。參與今次推廣的商戶更超過100間。

廣東自由貿易區南沙片區人民法院
公　告
（2019）粵0191民初1627號

何惠儀：

本院受理的原告廣州聚佑誠財投資有限公司與被告何惠儀房屋租賃合同糾紛一案，現已審理終結。因你下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十二條的規定，向你公告送達（2019）粵0191民初1627號民事判決書。判決書內容：一、解除原告廣州聚佑誠財投資有限公司與被告何惠儀（HO, WAI YEE）於2017年8月22日簽訂的《房屋租賃合同》、於2018年簽訂的《〈房屋租賃合同〉補充協議》及《〈房屋租賃合同〉補充協議二》；二、被告何惠儀（HO, WAI YEE）應於本判決發生法律效力之日起十日內向原告廣州聚佑誠財投資有限公司支付自2018年6月10日起至2020年5月11日止的租賃費用7717000元及相應的違約金(其中自2018年6月10日至2018年7月9日以260000元為本金；自2018年7月10日至2018年12月9日各以每月欠付的租賃費用315000元為本金；自2018年12月10日至2019年12月9日各以每月欠付的租賃費用340000元為本金；自2019年12月10日至2020年5月11日各以每月欠付的租賃費用360400元為本金；分別從當月15日起，按照每日千分之一的標準計算至實際清償之日止；違約金以當月欠付的租金本金為限)；三、被告何惠儀（HO, WAI YEE）應於本判決發生法律效力之日起十日內向原告廣州聚佑誠財投資有限公司支付自2017年8月10日起至2018年2月9日止的物業管理費204000元；四、原告廣州聚佑誠財投資有限公司沒收被告何惠儀（HO, WAI YEE）支付的保證金680000元；五、被告何惠儀（HO, WAI YEE）應於本判決發生法律效力之日起十日內向原告廣州聚佑誠財投資有限公司返還墊付的工程款774942.06元；六、駁回原告廣州聚佑誠財投資有限公司的其他訴訟請求。本案受理費68006元，由原告廣州聚佑誠財投資有限公司負擔8840元，被告何惠儀（HO, WAI YEE）負擔59166元。公告費1900元，由被告何惠儀（HO, WAI YEE）負擔。自公告之日起60日內前來本院領取判決書，逾期即視為送達。如不服本判決，可在判決送達之日起30日內，向本院遞交上訴狀及副本，上訴於廣州市中級人民法院。

特此公告。

廣東自由貿易區南沙片區人民法院
二〇二〇年九月二十一日

NOBLE FAITH ASSETS MANAGEMENT LIMITED
(In Voluntary Liquidation)
Company No. (1476831)

NOTICE is hereby given pursuant to Section 204, subsection (1)(b) of the BVI Business Companies Act, 2004 that the Company is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 18th September, 2020. The Liquidator is Chong Shi Ming John of 21/F Tin On Sing Commercial Building, 41–43 Graham Street, Central, Hong Kong.

Dated 18th September, 2020

(Sgd.) Chong Shi Ming John
Voluntary Liquidator

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE
VERY GOOD JOYFUL BANQUET

Notice is hereby given that TSUI SIU CHUN of G/F (PORTION OF SHOP NO. 43) & 1/F, BLOCK-A, COMMERCIAL CENTRE, LUNG FUNG GARDEN, 33 LUNG SUM AVENUE, SHEUNG SHUI, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of PIER 88 situated at G/F (PORTION OF SHOP NO. 43) & 1/F, BLOCK-A, COMMERCIAL CENTRE, LUNG FUNG GARDEN, 33 LUNG SUM AVENUE, SHEUNG SHUI, NEW TERRITORIES to LEUNG KWOK CHUN ALEX of G/F (PORTION OF SHOP NO. 43) & 1/F, BLOCK-A, COMMERCIAL CENTRE, LUNG FUNG GARDEN, 33 LUNG SUM AVENUE, SHEUNG SHUI, N.T. and the following amendment(s): "Change the shop sign to VERY GOOD JOYFUL BANQUET". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 22 September, 2020

