

委託仲量聯行放售8舖 合計市值12億

麥當勞：售物業無礙運營 續拓港市場

回報吸引

市傳麥當勞放售在港持有的23間商舖，仲量聯行證實首批放售8間一線地段舖位，總市值約12億元。針對本港傳媒查詢，麥當勞總公司回應稱，確實有計劃出售多個香港物業，但不會對相關麥當勞餐廳的日常運營造成影響。公司並強調，時值麥當勞進入香港50周年，公司將繼續拓展香港市場，期待香港繼續成長、保持創新和領導地位。

據了解，麥當勞集團在年初接觸多間代理行，以謀求放售旗下商業物業，直至上周選定仲量聯行負責相關事項。根據仲量聯行在官網公布的資料，首批放售的物業共有8處，分別位於尖沙咀、銅鑼灣、旺角、堅尼地城、大角咀、元朗、荃灣及慈雲山，建築面積介乎6746至1.87萬平方呎，市值合共12億元，要約將於9月16日中午截止。該行稱，已有不少本地、海內外基金或老牌業主對項目感興趣。

視市場反應 明年續推售

首批推售的8間商舖均與麥當勞訂立長期租約。仲量聯行特別提及，是次招標僅出售物業，租戶營運的麥當勞餐廳業務不包括在內，這些餐廳將根據現有租賃協議繼續長期經營。

仲量聯行資本市場部執行董事鄧潔瑩表示，是次招標的項目由實力雄厚的麥當勞租戶長期承租，具備穩定的現金流，回報率非常吸引，實際數字較一般市場放售的物業更高，相信可為投資者提供數十年來難得一見的投資機遇。

麥當勞目前在港持有約23間商舖，市場估值近30億元。消息指，麥

當勞將視乎首批物業招標反應，再於明年繼續推出8間商舖，市值約11.1億元，相信最終目標為全數出清在港商舖資產。

麥當勞總公司回應傳媒查詢稱，集團將定時審視現有物業資產，並不斷優化地產組合，強調出售部分香港物業不會影響麥當勞旗下餐廳運營，未來將繼續致力於發展香港市場。

星光行物業市值4.6億

其實這並非麥當勞首次嘗試出售在港商舖。資料顯示，集團曾於2019年推售尖沙咀星光行地下及地庫，當時市場估值約10億元，曾有消息指鄧成波家族出價9億元洽購，折合呎價約21萬元，並一度有成交消息傳出，惟最終未能成事。

據了解，該物業落成於1969年，麥當勞於1989年以6600萬元購入，地庫由麥當勞餐廳租用，地下租戶為百貨公司，合計月租135.6萬元，市值約4.6億元。

另據統計，麥當勞在2020年至2021年期間陸續出售3處舖位，分別位於鰂魚涌、深水埗及屯門，合計作價3.24億元。



▲▲麥當勞首批放售8間舖位，總市值約12億元。

| 麥當勞首批放售商舖資料                    |          |
|--------------------------------|----------|
| 商舖位置                           | 建築面積(方呎) |
| 尖沙咀星光行地下1及2號舖，13號樓梯及地庫A舖       | 18746    |
| 銅鑼灣怡和街麥當勞大廈一樓全層連地下入口、二樓全層及四樓平台 | 10270    |
| 旺角山東街、西洋菜南街、彌敦道好望角大廈地下及地庫剩餘部分  | 9074     |
| 大角咀大方樓地下及一樓                    | 9230     |
| 慈雲山毓華里、毓華街、萬年戲院大廈地下舖           | 6746     |
| 堅尼地城士美菲路文光閣地下、一至三樓             | 8528     |
| 荃灣川龍街、街市街卓明樓舖                  | 13790    |
| 元朗貿易中心舖，一樓全層及二樓全層              | 11059    |

全港門店約250間 員工逾1.5萬人

麥當勞餐廳網絡遍及全球，截至2023年底有逾4萬間門店，其中美國1.4萬間、內地逾7000間。而自1975年進入香港市場後，麥當勞不斷擴充本地門店網絡，至今已有約256間香港門店，員工總數逾1.5萬人。據了解，麥當勞香港業務由中資企業主導，但物業資產仍由美國麥當勞總部持有。

麥當勞主要以「直營」和「加盟」兩種形式營運門店，惟近年不斷縮減直營門店規模，截至2023年底僅有逾2000間直營店，同時將大量物業租予加盟商，以2024財年計，租金收入佔總營收四成，成為麥當勞重要收入來源。

