

# 樓市牛皮 CCL結束兩連跌

## 新盤群起搶灘 周末睇樓量跌2.8%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市表現牛皮,反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)連續28周(約7個月)於120點上下徘徊,最新報118.11點,結束兩周連跌,但亦只是按周微升0.03%。樓價高居不下,加上新盤群起搶灘,市民觀望氣氛濃厚,拖累周末睇樓量,中原地產統計十大屋苑預約睇樓量,本周只錄583組,下跌2.8%,連續兩周下跌,繼續於低位徘徊。

中原地產統計十大屋苑預約睇樓量,已連續兩周下跌,本周錄得583組睇樓,跌2.8%,繼續於低位徘徊。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,多個新盤提供優惠吸客,部分減幅更比二手物業高,搶去不少客源,令本周末二手睇樓量再進一步下跌,現時買家一般期望較大議價空間,預料業主須提供8%至10%議價空間,本月二手交投量才有轉機。

### 買家期望較大議價空間

市民買樓意慾低,除新盤搶客源外,亦與樓價高企有關。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL最新報119.87點,已連續28周在120點上下反覆徘徊,最近美國國家財政爭議暫延至2014年首季,退市步伐受阻,估計暫時樓價仍然高企,市況將繼續呆滯。至於The Austin及天璽先後推優惠賣樓,對本地樓價的影響,則有待11月初公佈的CCL才會反映。

四區大型屋苑樓價指數方面,港島、新界西及新界東上升,當中港島及新界西均結束四周連跌。港島指數報129.37點,按周升0.07%。新界西指數報101.18點,按周升0.55%。新界東指數報121.14點,按周升1.65%。而九龍指數報117.72點,按周跌0.78%。

利嘉閣地產研究部數據統計,全港50個指標屋苑周末約有1,735組客戶預約睇樓,按周下跌2.5%;反觀,十大指標屋苑預約睇樓客量則約有630組,按周增加5%,情況與大市迥異。該行指,美國日前宣布延遲收水計劃至明年年初,提振用家入市信心,然而,大量購買力被一手新盤



■中原陳永傑預料,二手盤業主須提供8%至10%議價空間,才有轉機。資料圖片

搶去,指標屋苑的二手睇樓客量持續流失,形成一手旺、二手弱的市場狀況。

### 美聯料購買力流向新盤

美聯物業董事楊永健表示,買賣雙方叫價仍存分歧,整體對後市呈觀望。根據美聯物業分行統計,周末15個二手指標屋苑

預約睇樓量錄得約1,143組,按周微升約0.7%,當中以港島區指標屋苑預約睇樓量升幅最為顯著,錄得約390組,較上周末升約5.4%;而有新盤優惠開售的九龍區,則顯著回落1.5%,錄得約461組。美聯曾漢民表示,區內業主觀望後市,加上購買力流向新盤市場,影響二手睇樓活動。

# 銀行逼門水喉 按息料微升

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)金管局昨表示,關注到部分本地銀行貸款增長過快,計劃明年起要求銀行提供穩定資金來源的方式,以加強監管,投資者很容易就會聯想到「磚頭」按揭息率會否因而受到牽連。有業內人士指出,雖然今年樓按貸款萎縮機會較大,加上受樓市疲弱所累,銀行不會輕易上調按息;但若果影響整體銀行可貸出資金減少,會曲線影響銀行樓按取態及息率,而且在貸存比率已高達72.4%的情況下,不排除明年下半年起按息有可能循序漸進地上升,上調幅度約1/4至最多一厘半左右。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指,本地銀行在近期、兩年都出現貸款增長過快的情况,金管局憂慮有關風險增加而希望出手控制,但當中不只是樓按貸款,而且今年樓按貸款萎縮機會較大,但若果影響整體銀行可貸出資金減少,曲線有可能影響銀行樓按取態及息率。然而,王美鳳強調,投資者亦要顧及連帶不同貸款方面的需求或市場變數等在內。

