



■碧桂園在內地擁有200多個地產項目，另外4個項目來自馬來西亞及澳洲。

碧桂園起樓 向伙記撲水

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）內地融資仍有相當難度，發展商為求融資扭盡六壬，甚至向員工埋手。據DBC數碼電台報道，碧桂園（2007）最新介紹一項員工合夥人計劃，由管理層認購新項目最多15%權益，有關計劃員工必須參與，雖然集團表示該計劃乃希望與員工分享成果，不過有意見認為此舉變相向員工募資。

管理人員必須參與

報道指，碧桂園董事長楊國強於28日在廣州會見廿多位分析員及投資者，提及到為加快收購步伐及改

善營運效率，集團推出名為「同心共享」計劃，希望引入集團管理層為合作伙件。集團未來收購新的項目時，地區代表及該區的管理人員，會分別認購項目的10%及5%，餘下的85%則由集團出資。值得注意的是，有關計劃沒有選擇權，員工必須參與。

發言人稱分享成果

電台引述與會者稱，有關計劃表面上是和員工共享成果，實際上是向員工集資，倘集團認為佣金分成方法削弱毛利表現，可在分成前先行扣除成本後再瓜分利潤，不需把項目權益出售，故認為碧桂園是借機融

資。不過，碧桂園發言人則否認有關計劃是向員工集資，只是希望與員工分享成果。

截至今年6月底，碧桂園在內地擁有200多個地產項目；另外4個項目來自馬來西亞及澳洲。據悉，碧桂園管理層身家甚厚，區域代表年薪可高達1,000萬元至2,000萬元，認購項目15%股權並不困難。

上述員工合作計劃在內房並非新鮮事，萬科今年4月已推出事業合夥人制度，當時有1,320位員工成為首批事業合夥人，而綠城早於2011年也曾向員工發行項目信託集資。

新地天晉收票大縮水

IIIB首批收553票 差IIIA近5000票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「佔中」行動影響下，市民入市變審慎，新盤入票數目亦未如早前般瘋狂。新鴻基地產於將軍澳天晉IIIB首批108伙於今晚截票，消息指，截至昨晚累收約553票，超額登記4.1倍，相比今年8月底天晉IIIA首批192伙錄逾5,500票明顯大縮水。

新地代理助理總經理陳漢麟昨表示，對於本周六天晉IIIB首批108伙銷情仍具信心，由於首批單位包括1房至4房戶，適合上車以至換樓客，該盤於今晚截票，明日先作首輪抽籤，抽出分組到場時間，本周六再作第二輪即場抽籤，抽出揀樓次序。部分只限香港人購買的1房及2房戶，每個香港人只可買其中1伙。此外，首批單位亦有2伙4房1套戶。陳漢麟又稱，會視乎本周六銷情再決定加推單位數目，及會否加價。

他又稱，天晉II的車位稍後會推售，而天晉IIIA尚有20伙未推出，當中洋房會待改則批准後推出。九龍站天璽II尚有少於10伙，計劃於明年農曆年後推售。

星岸分層收票超2.8倍

至於同系於荃灣西汀九星岸26伙分層戶昨晚截票，消息指，累收逾100票，超額登記2.8倍，有準買家計劃買2伙或3伙，於明日下午開售，至於7間洋房於明早即場入票再抽籤揀樓。

玫瑰山上載售樓書

嘉里、信置及萬泰合作的沙田九肚玫瑰山昨日上載售樓書，項目主打兩房及三房戶，單位面積由最細的1房戶450方呎，至最大的地下連花園複式戶2,607方呎，料於下月開售。項目提供973伙，並有551個住客車位及57個電單車位。

逸瓏灣逾9千萬沽3伙

新世界於北角柏傲山昨日售出1伙，為第2座15樓B室，折實價2,974萬元。信置於大埔逸瓏灣I前日以招標形式以9,242.4萬元售出3伙逸瓏瑰寶Royal Mayfair，分別為第2座8樓A、B及12樓B室，實用面積合共5,075方呎，平均呎價18,212元。



