



資深投資者黎永滔(左二)稱：「高息隨時令你供樓多50%，香港好多人忘記當年高息的教訓。」

# 黎永滔：買新盤如「賭博」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市全年呆滯，市場關心明年走勢，資深投資者黎永滔昨日出席公開場合時認為，樓價未來兩年最多下跌20%，並估計2015年開始加息，提醒今年購入物業的市民要量力而為，尤其長成交期的新盤，今年入市如同「賭博」。

黎永滔昨日出席FCI投資策略研究舉辦的記者會，分享投資心得，形容投資物業等同「賭博」，但就有實物在手，所以量力而為，尤其不可用盡七成至八成的按揭，以免高息重臨時要面對供樓困難。「高息隨時令你供樓多50%，到時租金又唔升，何來錢供樓？香港好多人忘記當年高息的教訓。」

席間被問及對樓市的看法，對於最近多個新盤發售都熱銷，他認為不可以以此認為樓市暢旺，因為二手物業交投緩慢，一手物業暢旺原因是因新盤有銀行支持，享按揭優惠，加上發展商修正香港人「賭博心理」，用兩年至三年的交易期吸客，部分入市的買家實際上是認為今天樓價雖牛皮，但預期2年至3年後樓

價或會向上。

## 未來2年料跌二成

然而，目前看來樓價未來兩年雖未至大跌，但亦會每年平均下跌5%至10%，兩年最多跌20%，到2015年估計會加息，屆時樓市已跌兩成又碰上加息，「是否入市你自己諗」。他認為今天買樓要看自己需求，是否有迫切性。事實上，香港政府亦不希望樓價上升，而辣招估計2年至3年後才可能撤回。

至於舖位投資，黎永滔認為最重要地點、時機，而過去10年由於內地自由化，本港商舖投資可說進入「黃金期」，未來10年舖位市場已看不到另一個上升期，預期會平穩發展，按通脹上升。

## 今年10億倫敦掃貨

黎永滔指，雖然今年於本港投資不多，只在年初投資1.9億元在中環買舖，之後都購入細碼物業，而在英

國倫敦則購入10億元的物業，但強調不會放棄香港，「我啲錢都係賺返嚟，香港仍然充滿機會，唔好灰心。」他又指旗下香港物業遇到合適價錢會出售，但坦言金管局收緊按揭，加上多項辣招下，舖位要易手尋找買家有一定難度。

他又提到投資外地可能是資金出路，尤其歐美經濟未完全復甦，有投資潛力，但要小心「隔山打牛」，忠告投資者要實地考察，了解當地稅制是否符合需求。由於外國連鎖品牌來港的數量減少，加上內地反貪影響奢侈品品牌的承租能力，他預期明年的商舖市場發展，優質舖位有一定升幅，核心區依然有搶租現象，但2至3線舖位升幅會減慢。

旗下現正洽談亞皆老街67至69號的續租，舖位約2,000方呎，明年租約就到期，原本由服裝品牌承租，租金約190萬元，已租6年，但有本地珠寶商擬以300萬元承租，惟與心目中意向價350萬元仍有距離。

# 瓏門2收票5千 今年稱王

## 愉景灣津堤重推 優惠折扣最多22%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)氣溫急降，惟以優惠變相減價的新盤之入票熱情未減。新地以低於瓏門1期約10%推售屯門站瓏門2期首批120伙昨日中午截票，新地副董事總經理雷震表示，是次共收4,950票，超額登記40.25倍，創下今年新盤登記票王。另外，香港興業加入戰團，昨晚突公布重推愉景灣津堤35伙價單，計入送稅等優惠折扣最多22.2%。長實亦增加優惠清荃灣昇柏山貨尾。