麥當勞為何不斷向加盟模式傾斜？

資料顯示，直營店雖然入賬收入更高，計入食材、人工等開支後，利潤率反而有限，而來自加盟店的加盟費、特許經營費及租金等收入，其利潤非常可觀，參考2023年業績數據，麥當勞自營門店毛利率僅15.6%，加盟店毛利率卻高達83.9%。據此有分析認為，加盟店比例的提升有助改善麥當勞的盈利能力。

大圍租賃成交倍增 金禧花園月租2萬

【大公報訊】大批外來專才及學生湧港，住宅租盤「爭崩頭」，向來備受內地生追捧的大圍區，本月租賃成交迫近150宗，按月飆升逾1倍，其中金禧花園有2房單位剛獲3名內地生以2萬元合租，帶領該屋苑標準單位租金首次登上2萬元大關，較同類約半個月前租金高出3000元，升幅近18%，實用呎租近64元，破盡屋苑紀錄。

美聯物業首席助理聯席董事羅航星表示，大圍區本月已錄近150宗住宅租務成交，較6月全月約70宗大升逾1.1倍，其中樓齡已達40年的金禧花園，本月租賃約20宗。隨着該屋苑盤源被消耗，目前市場上已接近零放盤，業主也因應市況調升租金意向，例如6座高層B室2房單

位，實用面積314方呎，業主月租叫價2.2萬元，推出市場放盤僅5天，即獲學生客議價至2萬元承租，並預繳1年租金，折合實用呎租63.7元，租金屬同屋苑分層標準戶型新高，實用呎租則破盡全屋苑紀錄。據了解，業主今年3月以463.8萬元買入單位，現租出可享租金回報約5.2厘，屬理想水平，租客為3名內地生，新學年將於中文大學就讀。

翻查資料，金禧花園1座高層C室2房單位，面積亦是314方呎，本月中旬以1.7萬元租出，相隔不足半個月，上述6座同呎戶月租已飆升至2萬元，升幅達17.6%，非常凌厲。

羅航星稱，大圍擁地理位置優勢，向來不乏中文大學、城市大學及理工大學

的學生租客，加上東鐵線往返內地非常方便，屬內地生租樓首選，所以踏入暑假租賃旺季，即吸引四面八方的學生客搶盤。

珀玥呎租74元 屋苑新高

大圍區新晉屋苑租盤持續搶手，羅航星指，入伙約6年的大圍珀玥目前已零單位放租，最新獲承租物業是高層E室1房單位，實用面積222方呎，月租1.65萬元，實用呎租74.3元，料創該屋苑呎租新高水平。

同樣主攻細戶型的大圍薈薈，本月暫錄15宗租賃成交，其中高層D5室開放式戶，實用面積254方呎，獲內地生以1.6萬元承租，實用呎租近63元，學生以年付租金方式租住，業主2017年以489.4萬一手買入，租金回報近4厘。入伙不足3年的大圍柏傲莊本月已錄35宗租賃，其中6B座中層E室1房單位，實用面積334方呎，月租2.2萬元，實用呎租65.9元，該屋苑現時僅餘10伙放租盤。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，荃灣愉景新城本月暫錄15宗租賃成交，比6月全月增加1宗，該屋苑7座高層C室2房戶，實用面積485方呎，租客剛遷出約1周，即獲同區客以16888元承租，實用呎租34.8元，對比2023年舊租約1.48萬元，租金2年上調14.1%。

現樓加速去庫存 售出比例逾五成

【大公報訊】今年發展商積極減價清貨，現樓貨尾庫存正逐步降低。據中原地產研究部統計，預計今年落成入伙逾1.9萬個單位，截至今年上半年，已售逾9800個，比例逾五成，較過去兩年同期為佳。

截至今年第2季止（即上半年），預計於今年落成的私人住宅約19198個，已售出約9832伙，佔比51.2%。而去年及前年同期，售出比率38.2%及38.9%。至於由2014年至2022年，每年截至第2季的售出比率，均逾50%，其中2018年更高達77.2%。該行預計，若發展商繼續低價促銷，以及現時股市造好及息口下降等利好因素刺激，截至本季尾的首3季售出量，有望達全年落成量的60%。

截至今年第2季止，於去年及前年落成2.42萬多個及1.38萬多個單位，分別已售約59%及近70%；2022年的售出比則達86.2%。

此外，信和置業（00083）減價促銷的將軍澳凱柏峰及元朗柏瓏，昨日分別售出27個單位及9個單位。已被接管的屯門緹岸（前稱恒大·瑋瓏灣），接管人現將第2期25個貨尾單位的定價，下調多達61%，並安排其中19個單位於本周