### 金管局憂貸款增長過快

對於未來按揭息率走勢,王美鳳認為,受樓市疲弱所累,今年樓按貸款量萎縮,加上目前銀行樓按競爭仍激烈,故不會輕易上調按息,相信今年下半年按息平穩機會較高,息率介乎2.15%至2.4%水平。即使銀行調整樓按的固定息率,幅度理應不會太大,多介乎0.25%至1.5%,與進入加息周期不同。不過,最近港元貸存比率略為上升,而下半年美國開始收水又會否引發在港的熱錢於明年開始撤離,這些影響拆息或按息上升的因素都值得留意。

### 經絡料明年下半年加息

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示,傳統以來,按揭息率與貸存比率有一定程度關連,兩者或多或少會同步上落,在現時貸存比率已高達72.4%的情況下,業主又要有心理準備美國量寬完結。資金成本上升,加息是自然不過的事,她不排除明年下半年起按息有可能循序漸進地上升,上調幅度約1/4至1/2厘左右。

### 魏理仕:二線舖租或見頂

香港文匯報訊 世邦魏理仕香港報告指出,第三季租賃需求持續疲弱,國際零售轉商向非傳統零售區如蘇豪及荷李活道成新興趨勢,新近例子有法國中檔時尚品牌Eden Park進駐中環蘇豪區。不過,該行認為二線街店舖租金或已見頂,轉頭下滑。

### 核心街舖需求仍強

該報告指出,零售商繼續持審慎態度,大部分租賃活動由珠寶商、藥房及化妝品零售商帶動,主要針對內地遊客消費,主要街道商舖需求企穩。二線街的需求則在減弱。客流量和銷售額不足以支持二線街的租金,令其租金水平受壓。

整體主要零售區租金按年增長5.2%。該報告顯示,總體核心區商舖月租每方呎為680元,第三季只有銅鑼灣錄得租金升幅。

世邦魏理仕香港商舖服務部執行董事連志豪表示,與主要街道比較,二線街租金可能已經見頂,並有機會受壓,而國際零售商已開始重新評估二線街道是否可繼續維持現時的租金水平。受空置率上升,需求放緩及供應增加等因素影響,二線街租金應會下滑。

### 復星56億購紐約辦公樓

香港文匯報訊 復星國際(0656)發布公告指,該公司計劃斥資7.25億美元(約56.55億港元)從摩根大通銀行購買紐約市辦公大樓One Chase Manhattan Plaza。

# Austin削優惠加推70伙



■永泰陳玉成(右)表示,公司暫不會考慮為理華加推任何新的回贈稅務優惠。記者黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黃嘉銘)會德豐、新世界等合作發展的柯士甸站The Austin日前公布八折賣樓,加上「平絕同區二手」吸客,市傳昨日已收450票。有見反應理想,發展商昨日火速加推70個單位,但就削2%折扣優惠,平均呎價24,149元,亦高於首批5.6%,最新價單計算折扣後入場費729萬元。

### 平均呎價24149元

會德豐發言人昨日未回應第二批價單是否加價。據價單顯示,新一批單位分佈於第3座、第3A座、第5座、第5A座樓至29樓。實用面積由418方呎至1,002方呎,呎價由20,934元至27,514元,平均呎價為24,149元。新價單削

減之前提供的「特別折扣」優惠(下月底簽臨約可減售價2%折扣),最高折扣亦相應由日前的19.5%至20.5%削至17.5%至18.5%。

新推單位的訂價由883.9萬元至2,716萬元,計及折扣優惠後,最平的3A座1樓B室,面積418方呎,價格729.2175萬元。連同首張價單,The Austin目前已公布價單的單位總數達186個。其他新盤方面,香港仔深灣9號公布銷售安排,將於下周一早上11時開賣,採先到先得方式。

### 壹鑾傳加佣至8.5%

其他新盤見狀亦未敢怠慢,凱發展發展的跑馬地壹鑾安排周六開賣,雖然亦有推「稅項優惠」,但焦點被其他新盤搶去,市場傳出發展商出高佣,本月內任何代理行速成首批15伙中任何一個單位,除原有3.5%佣金及3萬元現金獎外,發展商會每間加多5%佣金予代理行,即每間8.5%佣金加3萬元現金獎。

