

# 內地客撤港沽貨比例破頂

## 套現轉投A股內房 連續八季上升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）內地A股早前大升，加上內地樓市復甦，吸引內地資金離開香港回內地，出現不少內地人拋售港樓個案。中原地產研究部統計，香港中小型住宅市場之中，內地個人賣家比例連續八個季度上升兼創新高，並相信情況將會持續。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第一季香港中小型私人住宅市場，已知內地個人賣家佔宗數比例5.2%，佔金額比例5.8%，兩個數字均出現八個季度上升，兼創新高。

### 康城名城賣貨最多

目前首季已知內地個人賣家較多的屋苑中，以將軍澳日出康城最多，涉及27宗，金額約1.77億元；大圍名城亦佔16宗，金額約1.51億元；天水圍柏慧豪園12宗，金額約5,400萬元；土瓜灣翔龍灣9宗，金額7,800萬元；將軍澳峻澄9宗，金額4,500萬元。

黃良昇相信，內地人賣香港中小型單位的情況將會持續，因為今年內地樓市轉好，內地資金專注內房市場，無暇兼顧香港市場，甚或沽港樓套現，調動資金回內地購房。

另一方面，因高槓桿而炒起的A股在近日出現暴跌，又引致不少資金為平倉而從樓市和其他實體市場抽身。

### 黃良昇：辣稅打擊

黃良昇認為，數字反映內地買家持續沽售香港中小型私人住宅，原因包括買家印花稅明顯針對內地買家，打擊內地買家來港買樓的意願。

實際上，內地A股在去年第四季及今年第一季，以瘋牛姿態狂奔，吸引大量資金入市，加上內地樓市鬆綁，一二手樓交易回暖，內地資金專注內房市場。本港樓市在經過近年大升之後，已是強弩之末。因此上述時間內，內地人拋售港樓，回去投資A股和內地樓市。

據該行統計，今年首季香港中小型私人住宅市場已知內地個人賣家比例，連續三個季度



■將軍澳日出康城首季有27宗內地個人賣家賣盤個案，涉及金額約1.77億元。 資料圖片

## 夫婦首期儲足10年終上車

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近年樓價升幅大幅拋離人工加幅，小市民要儲首期可謂「追到氣都咳」，有夫婦最近買入粉嶺牽晴閣，儲足10年，最終靠早前股市獲利，方儲足逾82萬元兩成首期「上會」。

美聯物業周志強表示，樓市近年升勢凌厲，拖長不少用上車期，一對夫婦買家成功以約413萬元購入粉嶺牽晴閣兩房單位，涉及6座中層H室，實用面積約為384方呎，折合呎價約為10,755元。原業主於2011年以約228萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約185萬元離場。

### 413萬購粉嶺 臨門靠炒股

買家為分支家庭夫婦，過去10年一直儲錢希望及早上車，惟樓市越升越高，直至近期於股市獲利，得以儲夠起動資金，見上址價格符合預算，故決定承接。據了解，夫婦二人早在10年前已夠錢上車，惟未有把握2003年後沙士時期的樓價低位，及至2009年金融海嘯時由於認為樓價會再跌，故未有入市。10年間樓價連續飛漲，令夫婦備儲首期更困難，及至早前在「大牛市」期間有所斬獲，故當機立斷馬上套股置業。

## 維港星岸或下周開價

周末先以私人方式開放售樓處資料供地產代理參考，有機會在下周開價。同時亦會於本周發出2萬份宣傳信，包括同系大型屋苑，以及鄰近黃埔花園及海逸豪園之住戶等。

### 派發2萬份宣傳信

他又指，項目與德國廚具品牌LEICHT合作，為買家提供特色廚櫃，造價每呎約1,200元，投資逾3億元。維港·星岸共提供312伙，每層3伙之分層住宅單位，當中包括8伙頂層連天台特色戶及6伙連前庭特色戶，另有9幢花園洋房。他表示，近期房協以低市價一成交長沙灣喜喜，令同區交投減少，但對豪宅影響不大，預計豪宅下半年會追落後，上升5%至10%。另外，新地副董事總經理雷霆昨日表示，旗下東涌

東環II項目已獲批售樓同意書，8月會上載樓書，並隨即開售。東環I期平均呎價約1.1萬元，由於項目帶動同區一手及二手樓價升幅不少，而且東環II景觀比I期為好，相信有不少提價空間。

### 東環II下月上載樓書

他又指，東環II共有932伙，其中一房單位佔25%，兩房單位佔45%，三房單位佔30%。雷霆又指，集團旗下何文田天鑄未來數周會繼續推售。

### 喜喜超額登記11倍

至於房協於長沙灣喜喜首批推加推全數350伙，截至昨晚收約4,300票，超額登記11倍。該盤於明日截票，本周五抽籤安排揀樓次序，本週六推售。



■長實地產投資董事郭子威(中)及LEICHT董事總經理陳中鵬(右)介紹維港·星岸的廚櫃。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市回穩，新盤趕8月登場。長實於紅磡維港·星岸最快下周開價；新地於東涌東環II可望下月上載售樓書，並隨即推售。長實地產投資董事郭子威昨日表示，維港·星岸本

