

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

價格資料	2013年12月17日
人民幣公斤條現貨金交收價	242.25 (元/克)

香港：(852) 6966 8878  
中國：400-0068-286  
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場  
人民幣公斤條流通量提供商

# 龍門II首日120伙沽清

## 新地雷震：反應熱烈 加價1.55%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤送稅等變相減價下持續熱賣，收票達4,950票的屯門龍門2期首推120伙昨日中午12時推售，發展商新地副董事總經理雷霆表示，至昨晚7時半已沽清，由於反應熱烈，輕微加價加推，發展商昨晚把已公布價單中的83伙提價1.55%。消息指，有本地投資客斥資約1,500萬元掃入3伙，亦有內地客入市。

新地雖然已公布龍門2期首批203伙價單，折實平均呎價9,718元，但昨日可供出售單位為當中120伙，包括第6座8伙J單位（實用面積661方呎）及第8座112伙D、G、H及J單位（實用面積由379方呎至813方呎）。發展商提供予即供減2%、於明年1月底前簽臨約獲7.5%置業優惠及不用二按可獲額外2%折扣優惠，此盤最多可獲高達11.5%折扣，價單顯示，最平單位為第8座8樓G室，實用面積為379方呎，售價為420.78萬元，呎價11,102元。

發展商於前日中午12時截票後，先抽出4組買家，首輪組別一共有300個準買家於昨早10時齊集九龍站環球貿易廣場登記，但實際抽籤時間於中午12時才開始。次輪組別二500個登記於下午2時半至3時半到場登記及抽籤，至於第三輪組別三共200個登記及第四輪共3,495個登記分別在晚上7時及8時半到場登記及

抽籤。據悉，一名持有香港永久身份證的人士分別以50間公司入票，單是開設公司的手續費已達35萬元。

### 投資客1500萬購3伙

現場消息指出，龍門2期首批120伙中，3房單位率先沽清，反映換樓市場現動力。美聯物業董事及營運總監布少明表示，有一組本地投資客昨日一口氣斥資約1,500萬元購入項目各1個一房、兩房及三房單位，準備作長線投資之用，顯示高質素樓盤不乏投資者青睞。他認為，項目挾鐵路之優勢，加上發展商價格實惠，其中三房戶呎價更較細單位低水，因而吸引大量實力客入市，美聯物業的客戶中，用家佔約70%，當中更不乏龍門一期之向隅客，故銷情節奏快速，同時亦反映市場積存之大單位購買力開始釋出。

布少明表示，龍門2期以3房戶佔多，



龍門2期開售，傳有人以50間公司名義入票。 記者張偉民攝

不少一期之向隅客熱情不減，紛紛入票再戰。按美聯統計，其客戶群中約70%屬用家，而公司客及內地客比率不足10%。

### 西環南里加推30伙

此外，新世界昨加推港島西環南里EIGHT SOUTH LANE共30伙，主要

為C室及D室，其中20伙本週六推售，折實平均呎價20,328元，最平售價單位為第8座C單位，折實入場費602萬元。

其他新盤方面，灣仔匯濶昨日沽出3伙。一手住宅物業銷售資訊網顯示，嘉華國際旗下東半山嘉柏普公布檢視記錄，涉及5項修訂，包括位置圖、裝修物料的描述等。

### 龍門買家準買家心聲

操普通話的鄭太：買入3房單位，本身住在內地，看中該盤往返內地方便，加上價錢合適，即使要付BSD亦要買。



周小姐：龍門2期價錢平過1期，質料配套又較好，故入了3張票，計劃買入作自住。

范太：個人買入第8座3房戶，覺得價錢合適。



記者 梁悅琴、攝影記者 張偉民

## 高緯：九東商廈租金受壓

高緯環球香港董事總經理蕭亮輝認為，灣仔商廈租金表現則會跑贏大市。 記者黃嘉銘攝



香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）本港部分區域商廈供應增多，需求相對偏軟，加上辣招牽連，有分析指商廈市況明年向下微調。高緯環球昨日表示，九龍東因有部分分層商廈業主在買賣市況呆滯情況

下轉售為租，供應增加令租金受壓，加上預期需求持續偏軟，區內租金在明年料有8%的向下調整。

### 甲廈季內待租率5.4%

該行指出，甲級商廈待租率在第四季持續上升，截至今年底，平均待租率達5.4%，較去年增加1.1個百分點，今年第四季整體甲級商廈租金按季微跌1.4%，但全年則有0.6%的升幅。