信置發言人表示,大埔海灣,天賦海灣沽出第3座9樓A室瓏海鑽海景大宅,實用面積2,251方呎,扣除6%售價折扣優惠後,售價4670.2萬元,呎價20,747元,售價及呎價為項目新高。價單上已推出的瓏海鑽海景大宅已悉數沽出。海鑽開售至今共售出48伙,套現逾10億元,平均每伙逾2,200萬元,平均每伙呎價約1.5萬元。

另一邊廂的永泰大坑理華,將於明日中午正式發售。公司執行董事兼營業及事務總監王成昨表示,理華推出100%回贈從價印花稅優惠後,暫不會考慮加推任何新的回贈稅務優惠,並強調不擔心The Austin會搶客,認為彼此的地點及客源均不同,並相信市場上多盤齊推,可吸引更多買家入市。代理佣金方面,發展商會以累進形式鼓勵代理更積極物色客源,又指目前已吸引1,500名代表參觀示位。

### 理華特色戶呎價46776

此外,發展商昨介紹理華頂層唯一連設內置樓梯直達天台的天頂35樓B室特色戶,命名為維港至尊(Warren Eiffel Suite),以2房1套房酒店式設計,單位面積760方呎,連191方呎天台,定價3,555萬元,呎價46,776元,預計將創區內新高。

至於牽頭「送稅」的新地九龍站天璽,昨日完成加推的35個單位第三輪登記,今日抽籤,明日揀樓,平均呎價約3.28萬元,再度加價約3%,當中28伙引入港人港樓限制,市傳入票近600張,熱烈程度不及之前,不排除購買力被THE AUSTIN搶走;新盤增優惠,連帶同屋苑銀主盤亦錄承接,天璽星鑽暨高層E室銀主盤以低市價約一成沽,涉資約2,230萬元,實用面積828方呎,呎價26,932元。

# 內地家長搶購栢慧爭學位

香港文匯報訊 雙非內地家長湧港排隊輪候幼稚園前成為社會熱門議題。與此同時,有內地家長為方便安排子女在港上學,選擇支付95.87萬元「雙鞭稅」進駐栢慧豪庭單位。

中原地產謝明亮表示,天水圍栢慧豪園及栢慧豪廷本月至今僅錄約9宗成交,市況未見起色,幸好有內地家長入市帶來支持。有內地家長為在日後安排子女於本港上學,遂先行於本港置業,是次入市需付買家印花稅及雙倍印花稅,涉約95.87萬元,購入為栢慧豪廷9座中層A室,由開價490萬元減至456.5萬元沽出,折合平均實用合價6,743元。原業主是次帳面獲利263.5萬元,單位升值近1.4倍。

在新界西的屯門,中原地產鄺家進表示,月前才入伙之西鐵屯門站上蓋屋苑龍門,現時約有200個租盤,本月屋苑錄得近35宗租務成交,表現活躍。其中,2座中層H室實用面積722方呎,月租1.83萬元,折合平均實用呎租25.3元。租客為內地家長,因子女於本港上學,為免子女跨境上學受舟車勞頓之苦,遂於學校附近租樓。

### 內地客萬八租龍門

此外,灣仔尚翹峰亦有內地客租賃個案,美聯物業梁凱峰表示,該2房單位位於2座高層,月租約2.5萬元,實用面積呎租55.4元。內地租客見單位有裝修及傢具,可即租即住,故承租以上單位。

# 陳振聰「風水屋」重建大屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)商人陳振聰去年為「填壘」而以3.8億元賣出的半山寶雲道楠樺居有新動向。新業主未有篤信前業主「風水屋」的迷信,決定拆卸重建,向城規會申請重建1幢3層高大屋,分為2個單位,總住用樓面達1.6萬方呎。

翻查資料,陳振聰1993年以楠樺置業有限公司名義,斥4,928萬元購入該連屋地,公司董事包括陳振鴻及陳振國(陳振聰胞兄弟),至去年以3.8億元賣出。據了解,地盤原有的「風水屋」已於近年拆卸,四周地面已鋪上石屎,並建有地台。申請文件顯示,地皮佔地15,447方

呎,包括部分「綠化地帶」及「住宅(丙類)1」用途,由於涉及「綠化地帶」,發展要取得批准,故向城規會申請規劃許可。文件披露,地盤將以2倍地積比率興建1幢3層高大宅,涉及1.6萬方呎樓面,另有4,682方呎的休憩用地,以及4個停車位。