■新地代理助理總經理陳漢麟介紹「天晉IIIB」4房1套戶。

逾500萬一手註冊 超去年九成

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部昨日發表報告指出，綜合土地註冊處資料，本港一手私樓年內迄今（截至10月28日）註冊量已達13,677宗，比起去年全年高出37%，暫創五年新高。當中，逾500萬元一手私樓註冊量表現突出，同期已錄11,152宗，較去年全年5,809宗高出92%，更是首度超過萬宗水平，創紀錄最高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年新盤的大部分單位樓價超過500萬元，在不包括一手公營房屋之下，年內迄今一手私樓註冊量已達13,677宗，逾500萬元錄11,152宗，即佔約81.5%，為有紀錄以來首度超越八成水平。

宗數逼近同類二手

逾500萬元一手註冊量表現突出的同時，同類

銀碼的二手表現平平無奇，僅較去年全年微高4.5%。正因如此，年內迄今逾500萬元一手私樓註冊量錄11,152宗，僅較同銀碼的二手市場11,729宗少約4.9%，差距是2003年後的十一年最少，並遠遠少於過去數年相差4成至5成的差幅。當中，新盤以荃灣環宇海灣、大埔逸瓏灣I及逸瓏灣II、將軍澳天晉IIIA、馬鞍山迎海、星灣、西九龍GRAND AUSTIN及大埔鳳山等登記較多。至於二手住宅方面，太古城稱冠，錄289宗逾500萬元個案。其次為美孚新邨，亦有273宗。

劉嘉輝認為，今年有不少樓價逾500萬元的一手單位應市，加上發展商貼市價推盤，又提供優惠，導致購買力流入一手市場。同時，儘管政府收緊按揭成數措施，惟發展商可提供二按等協助。反觀，二手業主未能與發展商看齊。



■何文田半山壹號今年以來二手買賣可謂「月有血滴」。

日本城老闆蝕沽換貨

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價是否正摸頂？具豐厚實力的大老闆似乎不甚關注，蝕手換貨亦無所謂。零售連鎖店日本城老闆劉栢輝上月蝕手2,000萬元沽何文田半山壹號套現，昨日再斥8,578萬元買入東半山峯輝臺6號。消息指，劉氏對後市相當樂觀，故購入單位作自住用途。

8578萬購肇輝台高層

利嘉閣馮偉強指，經營「日本城」品牌的國際家居（1373）主席劉栢輝，最新購入由嘉華發展的肇輝台6號的高層B室單位，實用面積2,805方呎，外望馬場景觀，作價約8,578萬元，折合呎價30,581元。

據了解，該單位價單定價為9,776.8萬元，今次成交售價低近12%。

回顧上月，市場錄得劉氏沽出何文田豪宅盤半山壹號1期第10號頂層複式戶，單位實用面積2,646方呎，附獨立泳池，連車位以6,500萬元沽出。

甩半山壹號蝕逾2千萬

據土地註冊處資料顯示，劉栢輝於2010年以8,500萬元購入上址，持貨達4年，轉手賬面虧損2,000萬元，期間物業貶值24%，料扣除使費後蝕手更高達2,400萬元，成為「佔中」行動後最大額蝕讓個案，消息傳出一度讓市場關注，而劉氏今趟套現換貨，或釋除市場猜測。

事實上，劉氏甩貨離場的半山壹號，今年可謂「月有血滴」，最近一宗為半山徑38號一個四房戶，最新連費使蝕手逾500萬元，以3,200萬元易手。

帝華軒97貨蝕323萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場進入調整期，市場錄得深井帝華軒業主蝕沽「97蟹貨」離場，損手逾300萬元。同時，屯門豐茵庭出現造價及呎價連環破頂，沙田蔚景園呎價衝1.24萬元創新高，樓市可謂冰火二重天。

利嘉閣姚頌清說，該行錄得深井帝華軒1座高層C室，實用面積約1,085方呎，屬三房套加工人房設計，享全海景觀，最新以860萬元易主，折合呎價約7,926元。原業主早於1997年以1,183.4萬元「摸頂」買入上址，持貨17年後仍未「返家鄉」，需賬面虧蝕323.4萬元離場。