高緯環球香港董事總經理蕭亮輝認為，今年第四季九龍東租金下跌3.6%，預期未來仍會受壓，但相信沙中線等配套逐步成熟，可刺激該區交投量，惟租金仍須因應市況而調整。至於中區今年第四季整體甲級商廈租金按季微跌1.4%，但全年則有0.6%的升幅，因2014年至2015年供應仍相當有限，租金可因此止跌回穩。灣仔商廈租金表現則會跑贏大市，預期明年租金可升4%，較本港整體商廈租金下降2%為佳。

費模式改變導致高端及奢侈消費品銷售減慢，中環及銅鑼灣一線地段的商舖租金在今年第四季回落2%，料明年該等一線地段明年跌幅最大，回落幅度5%至10%。反觀九龍因受惠如藥房等零售商有擴充步伐計劃，相信尖沙咀及旺角地段租金下調壓力將較低。

另外，美聯商業董事翁鴻祥指出，臨近年尾，大部分企業暫緩擴充或遷移，以致近月甲廈需求下跌，上月美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)按月跌幅為1.8%，報218點。相反，由於乙廈樓價基數較低、租金回報率較高，投資者以長線投資為主，市況未受影響，11月美聯商業指標乙廈售價指數(MCBI)報261點，按月升約1.2%，連續5個月呈上升或持平趨勢。

### 指標甲廈呎價微跌1.6%

據該行資料研究部數據顯示，上月12幢指標甲廈平均呎價報17,616.67元，按月下調1.6%。20幢指標乙廈呎價為9,765元，按月上升約1%。翁鴻祥認為，辣招推出至今接近一年，市場已累積一定購買力，相信只要環球經濟回復理想，處於低水的甲廈價格，將可能出現追落後情況。

## 利嘉閣：一線舖租金看升10%

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）利嘉閣昨發佈明年商舖市道交投表現展望，預期投資者逐漸適應「加辣招」，料明年店舖交投量回升10%至約4,400宗水平。一線地舖受惠自由行政應繼續「一舖難求」，可望有5%至10%升幅，反而二、三線街舖則估計下跌5%至10%。

### 韓國化妝品牌豪俾貴租

該行商舖部高級區域董事柯偉良估計，受惠自由行政以及即日來往的旅客潮，藥房及韓國化妝品牌舖位愈開愈多，核心地區搶租情況更為激烈。一線地舖承租力強勁，以自由行政熱點旺角為例，有韓國化妝品牌以180萬搶租西洋菜南街單邊舖王，承租價較舊價80萬元飆升1.25倍。另外，更有藥房以近130萬元預租羅素街。

他又指出，明年住宅樓市氣氛轉好效應，有助推動舖市交投，加上現時用家已消化「加辣招」，明年積壓購買力釋放。而且美國仍未退市，投資市場交投氣氛可望好轉。

至於今年商舖交投表現的回顧，商舖部助理分區董事陳維敏表示，在「雙倍印花稅」、「實時微稅」辣招的打擊下，月舖市交投量每月登記量持續徘徊於145宗至155宗的極低水平。惟在辣招實行前，今年2月登記量卻錄得歷史新高至1,098宗。以地區劃分，九龍區跌幅最為明顯，觀塘區及油麻地地區的店舖登記量分別跌79%及73%，觀塘區今年僅錄26宗買賣。

### 「摸貨」個案今年少31%

根據土地註冊處最新資料，截至12月10日，今年全港錄錄3,875宗店舖物業買賣登記，涉及金額451.87億元。該行預計，全年登記量最終僅3,994宗，按年跌29%，成交總值估計則461.24億元，則較去年下跌46%。

反映短線投資「摸貨」行為的「確認人身份買賣」，今年錄得420宗店舖登記，涉及金額39.41億元，兩者分別減少31%及45%。可見投資者入市較為審慎，短炒活動亦相對減少。

## 陳奕迅傳2.3億購屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）消息指出，新地剛於周日以2.312億元沽出港島南區壽臣山SHOUSON PEAK的19D屋，買家為歌手陳奕迅。該屋實用面積3,238方呎，呎價71,426元。

### 霍何綺華購會景閣相連

另外，現任環境局副局長陸恭蕙堂兄陸恭正及相關人士早前將8個灣仔會景閣單位出售，索價1.57億元，獲和黃董事總經理霍建寧太太霍何綺華斥6,655.2萬元購入2伙相連單位，賺幅1.09倍。

根據土地註冊處資料等顯示，灣仔會展中心會景閣44樓04室及05室，實用面積分別1,400方呎及933方呎，合共面積2,333方呎，以6,655.2萬元成交，呎價28,526元。登記買家為霍何綺華(FOK HO YI WAH ELIZA)，與和黃董事總經理霍建寧太太同名。