雷震表示，瓏門2期首批120伙收到4,950票，以用家為主，公司票近乎無，有少量內地客；至於會否加推單位，視乎今日推售反應而定。瓏門2期首批120伙於今早於九龍站環球貿易廣場86樓按棟樓次序推售，瓏門2期上週公布首批203伙價單，以即供減2%及扣除於明年1月底前簽署約獲7.5%置業優惠後平均實呎價9,718元，以實用面積379方呎1房折實入場380.8萬元，若再即供計入不用二按可獲額外2%折扣優惠，此盤最高可獲高達11.5%折扣，上述1房入場低至372.3萬元。

## 津堤送康樂會債券

香港興業昨晚公布重推愉景灣津堤35伙價單，平均實呎價16,222元，計入買

家印花稅(BSD)或於明年1月30日前買入可獲15%折扣，及按上述折扣後從價印花稅獲額外7.5%或8.5%，折扣最多22.2%，折實平均呎價12,616至12,754元，實用面積由930方呎至2,391方呎，折實售價由760.3萬元至4,734.2萬元，每個單位獲贈價值1.8萬元之愉景灣康樂會甲類債券。發展商提供最高25%的二按。

## 昇柏山貨尾增優惠

長實決定增加優惠清荃灣昇柏山貨尾。長實高級營業經理封海倫昨表示，昇柏山為換樓客及租客加入360天成交交付，120天內付15%，餘款360日成交，可獲5%基本折扣；長江club買家可獲3%折扣；及由本周五起至明年1月30



瓏門2期首批120伙合共收4,950票，超額登記40.25倍。資料圖片

日前的買家，可再獲3%折扣，此外再按合約價獲回贈8%從價印花稅，合計逾18%折扣，並獲送2萬元禮券，扣除所有回贈及折扣的入場費634.6萬元，折實後平均呎價約8,500元，同區二手價低20%。

她指出，昇柏山尚餘46伙，主要為3房戶，料售罄可套現約3億元。

其他新盤方面，北角維峯昨獲一名住在北角的內地客以590多萬元買入5樓D室，要支付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)合共約124萬元；油塘OCEAN ONE昨日售出2伙，分別為16樓A室及26樓B室，成交價1,014萬元及1,019萬元；大角咀浪濤灣售出8座38樓A室，成交價933萬元。

# 美聯：樓價上半年或跌10%



美聯集團副主席黃靜怡(左)及美聯物業首席分析師劉嘉輝。

整體物業成交量由今年約7萬宗，回落至6.5萬宗。美聯集團副主席黃靜怡昨表示，在政策不變的情況下，樓價亦呈易跌難升之勢，然而短期方面，由於息口低，二手業主賣樓壓力不大，故樓價跌幅不會太大，料最快明年上半年會跌約5%至10%。不過，外圍因素將有變化，如美國退市，息率回升及未來供應趨升等情況下，預期二手樓價未來兩至三年內會跌兩成至三成。

## 新盤續「優惠」減價去貨

黃靜怡續指，今年新盤於年尾可謂「貨如輪轉」，料明年發展商會繼續積極推盤，並會繼續採不同程度的優惠吸引買家，預計明年一手私樓註冊量會回升至約11,000宗，較今年預計全年約9,000多宗升約兩成。二手方面，由於換樓鏈中斷，明年表現料較今年差，由今年估計約42,000宗跌至不足40,000宗，進一步創19年新低。受二手表現持續低迷及料非住宅物業未見起色的情況下，明年整體物業註冊量料會繼續回落至僅65,000宗，較今年估計的約70,000宗跌約7%。

面對淡市，美聯集團連同美聯工商舖於年內兩度發盈警，黃靜怡沒有正面回應有關集團的盈利表現，只稱行內競爭愈來愈激烈，淡市中代理數目沒有明顯減少，集團會盡力爭取市場份額。

美聯物業首席分析師劉嘉輝補充，政府在4月底推出一手新例發展商在今年中推盤步伐放慢，雖然年底多個新盤成功吸納購買力，令第四季一手成交金額升至400億元，但仍難以抵銷年中出現的真空期。