申請酒牌轉讓及修訂公告
百好名宴

現特通告：徐小秦其地址為新界上水龍琛路33號龍豐花園商場A座1樓及地下(43號舖部份)，現向酒牌局申請位於新界上水龍琛路33號龍豐花園商場A座1樓及地下(43號舖部份)稻香超級漁港的酒牌轉讓給梁國俊其地址為新界上水龍琛路33號龍豐花園商場A座1樓及地下(43號舖部份)及作以下修訂：
"店號名稱更改為百好名宴"。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字樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年9月22日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Trinity Dumpling

Notice is hereby given that CHENG Wui-hang of G/F, No. 7 Li Yuen Street West, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Trinity Dumpling situated at G/F, No. 7 Li Yuen Street West, Central, H.K. 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 : 22 September, 2020

申請酒牌續期公告
三一餃子

現特通告：鄭滙亨其地址為香港中環利源西街7號地下，現向酒牌局申請位於香港中環利源西街7號地下三一餃子的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，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字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年9月22日

申請酒牌續期公告
北京老家

現特通告：蕭杉其地址為九龍尖沙咀加拿分道25-31號國際商業信貸銀行大廈8樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀加拿分道25-31號國際商業信貸銀行大廈8樓北京老家的酒牌續期。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樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年9月22日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
BEIJING HOME

Notice is hereby given that SIU, Bun of 8/F, BCC BUILDING, NO. 25-31 CARNARVON ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of BEIJING HOME situated at 8/F, BCC BUILDING, NO. 25-31 CARNARVON ROAD, TSIM SHA TSUI, 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, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 22 September, 2020

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
FIFA CLUB

Notice is hereby given that LAM, TAI MAU of G/F(PORTION) & BASEMENT, HING GA BUILDING, 195-201 TAI NAN STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of FIFA CLUB situated at G/F(PORTION) & BASEMENT, HING GA BUILDING, 195-201 TAI NAN STREET, SHAM SHUI PO, 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, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 22 September, 2020

申請酒牌續期公告
FIFA CLUB

現特通告：林大茂其地址為九龍深水埗大南街195-201號興基大廈地下(部份)及地庫，現向酒牌局申請位於九龍深水埗大南街195-201號興基大廈地下(部份)及地庫 FIFA CLUB 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樓酒牌局秘書收。

日期： 2020年9月22日

申請新酒牌公告
火焰山重慶火鍋

現特通告：鍾志輝其地址為新界將軍澳培成里10號明德邨明德購物中心1樓105–106號舖，現向酒牌局申請位於新界將軍澳培成里10號明德邨明德購物中心1樓105–106號舖火焰山重慶火鍋的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年9月22日

申請新酒牌公告
LY BY MANGIARE

現特通告：胡云清其地址為九龍觀塘海濱道77號海濱廣場一及二座一樓9及10號舖，現向酒牌局申請位於九龍觀塘海濱道77號海濱廣場一及二座一樓9及10號舖LY BY MANGIARE的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年9月22日

申請新酒牌公告
宏鮨芯

現特通告：梁燕青其地址為新界屯門仁愛堂街1-13號麗日閣地下3及4號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門仁愛堂街1-13號麗日閣地下3及4號舖宏鮨芯的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年9月22日

廣東省深圳市中級人民法院
公　告
（2019）粵03民初2326號

鄧裕榮、梁焯：

本院受理原告陳玉倫與被告河南圓方商貿城開發有限公司、鄧裕榮、呂啟綸（原名呂永安）、梁焯民間借貸糾紛一案，河南圓方商貿城開發有限公司、呂啟綸不服一審判決，提出上訴。現因你們下落不明，依照最高人民法院《關於涉港澳民商事案件司法文書送達問題若干規定》第九條的規定，向你們公告送達民事上訴狀。自本公告發出之日起，經過三個月即視為向鄧裕榮、梁焯送達。

深圳市中級人民法院
二〇二〇年九月十一日