嵐山帶起一手 兩天成交破500

長實：維持全年銷售目標

香港文匯報訊（實習記者 陳家恩）在長實新盤嵐山I期熱賣下，據本報統計所得，過去兩日本港一手市場共售出507伙（另見表），較上周末日只有57伙成交，大幅升近8倍。有見嵐山銷情理想，發展商亦積極加推單位，但未見有大幅加價。

由長實發展的嵐山前晚加推138伙，並已上載價單，若按定價成交，將套現9.6億。長實執行董事趙國雄表示，其中74%單位扣除折扣優惠後，700萬有找。而前晚推492伙單位中，市場熱話的「向山墳景」單位已全數沽清，趙氏更以「君子坦蕩蕩」來比喻長實對墳景無所隱瞞。同時，他又指不會再回應任何有關祖墳的問題，強調是為尊重先人。至於會否再加推，他指要視乎收票情況而決定，目前維持嵐山今年500伙至600伙的銷售目標。

■長實執行董事趙國雄(右二)稱，不再回應任何有關嵐山項目的祖墳問題。 實習記者陳家恩 攝

■孫小姐：目標為嵐山開放式單位，本身持有物業，惟認為現時樓價貴，200萬元至300萬元的單位算便宜。

■陳小姐：本身有投資物業，因可以保值；今次抱參觀心態睇樓，認為嵐山地點偏遠，寧選港島區物業。

趙國雄：加推視收票而定

趙氏稱，截至前晚，長實旗下樓盤(未計黃竹坑香葉道)沽出超過2,560伙住宅單位，套現176億元，已遠超去年的50億元3倍有多，對此銷情感到滿意，但維持全年3,500伙銷售目標。

另外，香港小輪旗下紅磡城中匯周六宣布加推30伙，平均呎價17,362元。價單顯示，加推30伙，定價653.9萬元至795.3萬元，平均呎價17,362元。而周日推盤的恒地界限街曉珀，加推6伙單位昨晚截稿前未見有成交。

一手暫銷九千勢超去年

近期發展商積極推盤，帶動一手樓銷情。香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處最新資料顯示，本月截至24日為止，一手註冊已超越2,000宗，較6月的1,376宗上升45%之外，更為去年12月後再度重上逾2,000宗水平。據最新資料顯示，本年至今(截至7月24日)一手註冊8,919宗，相比去年同期僅4,532宗大幅上升97%，估計本年之一手註冊量將超越去年全年，料可重上逾萬宗水平。

伍創業表示，若以金額劃分本年至今所錄得的8,919宗一手註冊，500萬元至1,000萬元註冊4,892宗，佔整體一手註冊55%，相比去年同期的1,234宗大幅上升296% ，為錄升幅最大之類別。1,000萬元以上註冊按年升73%，暫錄2,107宗；而500萬元或以下註冊卻錄按年跌幅，暫錄1,920宗，按年下跌8%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，受惠政府延長DSD換樓豁免期，加上發展商積極推盤，牽引上車及換樓購買力大舉入市，刺激一手市場單月售出超過2,000個單位。

本月新盤登記量額齊飆

從樓市各個環節比較，一手住宅市場表現最佳，受惠大型新盤「環宇海灣」及「Grand Austin」熱賣，今月首24天全港累錄1,968宗買賣登記，物業成交總值227.68億元，較上月同期的679宗及61.57億元分別大增1.9及2.7倍，物業成交總值更超越同期二手住宅買賣，強勢盡現。

過去兩日一手成交

樓盤	成交（伙）
嵐山	433
溱柏	20
觀月・樺峯	17
尚悅	9
城中匯	7
樂融軒	5
曉尚	3
迎海	2
Grand Austin	2
悅堤	2
迎海・星灣	1
EIGHT SOUTH LANE	1
逸瓏灣II	1
環宇海灣	1
囍匯第2期	1
維峯	1
南里	1
合計：507伙	

資料來源：一手網及市場消息 製表：記者陳家恩

一手打殘周末二手

香港文匯報訊 過去兩日一手新盤賣個滿堂紅，二手業主有見需求強勁惜售物業，多個藍籌屋苑均現缺盤潮，拖累成交量下跌。各大代理十大屋苑成交普跌，僅得美聯數字微升。

中原「十大」17周新低

中原地產十大屋苑錄得8宗成交，較上周20宗大跌60%，成交量創4月以來17個周末新低。本周末有4個屋苑錄得零成交，其餘屋苑成交亦僅「一宗起、兩宗止」。另據香港置業旗下分行統計，港九新界十大主要藍籌屋苑兩日錄得約5宗成交，較上周六日約17宗續大跌約七成。當中，港島區的太古城及康怡花園均齊捧蛋。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，大市氣氛暢旺，惟二手市場缺盤情況持續，業主過分樂觀，叫價進取，令買家入市難度增加，導致交投陷於拉據；加上新盤推售潮持續，本周末大埔嵐山開賣，筲箕灣遠晴亦正式開放示範單位，吸走大量二手市場購買力，故直接影響二手成交。