## 調查：賣樓意欲勝買樓

此外，美聯物業訪問830名市民，結果4成受訪者認為明年樓價會跌。訪問又問到業主明年會否把單位出售，當中48%受訪者表示會賣樓，主要考慮到息口上升引致供樓壓力增加、政府加辣或經濟環境轉差。調查又問及受訪者會否在明年買樓，38%受訪者表示不會，其餘68%受訪者表示，若二手樓價下跌或發展商提供更多優惠會入市。至於二手樓價要多少才入市，58%受訪者表示二手樓跌兩成以上才會入市。

# 港鐵深圳物業項目奠基

香港文匯報訊(記者 郭若溪、實習記者 曹雄 深圳報導)港鐵在內地首個物業開發項目——龍華線車廠上蓋「天頌」昨日奠基，並於本月26日正式動工。據悉，港鐵下一步將參與天津地鐵一上蓋物業建設，預計投資超50億元(人民幣，下同)。



港鐵深圳天頌項目奠基儀式現場。深辦發

天頌項目位於深圳地鐵4號線龍華站車廠上蓋，規劃用途為商住，總投資超過40億元，佔地89,400平方米，規劃建築面積206,167平方米，是港鐵首次在香港以外獲得土地開發權。項目預計將於2016年竣工，可提供約1,700個住宅單位及一個10,000平方米的商場，以及完善的生活配套設施。

港鐵總經理陳顯滙表示：「天頌是港鐵在香港以外的首個物業發展項目，而未來從香港九龍站到天頌項目將有連接，全程預計40分鐘。」

## 明年或啓動天津項目

另外，港鐵公司行政總裁韋達誠透露，港鐵已經和天津地鐵簽約，將在一年內啟動天津地鐵一上蓋物業項目，港鐵佔比49%，預計投資額將超50億元。

# 愉景610呎失500萬關口

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)新盤年尾作最後衝刺吸納市場資金，部分二手業主為爭奪客源，不惜以低市價沽貨。荃灣愉景新城610呎實呎戶有業主累減逾50萬元沽貨，並成為該戶型今年首宗跌破500萬元成交。將軍澳新都城第三期都會豪庭兩房戶亦有業主減價43.2萬元，以低市價5%成交。

美聯徐偉業表示，荃灣愉景新城7座中層E室，實用面積610方呎，業主最初開價550萬元，後因應市況減至約496萬元成交，實用呎價8,131元，低於市價，創同類戶型今年新低價，並成為該戶型今年首宗跌破500萬元之成交。原業主於是次轉售獲利約81萬元，單位升值約兩成。

世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示，將軍澳新都城第三期都會豪庭4座中層B室，實用面積

406方呎，業主原先以450萬元放盤，終減價43.2萬元，以低市價5%的406.8萬元成交，實用呎價10,020元。原業主於1999年3月購入上述物業，當時作價約199.4萬元，持貨至今14年獲利207萬元，物業期內升值一倍。

## 內地客68萬辣稅購樓

然而，內地客日漸消化辣招，入市港樓之比例有回升的現象。中原方翰達表示，大埔八號花園4座高層F室，實用面積438方呎，業主開價369萬元，減價17萬元或4.6%，以352萬元沽出，實用面積呎價8,037元。新買家為內地客，是次入市須付買家印花稅(BSD)等，為樓價之19.5%即68.64萬元。原業主於2011年5月以236萬元購入單位，持貨約2年多獲利約116萬元，升值約49.2%。

# 私宅轉售獲利比例上升

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，11月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得1,587宗，當中1,553宗帳面獲利，比例97.9%，較10月上升0.4個百分點。11月的比例重返今年8月97.9%水平，創三個月新高。對於未來走勢，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，由於多個新盤開售成為焦點，

二手買賣大減，樓價明顯受壓，預計二手私人住宅帳面獲利宗數比例將會回落。

在獲利幅度方面，11月帳面獲利五成以上及四成至五成的二手買賣個案佔比為68.6%及8.3%，比例合計已逾七成半。當中，天水圍嘉湖山莊轉售獲利宗數最多，錄38宗。將軍澳維景灣畔及沙田第一城隨其後，分別有24宗及21宗。