豐茵庭連環破頂成交

惟另一邊廂，屯門豐茵庭出現連環破頂，美聯陳智生表示，該屋苑9座低層E室，實用面積376方呎，以370.8萬元成交，折合呎價9,862元，刷新屋苑呎價新高。而6座一個頂層戶，實

用面積575方呎，以約528萬元成交，折合呎價約9,183元，創下屋苑造價新高。

美聯吳梓鋒表示，沙田蔚景園1座中層C室，實用面積369方呎，新近以460萬元成交，折合呎價達12,466元，創屋苑呎價新高。

太古城凶宅同層每呎9653

另有市場消息指，鯉魚涌太古城翠榕閣一個極低層戶，實用面積約922方呎，新近以890萬元易手，折合呎價9,653元，為屋苑為數不多呎價低於萬元之成交。市場消息指，物業相較同類單位造價低約25%。原業主於2007年以約515萬元買入，今番轉手賬面升值約375萬元。

據了解，該盤與一凶宅同層，涉及2008年一名住戶在寓所上吊。據網上銀行估價，同層的全數8個單位均未獲提供即時估價。



■深井帝華軒千呎戶以860萬元易主，折合呎價7,926元。

商舖上月摩貨飆升

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，本港9月錄得商舖「摩貨」買賣合約登記共12宗，總值2,819萬元，較8月的1宗及800萬元明顯上升。至於商舖「摩貨」佔整體買賣比例為6.8%，較8月的0.8%下降6個百分點。

值得注意的是，9月近七成的商舖「摩貨」登記來自英皇道亞洲大廈商舖，共8宗總值1,893萬元。

上季摩貨量額齊挫

按季統計方面，今年第三季商舖「摩貨」買賣合約登記錄得94宗，總值1.37億元，較第二季的176宗及4.65億元下降46.6%及70.5%，當中登記金額連續兩季錄得逾億元。

大鴻輝強拍上環舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大鴻輝銳意發展其酒店王國，最近就上環干諾道西項目向土地審裁處申請強制拍賣。

是次強拍申請涉及干諾道西101及102號地盤，現址地盤面積為2,716方呎，大鴻輝等已集齊84份業權，佔約97.67%，餘下1個有遺產問題的單位未能收購，故申請強拍。項目現位處商業地帶，預料日後會發展為酒店。

申請文件顯示，大鴻輝相關人士，過去曾經與遺產管理人達成買賣協議，惟其後因文件問題告吹，而上址舊樓已在2013年拆除。消息指，大鴻輝過去曾獲答辯人同意，可以先拆除已有47年樓齡的商住舊樓，亦屬強拍條例容許範圍。

擬合併鄰地建酒店

至於申請人所呈交估值報告，顯示地盤價值2.6066億元。另須留意的是，物業毗鄰的地盤大鴻輝亦有收購，地盤預計最終擴大至99至103號，地盤面積亦可擴大1倍左右，大鴻輝早前曾言明，項目預料能提供約360個房間。



■何文田警務處車輛扣留中心擬建910個住宅單位。

何文田扣車中心改劃闖關

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署就何文田常盛街地皮，向城規會申請發展房屋。地盤早前已諮詢九龍城區議會意見，現址為警務處車輛扣留中心，佔地約0.91公頃，建議由「休憩用地」改劃為「住宅(乙類)3」地帶，擬以6倍地積比率，興建樓面約586,853方呎，可提供約910個單位，順利改劃土地用途後，預料可加入賣地表內。

邵氏片場起樓料放行

另外，復星國際、邵氏基金及南華早報等機構早前聯合向城

規會申請規劃許可，本周五審議。地盤涉及清水灣道舊電視城及邵氏片場，主要延續2006年批出的發展方案，新方案除發展佈局有些微變動外，發展參數大致不變，擬提供642個豪宅單位及115個宿舍單位。規劃署認為申請合乎規劃意向，不反對申請，預料明日可獲城規會批准1申請。

房委會早前就禾上墩街居屋發展計劃，向城規會放寬建築物高度及地積比率，總樓面由469,310方呎增加至536,908方呎，增幅14.4%，單位增加246伙，令總單位供應達806伙。由請明日審議，規劃署亦不反對，預料可獲城規會批准。