布少明：業主心雄惜貨

四大地產代理行中，僅美聯物業十大藍籌屋苑成交上升，過去周末日錄得約16宗成交，較上周15宗上升6.7%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤以頗具競爭力的市場價開售，雖凍結市場部分購買力，但樓股熾熱仍激起買家入市決心，各區二手屋苑睇樓活動仍然活躍，新界及九龍兩區的成交量更有回升跡象。惟經過早前的一輪搶購，二手盤源持續緊絀，業主心雄惜貨，叫價強硬，令買家卻步，窒礙二手成交。不過，個別優質單位或特色戶仍然受到追捧，如天水圍嘉湖山莊一連天台戶，即於本周末以高價成交。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦指出，近日再有新界區大型一手新盤推出應市，搶去市場焦點，令二手市場受壓，加上二手盤源陸續被市場消化，不少二手業主眼見樓市近日有轉熾跡象，又即時將叫價提高，反價的情況愈見普遍，準買家唯有轉為觀望，放慢入市腳步，在供應不足及業主反價的雙重打擊之下，二手買賣交投回軟屬意料之內。

利嘉閣黃銳平表示，杏花邨盤源不足，加上近日不少業主有感市場轉活變得「心雄」，叫價進取，現有放盤叫價與市場預期出現近10%的差距，導致買賣交投並不活躍。杏花邨本周末錄得1宗買賣成交，為39座低層2室，實用面積499方呎，成交價600萬元，呎價12,024元。

十大屋苑過去兩日成交

地產代理	成交	按周變幅
中原	8宗	–60%
美聯	16宗	+6.7%
利嘉閣	11宗	–45%
香港置業	5宗	–70%

將軍澳居屋呎租媲美私樓

香港文匯報訊 暑假一向為租賃旺季，面對租盤渴市，將軍澳居屋安寧花園有兩房單位新近以實用呎租約29元租出，貼近鄰近私樓東港城水平。與此同時，再有內地學生以先繳付一年租金方式，搶住沙田區單位。

美聯物業劉卓豪表示，將軍澳居屋安寧花園5座中層G室透過該行以1.33萬元租出。物業實用面積465方呎，屬兩房間隔，按月租計，實用呎租約29元，貼近鄰近私樓東港城一般實用呎租約30至32元水平。據悉，安寧花園目前放租盤不足5個，兩房戶更是絕無僅有。

另外，中原地產招錦昌表示，不少內地學生暑假出動睇樓尋覓心儀租盤，是次租賃涉及沙田花園城最新錄3期雅蕙苑(A座)低層G室，單位實用面積268方呎，業主開價月租10,000元，因租客願先繳付一年租金，遂減價至9,700元租出，實用面積呎租36.2元。

■將軍澳居屋安寧花園465方呎單位月租達1.33萬元。 資料圖片

內地生交年租住沙田盤

據悉，新租客為兩名內地女生，見放盤附企理裝修及部分家電，故願預繳一年租金。業主於去年以278萬元購入單位，可享約4.2厘回報。

荃灣中心創新高成交

另外，美聯物業梁仲維表示，荃灣中心14座A室高層，實用面積324方呎，成交295萬元，創同類成交價新高，原業主2010年4月，以144.8萬元購入，是次轉讓勁賺超過一倍。

皖推家庭農場保險貸款

香港文匯報訊（記者 陳敏 實習記者 趙雅婷、費凡 合肥報道）抵押難、擔保難一直是農業經營主體貸款難的主要原因。日前，家庭農場保證保險貸款啟動儀式在安徽省阜陽市界首舉行，這標誌着家庭農場主持保險單即可用作抵押申請貸款，有利於化解「三農」貸款難的問題。家庭農場保證保險貸款由國元保險、農業銀行、界首市政府攜手打造，在安徽省是首次推出。

按規劃，到2017年安徽省家庭農場總量將達到3萬個，佔規模經營的比重達30%以上。家庭農場保證保險貸款針對家庭農場抵押和擔保的實際情況，為其提供信貸資金支持，解決缺少抵押、籌借資金難的問題。農行根據國元保險出具的《承保意向書》，進行貸前調查、審查及審批；國元保險在接到農行通知後，為貸款人簽發正式的貸款保證保險單，農行接到保險單後發放貸款。