### 涉綠化地帶 待城規放行

事實上,地盤2008年7月仍為陳振聰持有的時候,曾獲批准於「綠化地帶」上興建附設於准許屋宇的花園、車路/車位及敞開式樓梯,但規劃准許於2012年7月失效,今次新業主為優化先已核准計劃再申請。

## 申請酒牌續期啟事 港島皇悅酒店

現特通告:關鑾林其地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈30樓,現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道31-39號港島皇悅酒店地庫一層、地庫二層、閣樓、地下及駱克道28-40號的酒牌續期,附加批註事項為酒吧/酒店。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:2013年10月19日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
EMPIRE HOTEL HONG KONG

Notice is hereby given that Mr. Kwan Po Lam, Phileas of 30/F, Asia Orient Tower, 33 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Empire Hotel Hong Kong at 1st B/M., 2nd B/M., M/F., G/F., Penthouse, 31-39 Hennessy Road & 28-40 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong with endorsement of bar/hotel. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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: 19th October 2013

## 申請酒牌續期啟事 景生日本料理

現特通告:沈群芬其地址為九龍將軍澳寶琳邨寶寧樓1925室,現向酒牌局申請位於香港灣仔汕頭街1-3號地舖景生日本料理的酒牌續期。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:2013年10月19日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
KING SENG JAPANESE FOOD

Notice is hereby given that Shum Kwan Sha Sally of Room 1925, Po Ning House, Po Lam Estate, Tseung Kwan O, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of King Seng Japanese Food at G/F., 1-3 Swatow Street, Wan Chai, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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: 19th October 2013

## 申請酒牌續期啟事 小曼谷海鮮燒烤屋

現特通告:林運鴻其地址為九龍藍田平田邨平美樓717室,現向酒牌局申請位於九龍九龍城太子道西396-402號御太子地下1-3號地舖小曼谷海鮮燒烤屋的酒牌續期。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:2013年10月19日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
MINI BANGKOK SEAFOOD AND GRILL

Notice is hereby given that Lam Wan Kuen of Room 717, Ping Mei House, Ping Tin Estate, Lam Tin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Mini Bangkok Seafood And Grill at Shop 1-3, G/F., The Prince Place, No. 396-402, Prince Edward Road West, Kowloon City, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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: 19th October 2013

## 申請酒牌續期啟事 一品燒鵝火鍋家

現特通告:李欣欣其地址為新界元朗新時代廣場2期43樓8座C室,現向酒牌局申請位於香港小西灣小西灣道28號藍灣廣場地下高層8B、9及10號舖一品燒鵝火鍋家的酒牌續期。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:2013年10月19日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
PERFECT ROASTED GOOSE HOT POT RESTAURANT

Notice is hereby given that Lee Yan Yan of Flat C, Floor 43, Blk. 8, Yoho Midtown, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Perfect Roasted Goose Hot Pot Restaurant at Shop Nos. 8B, 9 & 10, UG/F., Island Resort Mall, 28 Siu Sai Wan Road, Siu Sai Wan, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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: 19th October 2013

## 申請酒牌轉讓及續期啟事 T. W. SOHO 1

現特通告:羅彥坤其地址為新界將軍澳翠林邨康林樓907室,現向酒牌局申請把位於新界荃灣沙咀道105-129號好運唐樓樓下10-11號舖T. W. SOHO 1的酒牌轉讓給陳佩雯,其地址為九龍慈雲山慈樂邨樂旺樓2215室,附加批註事項為酒吧。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:2013年10月19日  
APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
T. W. SOHO 1

Notice is hereby given that Law Yin Kwan of Room 907, 9/F., Hong Lam House, Tsui Lam Estate, Tseung Kwan O, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of T. W. SOHO 1 at Shop No. 10-11, G/F, Fortune Mansion, 105-129 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, N.T. to Chan Pui Man of Room 2215, Lok Wong House, Tsz Lok Estate, Tsz Wan Shan, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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: 19th October 2013

### 酒牌廣告

熱線: 2873 9888  
傳真: 2873 0009