五以先到先得方式發售。

至於由新世界（00017）等發展的黃竹坑熾晨Ⅱ，於明日次輪銷售的88個單位，今日截止認購登記，暫已錄約2000票。中原地產公布由即日起至下月底止，凡經該行認購該盤2房至3房單位，並於入伙後經由該行租出單位的首30名買家，可享1年「中原收租保」優惠，保險計劃涵蓋的保障包括家居財物意外損失及租客惡意破壞後的修復費用、租客欠租等的金錢損失等。

長沙灣公務員合作社強拍

另外，由財團收購的長沙灣順寧道公務員合作社物業，日前獲土地審裁處批出強拍令，強拍底價為8330萬元。

該合作社物業位於順寧道308至314號，於1958年落成，為2幢5層高住宅樓宇，共20個單位。收購財團於2023年中申請強拍令時，已持有90%業權，及後再增購1個單位，即最後只餘1個單位未能成功購入。該物業在申請強拍時的估值約1.25億元。不過，過去兩年樓價已下跌近30%，地價跌幅更大，現批出的強拍底價只有8330萬元，較原估值低約33.4%。



▲金禧花園6座高層B室。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
KAM FAT NOODLES

Notice is hereby given that CHONG, HEI MUI of G/F, 3 FU CHI PATH, NGAU CHI WAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of KAM FAT NOODLES situated at G/F, 3 FU CHI PATH, NGAU CHI WAN, 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 : 29 July, 2025

申請酒牌續期公告  
金發車仔麵

現特通告：莊喜妹其地址為九龍牛池灣富池徑3號地下，現向酒牌局申請位於九龍牛池灣富池徑3號地下金發車仔麵的酒牌續期。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：2025年7月29日

申請酒牌續期公告  
NO. 8 CLUB

現特通告：凌偈愿其地址為九龍尖沙咀麼地道67號半島中心地庫，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀麼地道67號半島中心地庫 NO. 8 CLUB 的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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：2025年7月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
NO. 8 CLUB

Notice is hereby given that Ling Sze Yuen of Basement Floor, Peninsula Centre, No. 67 Mody Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of Liquor Licence in respect of NO. 8 CLUB situated at Basement Floor, Peninsula Centre, No. 67 Mody Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon. \*with endorsement of bar. 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: 29 July, 2025

申請酒牌續期公告  
KOZY

現特通告：亞力克斯其地址為香港中環蘭桂芳17-22號好利商業大廈地下高層F室，現向酒牌局申請位於香港中環蘭桂芳17-22號好利商業大廈地下高層F室 KOZY 的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年7月29日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
KOZY

Notice is hereby given that AHMAD, Waqar of FT F, UG/F, HO LEE COMMERCIAL BLDG, 17-22 LAN KWAI FONG, CENTRAL, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of KOZY situated at FT F, UG/F, HO LEE COMMERCIAL BLDG, 17-22 LAN KWAI FONG, CENTRAL, HONG KONG \*with endorsement of bar. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 29 July, 2025

申請新酒牌公告  
聚寶軒

現特通告：黃建達其地址為九龍深水埗鴨寮街28-38號運福樓地下B舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗鴨寮街28-38號運福樓地下B舖 聚寶軒的新酒牌，其附加批註為酒吧。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：2025年7月29日

申請新酒牌公告  
愛味道

現特通告：邱穩達其地址為新界白石角大埔市地段第171號香港科學園1期1E大樓地下S003C單位，現向酒牌局申請位於新界白石角大埔市地段第171號香港科學園1期1E大樓地下S003C單位 愛味道的新酒牌。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：2025年7月29日

申請新酒牌公告  
自己人

現特通告：歐浩輝其地址為九龍啟德協調道2號 AIRSIDE 7樓L703A號舖，現向酒牌局申請位於九龍啟德協調道2號 AIRSIDE 7樓L703A號舖 自己人的新酒牌。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：2025年7月29日

申請新酒牌公告  
煌尚小廚

現特通告：吳華根其地址為新界屯門麒麟徑35號遠東發展大廈地下5號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門麒麟徑35號遠東發展大廈地下5號舖煌尚小廚的新酒牌。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：2025年7月29日

申請新酒牌公告  
翠豐

現特通告：施天樂其地址為新界沙田瀝源街6號瀝源邨瀝源廣場第二層RB2號舖主要部份，現向酒牌局申請位於新界沙田瀝源街6號瀝源邨瀝源廣場第二層RB2號舖主要部份翠豐的新酒牌。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：2025年7月29日

啓 事

Linear Flux Company Limited（聯科動力有限公司）現需聯絡其股東 SUM Wing Han Esther. Esther Sum見字後，請於2025年8月15日前在辦公時間內（星期一至五：09:00-18:00）儘快致電（852）3580 1822或以電郵聯繫（linearfluxhongkong@gmail.com），以便商討有關公司股份事務。

責任編輯：龍森焯