單戶貸款額不逾300萬

目前，家庭農場保證保險貸款的服務對像限於界首市的家庭農場。經工商部門註冊，實力強、信譽好、運作規範的家庭農場被優先考慮。貸款用於農業生產或農業生產相關的建設，不得用於消費和其他用途。單戶貸款金額不超過300萬元人民幣，貸款利率原則上不超過國家基準利率的130%，貸款保證保險費率為貸款本息總金額的2%。

諾奇總部未見討債人潮

香港文匯報訊（記者 黃瑤瑛 泉州報道）因主席丁輝失聯並已在香港報案的福建諾奇股份（1353），事件繼續發酵。記者了解到，針對近期公司股價暴跌一事，公司原定於今日（28日）於內地召開新聞發布會，但26日下午諾奇又告知傳媒，發布會改期，具體日期未知，至於公司的近況以25日發布的官方聲明為準。記者走訪其位於泉州經濟技術開發區的諾奇總部，未發現網絡流傳的供應商、客戶蜂擁上門討債的現象。

原定今日記招突取消

諾奇自21日開盤股價連續暴跌，累計跌幅高達53%。公司於23日下午在港交所發布公告稱，暫停買賣以待公司發表有關一項公司的內幕消息。同期，網傳諾奇董事會主席兼行政總裁丁輝與其妻陳瑞英（順興建材總經理）失聯，涉詐騙及欠多人巨款達15億元人民幣。關於「諾奇老板丁輝是否攜巨款失聯」的話題，在社會、網絡上傳開，諾奇隨後做出回應，分別於23日、24日、25日在其新浪官微連發三份公告，在最新的一份公告中證實丁輝失聯並已在香港報案，但「是否涉及攜款，未得到公司或主管部門證明」。

在25日的通告中，諾奇亦宣布首席財務官兼執董歐陽浩然以健康理由，即日起辭任公司執行董事職務，但繼續擔任公司首席財務官兼公司秘書職務。

值得一提是，諾奇發過去一周所有公告都是執行董事丁燦陽署名發布。通告指，丁燦陽為丁輝胞兄。

據最新官方資料顯示，福建諾奇股份董事會成員如下，執行董事：丁輝、丁燦陽及陳全懿；非執行董事：韓惠源及丁麗霞；獨立非執行董事：齊曉齋、徐慧敏及戴仲川。同時，諾奇繼續停牌至另行公告，停牌前報1港元，公司市值1.61億港元。

一位業內人士稱，諾奇總裁的跑路傳聞揭開服裝行業整體低迷的冰山一角，「庫存積壓已經成為服裝業的癌症，將會有更多的品牌倒下」。

上周六（26日）上午，記者到位於泉州經濟技術開發區的諾奇總部，經現場觀察，沒發現網絡流傳的供應商、客戶蜂擁上門討債的現象。隨後，記者又走訪諾奇在泉州、晉江及石獅的部分銷售門店，大多分店的顧客不多，同時店舖正進行低折扣促銷或清倉活動。

■諾奇位於泉州市區的銷售門店正在進行低折扣促銷或清倉活動。 記者 黃瑤瑛 攝

泉州某知名服裝品牌老闆表示，這兩年國內鞋服行業普遍不景氣，低折扣促銷其實算是正常的運營狀態，其他鞋服品牌也是如此。

「快時尚」模式受重創

諾奇服裝由丁輝創辦於1994年，專注於時裝設計與製造。福建諾奇股份公司則成立於2008年，總部位於泉州經濟技術開發區，產品運營中心位於上海，是中國SPA(自有品牌服裝專業零售商)模式的先行者，也是本土服裝「快時尚」的著名品牌。

據統計，截至去年10月31日，諾奇在全國共有438個零售網點，225個為直營零售網點，213個為加盟零售網點。今年1月9日，諾奇股份在香港主板上市，此前諾奇兩次衝刺A股未果，最後才改為來港上市。丁輝是諾奇股份董事長兼總裁，持股33.75%是公司大股東。

房價猛於鬼 京城「凶」中淘金

驚悚電影《京城81號》近日在內地狂捲過億票房，「凶宅」一時間成神州熱詞，而眞實存在的朝內大街81號院則以「京城第一凶宅」名聲大噪。在業內人看來，朝內81號算不上凶宅，演繹的不過是人們心中的「鬼故事」罷了。殊不知北京的凶宅着實不少，內地房產中介自建凶宅數據庫，迄今已有近900處凶宅紀錄在案。人們以往對凶宅避之不及，但當下這個「房價猛於鬼」時代，有意「凶」中淘金的勇者卻大有人在。

