

焯華貴金屬有限公司

Chancellor Precious Metals Ltd.

焯華999.9千足金
電子商務

價格資料 2014年1月17日

人民幣公斤條現貨金交收價 240.50 (元/克)

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

誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

息口陰霾新盤夾擊 CCL跌穿DSD後水平 樓價回到一年前 醉新跌浪

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美國聯儲局去年12月宣佈減少買債，市場擔心息口上升，加上新盤持續爭相以優惠促銷，二手樓價回落，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報117.71點，創52周新低，按周下跌1.05%，且已連跌兩周，累跌1.14%。同時，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報116.65點，創51周新低，按周跌1.23%，兩周累跌1.31%，CCL及CCL Mass分別跌破去年2月DSD後的118.51點及117.60點低位，預示新一輪調整開始。



■中原地產黃良昇認為，CCL指數下個支持位是前年10月BSD後的114.38點。
資料圖片

118.51點及117.60點低位，預示新一輪調整開始。樓價已經跌穿第一個支持位，CCL及CCL Mass的第二個支持位是前年10月BSD後的114.38點及112.52點。

港九新界指數齊跌

四區大型屋苑樓價指數齊報跌，是17周以來首見。港島區指數報126.01點，按周跌0.24%。九龍區指數報116.15點創52周新低，按周跌3.02%，跌幅為39周最大，並連跌二周共4.06%。新界東區指數報118.26點創27周新低，按周跌0.72%，跌幅為6周最大，並連跌三周共1.7%。新界西區指數報98.95點創35周新低，按周跌0.15%，並連跌4周共2.92%。

美聯物業住宅部行政總裁少明表示，施政報告公佈，當中沒有加辣措施，並致力以增長遠供應為主，為樓市前景撥雲見日，增添信心，惟發展商持續推售新盤，搶去市場大量購



買力，令二手屋苑交投及睇樓活動繼續受壓抑。

「中」「美」睇樓量升

根據美聯物業分行統計，本周六、日(18日及19日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約845組，與上周末相若，微升0.2%，為連跌8個周末後首度回穩，其中新界區表現最突出，本周末新界區四個指標屋苑錄得約266組預約

睇樓量，較上周末增加約9.5%，連跌三個周末後，終由谷底回升，主要受惠部分一手向隅客回流二手市場。

中原地產十大屋苑錄得518組周末預約睇樓亦較上周微升2.2%，繼續於

低位反覆上落。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，距離農曆新年只有兩個星期，節日氣氛持續轉濃，近日有不少準買家見二手議價幅度有所擴闊，加上新一份施政報告針對樓市措施溫和，於是趕於過年前入市，帶動藍籌屋苑睇樓量回升，惟仍屬偏低水平。

陳永傑：議價幅度擴闊

他又指，時近歲晚，加上各區續有新盤開售，且施政報告未有為樓市帶來大驚喜，預計二手市場氣氛將陸續轉淡，二手成交繼續徘徊於低位。

囍滙1期首批千萬入場



■不少地產代理於中環國際金融中心1期大堂為迎賓，星鑽客。

記者梁悅琴 摄

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 農曆新年將至，新盤接力搶攻，信和、合和及市區重建局合作的灣仔囍滙1期昨晚公布首推50伙，主打2房單位，最高折扣優惠17.5%，實用面積440方呎入場售價1,001.2萬元(折實入場 825.99萬元)，平均呎價22,224元(折實呎價18,335元)，與囍滙2期去年12月推售首批單位價格折讓2.3%，下周一推售。

折扣優惠最高17.5%

根據囍滙1期首批50伙價單顯示，單位全部位於第5座，實用面積440方呎至658方呎，售價1,001.2萬至1,458.6萬元，呎價20,608至24,933元。發展商是次即供90天付款8%折扣、額外7.5%印花稅及於今年2月28日或之前買入2%折扣等合共最多17.5%折扣優惠，折實售價由825.99萬至1,203.35萬元，折實呎價由17,002至20,569元。

信置營業部聯席

董事田兆源表示，

囍滙2期已沽出近

90%單位，1期現正

式推售首推50伙，相信將吸引一眾準買家爭取成為囍滙業主。另外，囍滙2期昨日沽出第2座高層P室，實用面積339方呎，折實售價792萬元，呎價約23,348元。

DUNBAR一日沽4伙

至於昨日推售的3個市區新盤，市場反應一般。太古地產何文田DUNBAR PLACE推售12伙，未提供任何優惠，單位分布於6樓至23樓，除提價1.5%的13樓B室外，其餘11伙屬「解封」後首次推售單位。太古地產發言人表示，項目截至昨晚7時售出4伙，大部分是同區本地買家；樓盤自去年4月開售至今已售出29伙，對銷情感到滿意，集團會考慮加推單位。