## 泓富10億購創業街商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)泓富資產管理(0808)管理人宣布，公司向和黃(0013)收購觀塘「創業街9號」甲級寫字樓100%權益，代價為10.1億元，樓面成交呎價7,394元。收購完成後，泓富將透過 Clifton Properties Limited 持有該物業。同時，泓富資產負債比率將由20.9%升至29.4%。

泓富產業信託行政總裁黃麗虹指出，有關收購將可提升收益率及改善現有基金單位持有人的盈利及每基金單位分派，原因該廈的物業收入淨額相對較低，而超過50%租約將於明年屆滿並低於目前市場租金，故提供顯著的上升空間。

據了解，該廈位於創業街9號，為一幢樓高25層之甲級寫字樓，地面樓層至三樓為車位，而餘下樓層為辦公室，可出租總樓面13.6595萬方呎，共有41個租戶，租利率94.1%，現時呎租16.8元，截至9月30日止今年9個月的物業收入淨額為1,801萬元。

不計及今次收購，泓富目前在九龍東地區物業組合有觀塘泓富廣場(商業用途)及觀塘創富中心(工商綜合用途)。

## 成都國金中心 九倉料年收租5億

香港文匯報訊 九龍倉(0004)執行董事李玉芳昨表示，旗下成都國際金融中心商場將於下年1月14日開業，出租率已近100%，預計年租收入達5億元(人民幣，下同)。另外，九倉置業執行董事凌緣庭在同一場合指，對本港今年聖誕市道樂觀，估計旗下商場客流量有10%增長。

李玉芳昨會見傳媒時表示，成都國金中心商場定於下月14日開業，以迎接農曆新年，裝飾工程目前進入尾尾階段。

她指，該商場總樓面達200萬方呎，規模與旗下尖沙咀海港城相若；目前項目擁有近300間店舖，已近100%租出，最高月租每平米1,800元人民幣，由於新開幕，一般租期5年至6年，預計每年租金收入達5億元。

資料顯示，成都國金中心另外還有兩幢甲級寫字樓、一幢豪華分層住宅及一間五星級酒店。第一幢甲級寫字樓(總樓面140萬方呎)將於明年年初開業，已開始預租。設有230個客房的五星級酒店，將於明年中開業。

## 港商場聖誕客量料增10%

另外，凌緣庭在同一場合展望本港今年的聖誕市道，她預料旗下商場客流量有10%增長，主要來自本地客，內地客則料保持平穩。她指，旗下三個商場今年客流量都表現不俗，其中海港城及時代廣場均有雙位數增長，兩者的續租租金有逾20%升幅。



九龍倉成都國際金融中心商場下年1月14日開業以迎接農曆新年。

## 工廈買賣料十年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受累政府向工商舖物業推行「雙重印花稅」，並大力收緊按揭借貸成數，熱錢流量顯著減慢，利嘉閣(工商舖)地產預測，今年工廈成交量值分別為4,304宗及343.3億元，按年銳減54%及33%，登記量勢將創出2003年後的新低。

不過，談及明年走勢時，利嘉閣(工商舖)地產工商部高級區域董事亮亮恒表示，隨着市場觀望情緒緩和，積極購買力回流市場，加上明年工廈樓價料會下調8%至10%，物業成交節奏勢必重新加快，明年市場將有多個新盤登場，包括葵涌業成街16至18號、葵涌青山公路(葵涌段)301至305號、長沙灣永康街59至63號/瓊林街88至92號及長沙灣青山道680號，當中大部分項目又選擇樓面「分間」出售，每個項目均有約200個至300個單位，預期有助物業成交量回升。

他估計，物業買賣登記宗數明年可望由目前每月150宗至200宗，回升至較正常的每月350宗，惟折算明年全年物業買賣登記宗數則只有4,200宗，物業成交總值則約325億元，按年分別下跌約2%及5%。