## 宏基蚊型盤冀下月批預售

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）宏基資本(2288)首個住宅項目尖沙咀官涌街7號匯萃，目前正申請預售樓花同意書，期望下月可獲批。項目總監洪英偉昨日於記者會表示，項目樓高22層，均屬開放式間隔，一共提供66個住宅單位，實用面積約200方呎，定價將參考同區新盤。



■宏基資本項目總監洪英偉(左)與利嘉閣地產總裁廖偉強簽署委託協議。 記者梁偉聰攝

洪英偉表示，目前正申請預售樓花同意書，期望下月可獲批，預計關鍵日期為2017年3月31日，而示範單位則會隨後公佈，售價會參考同區物業。他指，集團除向政府投地以外，亦於二手市

場，尋找空間，對工廈，商廈及住宅的全幢物業均有興趣，最重要是位於核心地區。是次宏基資本委託利嘉閣為獨家代理。

## 私宅租金新高 升幅仍輸樓價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）傳統暑期租務旺季正式開鑼，市場新租及轉租活動趨趨頻繁，帶動租金闖上高峰。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，根據該行新簽租約統計，上月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每方呎錄得33元，按月升0.9%，升幅為七個月以來最大，並重返今年2月時的歷史高位。

### 利嘉閣數據連升15個月

另一代理行相關數據同樣登上新高。利嘉閣地產研究部指，據該行統計全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租，6月報32.94元，較5月的32.56元平均再漲1.2%，單月升幅為去年10月後的近8

個月最大，並已連續15個月錄得上升，租金水平繼續打破歷史新高。至於，今年首6個月租金累積升幅達3.1%，在傳統旺季因素帶動下，預期租金於第三季可再添動力、穩步向上。

雖然租金創新高，但美聯物業指，與同期樓價走勢相比，租金仍跑輸。據該行「租金走勢圖」6月底實用面積每呎租金約33.9元，按月續升約1.1%，上半年累積升約3.5%。而該行「樓價走勢圖」於6月實用面積平均呎價為10,627元，上半年累升約6.4%，足見租金表現未及樓價。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，以上述數字計算，在未扣除管理費、差餉及其他費用下，6月該回報率約3.83厘，比起半年前3.94厘蟄跌。

## 恒基邁奧坊後年開業

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒地近年藉收購舊樓及強拍而吸納的大角咀項目，其商業部分昨日正式命名為邁奧坊，共分4期發展，首階段提供約4.2萬方呎樓面，預計於2017年上半年推出。在昨日記者會上，集團主席「四叔」李兆基外孫女、恒地租務部助理總經理李敬恩亦有出席活動。

據發展商介紹，共分4期發展的邁奧坊將提供約20萬方呎樓面，涉及60個舖位。項目首階段位於利得街11號，將於2017年推出，其4.2萬方呎樓面共提供19個舖位。恒地租務部總經理薛伯榮昨天說，該19個舖位面積由百餘方呎至數千方呎，至於往後的期數舖位面積會視乎租戶的要求。

薛氏續指，項目首兩期的投資額共涉及約2.5億元。目前已在招租，以大型飲食集團的洽談至為積極；觀乎同區商場及街舖租金，呎租介乎40元至120元左右，該商場亦會以此作為參考。

### 集團新近續約租金均升

近期零售市道吹淡風，薛伯榮指，旗下不少商場位於新市鎮及港鐵站上蓋，市道轉變對人流影響不大，而新近續約租金均有不同程度提升。

另一方面，發展商的「第三梯隊」陸續上場，「四叔」另一外孫女、李敬恩胞妹李滢(左二)亦有到場。據了解，李滢剛從美國史丹福大學畢業，目前在外公的公司實習，實習完成後將負責美國攻讀碩士課程。



■恒地薛伯榮(中)及「四叔」外孫女李敬恩(左三)及李滢(左二)一同出席記者會。 記者蘇洪鏘攝

## 中區待租甲廈7年新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）受惠滬港通及互聯互通計劃將擴至深圳，帶動中資機構進駐香港中區。高緯環球亞太區研究部董事總經理Sigrid Zialcita表示，中區整體甲級寫字樓待租率下跌至4%，是2008年第3季度以來最低，預測明年租金將升12.4%。

Sigrid Zialcita表示，中區甲廈待租率持續下滑，以花旗銀行廣場為例，在第一季高峰時待租率達21%，但因貝萊德、彭博和湯森路透等於第二季度承租約130,000方呎，以致6月待租率下降至3.4%。