至於恒隆於大角咀浪澄灣昨日推售的新一批20伙，只售出1伙，為第7座19樓D室，售價1,233.5萬元，買家選用60天付款方法(照價減16%)。恒基產於西半山天匯加推3伙，昨日未有成交。

其他新盤方面，一手住宅物業銷售資訊網顯示，香港興業於愉景灣津堤昨沽出2伙，為第1座3樓Simplex Bijou及第1座2樓Simplex Azure，售價分別為1386.5萬元及1395.3萬元。

星灣192伙收票超23倍

另一方面，恒基地產等於馬鞍山迎海·星灣第三批單位，其中192伙昨晚截票，共獲逾4,600票，超額登記23倍。

標普：供樓負擔超97高位

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 評級機構標普昨日就內地及香港樓市發表研究報告。該行信用分析師黃馨慧表示，由於本港發展商經營成本增加，盈利有下跌壓力，加上樓價早已累積一定升幅，而供樓負擔比率亦已超過1997年高位，更有惡化情況，預料今年本港樓價下跌一成。

黃馨慧認為，地價、建築及工資成本持續上升，預料未來12個月至18個月地產商利潤率亦將跌一成，或會面臨更嚴峻的市場狀況和資金流減弱局面。若情況持續，開發商差距可能更懸殊。但由於本港地產商採取靈活定價方式，預料合約銷售額大致持平，加上樓市仍然供不應求，令市況有支撐點。

黃馨慧續指，過去數年本港發展商積極投地，令本港地價過去3年

升30%，而他們亦已吸納一定土地儲量，故料未來投地取態不會如之前進取，但相信中型地產商對地皮仍有興趣，故地價不會有太大跌幅。

施政報告影響私樓有限

對於新一份施政報告提及的房屋政策，黃馨慧認為，政策符合政府一貫要增加土地供應的理念，不過主要針對長期措施，及重點增加公屋供應，故估計政策短期對私樓樓價的影響有限，未來1年至3年供應仍維持短缺。

黃馨慧認為，新地(0016)、嘉里建設(0683)及南豐表現會較佳，因業務模式多元，租金收入可緩和樓價下跌影響，同時料該等發展商於未來12個月至14個月資金流入情況或較流出多。

君臨天下一周減200萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 一爭相增優惠推盤，同時施政報告未為樓市措施減辣，二手業主回歸理性，大幅下調叫價止賺離場，九龍站君臨天下有業主一周內劈價200萬元易手，而太古城亦出現減價100萬元交易。

美聯物業李子樂表示，君臨天下第2座中層A室，實用面積1,053方呎，原業主先開價4,000萬元放盤，見後市乏力，一周內減200萬至3,800萬元易手，由同區租客承接，實用面積呎價36,087元。原業主於2009年8月以2,528萬元購入，雖然大幅劈價，但賬面仍獲利1,272萬元。

太古城減百萬沽出

在港島區，中原地產張光耀表示，施政報告集中增加供應，太古城業主叫價態度進一步放軟，翠榕閣高層H室，上手業主去年10月初放盤開價1,680萬元，見施政報告對現時樓市未有影響，單位又空置兩個半月，適逢有買家還價，遂減價至1,580萬元易手，減幅約6%或100萬元，呎價14,183元。原業主則於1995年以630萬元入市，轉手賬面賺950萬元，單位升值達1.5倍。

新白居二購悅湖山莊

另外，居屋「新白居二」陸續入市，屯門悅湖山莊獲160萬承認。祥益地產古文彬表示，成交單位為14座低層K室，實用面積431方呎，以160萬(居二市場價)沽出，呎價3,712元。原業主於1995年2月以67.6萬(居二市場價)購入上址，單位升值逾倍轉手。

市建順寧道項目下月截標

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 共獲18份意向書的市區重建局深水埗順寧道限呎住宅及商業項目昨日邀請其中16家發展商入標競投，並設下將來賣樓收益達7.85億元以上，該局可享有分紅的條款，截標日期為下月28日下午5時。

賣樓收益逾7.85億分紅

消息指，該地由各發展商以價高者得方式競投發展權，及後項目賣樓收益達7.85億元以上，即每呎售價約1.05萬元，市建局才可獲分紅，首個3,000萬元分紅20%；第2個3,000萬元分紅30%；第3個3,000萬元分紅40%；若收益逾9,000萬元，分紅50%。