原業主陸恭正現時為保護海峽協會主席，分別於1996年8月及2009年9月與相關人士以公司名義斥資1,980萬元及1,200萬元購入04室及05室，涉資3,180萬元。

## 持續寒冷 太古城租售挫

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）寒冷天氣未冷卻新盤的熱銷，但二手市場則雪上加霜，屢現減價個案。港島藍籌豪宅太古城海星閣高層戶累減130萬元以770萬元易手。

中原地產陳彪表示，太古城海星閣高層H室，實用面積603方呎，兩房兩廳，業主8月開價900萬元，至本月初已大幅回調至800萬元，至日前再減30萬元以770萬元易手，累減14%或130萬元，呎價12,769元，比市價略低3%。原業主於2002年3月以265萬元購入物業，升值兩倍。

此外，中原地產趙鴻運指，太古城銀星閣低層E室，實用面積749方呎，業主9月底放盤叫租32,000元，終以26,000元租出單位，實用呎租34.7元，減幅達19%或6,000元。業主於2009年2月以528萬元購入單位，回報達6厘。

中原地產余志偉表示，沙田駿景園97呎蝕讓個案。成交單位為3座中層D室，實用面積676方呎，日前以680萬元易手，實用呎價10,059元。據了解，原業主於1997年10月以793萬元購入單位，持貨約16年，是次沽出單位蝕讓約113萬元離場。

## 經絡：新取用按揭或再跌13%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）市場預期明年未加息周期，估計明年按揭息仍處低位，加上新盤提供優惠搶客，相信一手按揭貸款存在增長空間。經絡按揭轉行政總裁朱賀華預期，明年新盤小陽春勢頭延續，相信一手按揭貸款存在增長空間，但辣招牽連上車及換樓市場發展，二手按揭貸款將反彈乏力，估計全年新取用按揭貸款額按年再跌13.2%至1,380億元，創8年新低。

### 美未具條件退市

朱賀華指，美聯儲展開今年最後一次議息會議，相信仍未具條件啟動退市機制，本港明年未有即時加息迫切性，估計明年美國決定退市，步伐亦循序漸進，預期明年按揭息介乎2厘至3厘。同時，他預期新盤推售及入伙潮延續至明年年初，期內按市表現會較平穩。

不過，自一手新例生效後，新盤實際銷售速度已大不如前，加上新盤的客源及按揭成數仍受政府措施所限，購買力未必能夠持久，相信下半年發展商需採以低價吸引買家。在購買力偏向一手的情況下，將會分薄二手客源，兩者構成惡性競爭，明年一、二手平均按揭貸款額差距有機會收窄至少於30%。

朱賀華認為，假如港府的樓市需求措施仍然有增無減，下半年樓按市場表現將較上半年遜色，預期明年全年按揭貸款規模少於1,400億元，按年再縮減13.2%至1,380億元，跌幅雖收窄，但較2010年高峰期3,242億元相差近6成，並創8年新低。

## 天翔移民顧問有限公司

(申請護照及移民專家)

負責人：劉天均先生

(原加拿大及香港律師)，出身加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法学院，1987年起專攻移民法，具超過20年為客戶辦理移民的經驗；Nigel Thomson先生，1973年加入加拿大移民部，官至移民主任，現任全加拿大移民顧問協會主席，長駐溫哥華。

### 北美洲（墨西哥）

#### 快速獲得優越公民身份及護照

(無須面試) 約5個月成功，獲得公民身份及護照 (無須体检)

- A 不查資產來源，無境外稅，無居住要求
- B 申請費用比聖基茨(St. Kitts)公民護照項目便宜50%以上 (優惠名額有限)
- C 安全穩妥，申請人親自從政府機關接收護照
- D 超過130個國家及地區免旅遊簽證 (包括歐盟國家、新西蘭、日本及香港等)
- E 申請程序：① 簽約付訂金(20%)，開始準備所需文件材料，約1個月後獲居留證，憑證入境墨西哥辦手續，申請公民身份
- ② 造訪墨西哥之後，才付第二期服務費(40%)
- ③ 公民身份申請獲批，付第三期服務費(30%)
- ④ 親身到訪首都，辦理入籍，收取護照，支付余款(10%)

※尚有南美大國快速公民及護照項目，無須親身到訪，全程安坐家中辦理申請手續，約4個月成功，獲得公民身份及護照。有意請來電諮詢。※

地址：香港銅鑼灣道463號銅鑼灣廣場二期2001室 北京聯絡：劉天梅小姐  
電話：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034 地址：北京市朝阳区酒仙橋北路環鐵五環一號J樓  
電郵：enquiry@tcimmigration-hk.com 電話：(86) 136 8111 6689  
網址：www.tcimmigration-hk.com 電郵：tienmay@immigration-hk.com