### 租金走勢料與獅城逆轉

與新加坡作對比，自2012年以來，香港中區寫字樓租金持續向下，直至去年中平均月租穩企每方呎96港元水平；相反同期新加坡租金已經上升近兩成。但隨着新加坡明年核心商業區新落成寫字樓面積將超過300萬方呎，拖累租金將回軟。因此，當香港中區寫字樓租金明年料升12.4%時，新加坡卻料下跌13.6%，兩地市場形勢會出現逆轉。

## 中環園林大樓申重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）資本策略地產或有關人士近月統一中環已連拿利3-4號園林大樓業權，並隨即向城規會申請重建。地盤現時劃入「住宅(甲類)」用途，申請作「辦公室」用途，地盤現址5,753方呎，以12倍地積發展，可建樓面69,036方呎，計劃興建1幢22層高商廈(包括2層平台)，地面3層作零售用途。此外，北海集團旗下西貢康定路7-9號早申建有294個房間酒店，收到246份意見，大部分反對，包括區議員吳仕福、除擔心影響交通外，亦指該區已不少酒店。

## 合福工廈全幢6.5億招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）潮州商會永遠榮譽會長陳偉南家族持有的荃灣大涌道合福工業大廈全幢推出招標，9月30日截標。據了解，地盤面積約1.47萬方呎，總建築面積約14萬方呎，意向價約6.5億元，意向呎價約4,650元。

中原麥偉嫦表示，物業為一幢樓高17層工廈，2012年曾申請全幢改裝作商店及服務行業用途，但因未能提供足夠的車位及上落客貨設施，最終申請未成事。

**申請酒牌續期啟事**  
**紅屋仔私房菜**

現特通告：楊繼芳其地址為新界大埔富雅花園2座24樓E，現向酒牌局申請位於新界元朗米埔加埔花園大道6A號地下紅屋仔私房菜的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2015年7月22日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
**RED LITTLE HOUSE**

Notice is hereby given that Yeung Kai Fong of Flat E, 24/F, Blk 2, Elegance Garden, Tai Po, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Red Little House at G/F, 6A Palm Springs Boulevard, Mai Po, Yuen Long, New Territories. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 22nd July 2015

**申請酒牌續期公告**  
**烟斗酒吧**

現特通告：黃龍瀚其地址為香港灣仔駱克道94號地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔駱克道94號地下烟斗酒吧的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2015年7月22日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**  
**PUB-PIPE BAR**

Notice is hereby given that Wong Lung Hon of G/F, 94 Lockhart Rd., Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Pub-Pipe Bar at G/F, 94 Lockhart Rd., Wan Chai, Hong Kong with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 22nd July 2015

A股證券代碼：600610 A股證券簡稱：中毅達 編號：證2015-045  
B股證券代碼：900906 B股證券簡稱：中毅達B

**上海中毅達股份有限公司**  
**重大資產重組繼續停牌公告**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

因本公司正在籌劃重大事項，經公司申請，本公司股票已於2015年7月8日起停牌。經與有關各方溝通和協商，上述事項申請公司構成了重大資產重組，公司於2015年7月15日披露了《重大資產重組繼續停牌公告》（公告編號：證2015-044）。

本公司正按照《上市公司重大資產重組管理辦法》及其他有關規定，組織相關中介機構開展審計、評估、法律及財務顧問等各項工作。停牌期間公司將根據重大資產重組的進展情況，及時履行信息披露義務，每五個交易日發佈一次有關事項的進展情況。待相關工作完成後召開董事會審議重大資產重組事項，及時公告並復牌。

特此公告。

上海中毅達股份有限公司董事會  
2015年7月21日

**有關規劃許可申請的通知**

現特通知新界元朗厦村丈量約份第125約地段第1139號餘段(部份)、第1140號(部份)、第1141號餘段(部份)、第1143號餘段(部份)、第1144號(部份)、第1145號(部份)、第1146號(部份)、第1147號(部份)、第1149號(部份)、第1152號、第1153號(部份)、第1155號(部份)、第1156號(部份)、第1157號(部份)、第1158號(部份)、第1159號(部份)、第1160號(部份)、第1161號(部份)、第1164號(部份)、第1199號B分段(部份)及第1201號(部份)的擁有人，申請人計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，作為期三年的臨時露天存放建築材料及附屬場地辦公室用途，申請地點總面積約為11,000平方米。

申請人：鄧煒倫  
日期：2015年7月22日

**比華利中港酒店**  
**集團管理 · 自置物業**

牌照號碼：H/0277 H/0278

**尖沙咀 · 中港酒店** **灣仔 · 比華利酒店**  
**日租450元起** **日租750元起**

**訂房專線：9509 5818**

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

**網址：www.bchkhotel.hk**

**匯聚商機** 廣告熱線：2878 9998  
傳真：2878 0009

**監察傳媒**  
**你我有責**

**香港記者評議會**  
HONG KONG PRESS COUNCIL

www.presscouncil.org.hk  
enquiry@presscouncil.org.hk

電話：2570 4677  
傳真：2570 4977