記者昨日來到位於京城二環內鬧市的朝內81號院看到，院門緊閉，庭院內兩棟三層木質西式小樓，樓體破敗不堪，外牆佈滿爬山虎，窗户古舊玻璃破損。大約從十多年前開始，傳出朝內81號解放前曾有軍官太太在東樓上吊，夜晚總有哭聲傳出，更有指數名建築工人誤闖而離奇失蹤。久而久之，朝內81號被冠以「京城第一凶宅」。

「朝內81號」只租不賣

實際上，這座庭院是1910年前後由美國天主教會修建，爲用於培訓傳教士中文的學校，解放後曾爲北京市民政局辦公樓，1995年後交還給天主教會，但由於資金問題，年久失修而遭閒置。該房產所有人北京天主教會早就闢謠，指院內東樓解放前爲一對比利時老夫婦的私宅，從來沒有民國軍官居住過，遑論軍官太太上吊之事。由於庭院閒置，一些流浪者在樓內過夜，才會出現燈火說成鬼火的謠言。另外，北京警方亦否認有裝修工人失蹤、探險者死亡等記錄。

但是，偌大的庭院在寸土寸金的北京鬧市閒置20餘年，始終讓人生疑。對此天主教會解釋，該院所移交被評估爲危樓，但小樓被列入《北京優秀建築名錄》而不能拆除。教會希望出租給第三方裝修改造，但成本或可能高達150多萬元人民幣，故一直未能如願而擱置至今。

不過，各方闢謠不能減滅「探險者」好奇心，電影的熱映更引來「探險者」驟增，木質小樓岌岌可危，產權人不得不關閉院門。一位自稱居於附近60年的老人說，近來夜晚樓內總傳出尖叫聲，「探險者」翻牆入內自己嚇唬自己。而與朝內81號相隔600米，一家房地產中介分店的中介直言，該物業「談不上鬼屋，也不曾掛牌出售，不過是人們心中的鬼故事罷了」。

京城近900處凶宅記錄

可殊不知在北京城裡所謂的「凶宅」還眞不少。這家店舖的總公司——鏈家地產，就爲了幫助潛在住户弄清楚他們心儀的住宅是否受到居心叵測的「靈異訪客」騷擾，創建一個數據庫，分門別類地登記曾發生過非自然死亡（如謀殺及自殺等）的北京住宅，至今已記錄凶宅近900處，朝陽區最爲集中。

這個系統一個很重要的功能就是提示經紀人小心凶宅，鏈家地產品牌總監徐東華表示，此前該公司曾遭遇過一些棘手的情況，客户在簽約後才得知房子曾經發生過兇案。早前，該房地產中介承諾，當客户遇到凶宅等問題將負全責。

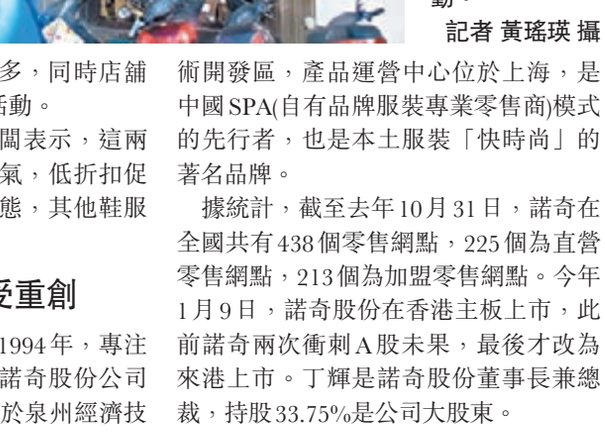
買家須自查家宅背景

事實上，香港和台北等城市已經建立類似數據庫，在香港，此類住宅會被仔細地記錄在案，通常會被折價30%出售，但內地對此並無明確規定，須買房者自己留心。

鏈家地產一店員表示，他曾經手一「凶宅」，由於房主在屋內自殺，在周邊廣爲人知，掛牌出售多時無人問津，不久就撤了不賣，現在好像已有人居住，但不清楚是否已經易手。他又指，凶宅減價幅度是視乎地段、案件類型、是否急售等。

不過所謂「鬼宅固可怕，房價猛於鬼」，不少網友得知鏈家地產的「凶宅數據庫」都表示有興趣撿便宜，或許未來凶宅也會成爲一門好生意。 ■記者 海巖

特稿



■由於探險者眾，「朝內81號」閉門謝客。 海巖 攝