該項目佔地約8,880方呎，擬建1幢商住大廈，提供約110個單位，總住宅樓面約7.49萬多方呎，當中一半單位實用面積要在500方呎以下，預計2018年落成。除該項目外，市建局今年最少會推出兩個重建項目招標，包括觀塘市中心計劃第2及3期、和土瓜灣新山道/炮仗街項目。

作為獲邀入標公司，嘉華國際地產董事總經理尹紫薇表示，公司會進行研究才決定會否入標。百利保控股董事兼首席營運總監范同樣指出，公司會進行研究才決定入標與否。他又稱，今年集團目標期望於每一季買入一塊土地，即計劃買入4塊土地，連地價及建築費合計約50億元至60億元，但不限物業類型。不過，基於政府計劃提高地積比率以增加土地供應，入標價會小心審慎一點，以免投得地皮後才知道鄰近有地皮會提高地積比率。

檳榔街工廈申變酒店

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 酒店房間不足，不少發展商將可作住宅發展的土地申請轉為酒店圖利。大角咀檳榔街37號興業中心，現時為15層高工業大廈，坐落於「住宅(戊類)」地帶，業主放棄住宅發展，向城規會申請改裝為酒店，提供48個房間，提供非住用樓面共17,594方呎，其中酒店佔16,805方呎，零售佔789方呎。

與此同時，旺角廣東道1125至1127號亦申請改建為1幢酒店，項目同樣位於「住宅(戊類)」地帶，樓高8層，改建後將提供49個酒店房間，非住用樓面14,639方呎。

大圍劍橋護老院再申重建

此外，富田國際發展向城規會申請，把大圍積存街60至68號劍橋護老院重建為1幢15層高的辦公室大樓(包括3層地庫)，提供非住用樓面30,398方呎。據了解，申請人2009年起曾3度向城規會申請把護老院重建，首2次分別擬議商店及酒店，但遭城規會拒絕，最近一次為去年申請擬議辦公室連商店等，最終主動撤回申請。

新地獲140億銀團貸款

香港文匯報訊 新鴻基地產昨日表示，集團與13家海外金融機構簽訂一項為期五年半的140億元銀團貸款協議，作為日常營運資金，配合在香港與內地業務的發展。

是項銀團貸款由於錄得超額認購，最終貸款額由50億元增至140億元，包括五成定期貸款及五成循環貸款，年息率為香港銀行同業拆息加115點子。是項銀團貸款協議安排包括中銀(香港)、三菱東京UFJ銀行、匯豐銀行、瑞穗銀行、三井住友銀行、大華銀行、法國巴黎銀行、東方匯理銀行、恒生銀行、渣打銀行、建銀(亞洲)及華僑銀行。副安排行為星展銀行。

天翔移民顾问有限公司

(申请护照及移民专家)

负责人：刘天均先生

(原加拿大及香港律师)，出身加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻移民法，具超过20年为客户办理移民的经验；Nigel Thomson先生，1973年加入加拿大移民部，官至移民主任，现任全加拿大移民顾问协会主席，长驻温哥华。

申请欧盟国家（斯洛文尼亚）公民及护照
全部费用36万欧元 (约3-4个月成功)

申请人到访斯洛文尼亚首都，连续逗留6个工作日，亲自从内政部接收公民证和护照等证件。

(本年度申请名额：36宗)

不查资产来源，无境外税，无居住要求，超过150个国家及地区免旅游签证 (包括美国、加拿大、欧盟国家、澳洲、日本及香港等)

申请程序：

- A 签约付订金 (30%)，准备所需材料和文件，以及公证文件；
- B 三个月后获通知公民身份申请获批，申请人托管申请费用余款(70%)于香港任何银行；
- C 亲身到访斯国办手续，接收公民证，护照等证件后，直接指示银行释放托管申请费用余款。

北美洲（墨西哥）
快速获得优越公民身份及护照
(无须面试) 约5个月成功，获得公民身份及护照 (无须体检)

A 不查资产来源，无境外税，无居住要求
B 申请费用比圣基茨(St. Kitts)公民护照项目便宜50%以上 (优惠名额有限)
C 安全稳妥，申请人造访墨西哥两次，亲自从政府机关接收护照
D 超过130个国家及地区免旅游签证 (包括欧盟国家、新西兰、日本及香港等)
E 申请程序简便，仅先付订金 (20%)！

* * 尚有南美大国快速公民及护照项目，无须亲身到访，全程安坐家中办理申请手续，约4个月成功，获得公民身份及护照。有意请来电咨询。** *

地址：香港铜锣湾骆克道463号铜锣湾广场二期2001室
电话：(852) 358