

# 嘉湖減完再減 3房賣430萬

## 黃建業：牛去熊來 樓市陰乾

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤持續主導樓市，攤薄二手市場客源，近月天水圍嘉湖山莊成交一直減少，再加上近日股市大幅波動，市場負面情緒增加，屋苑市況更見冷清，近日再錄兩宗減價成交個案，反映股市大跌下，業主態度軟化，減幅分別達7.4%至8.5%。美聯集團主席黃建業直言，後市或「牛去熊來」，下半年樓價或「陰乾式」下調。

惠集團行政總裁湯文亮認為樓市已到「轉角市」階段，並指「三個月所有（看好樓市的）評論員都會轉軌」。觀察樓市是否「轉角」，或可從上車盤標誌區嘉湖山莊的成交得到啟示。據中原地產統計嘉湖山莊7月共錄得36宗成交，較6月72宗縮減一半，創歷年單月第三低。8月交投未見起色，至近日才錄得約29宗成交，最終成交宗數有機會按月再下跌，甚至創歷史新低（歷史新低為2004年7月的34宗）。

中原地產謝明亮表示，近日股市波動，個別嘉湖山莊業主寧擴大議幅沽貨，昨日單日連錄兩宗三房單位劈價成交。

### 業主股挫下調叫價

其中，景湖居14座低層B室，實用面積630方呎，三房套房間隔，開價470萬元，美股急挫後，叫價減至460萬元，昨日一口價再減30萬元，以430萬元沽出，折合平均呎價6,825元，減幅達8.5%。原業主於2010年10月以202萬元買入單位，

持貨5年升值1.1倍。同日亦錄得另一宗大單位劈價成交，來自麗湖居2座高層B室，呎數及間隔與上址相同，向東南，5月曾叫價500萬元，上周股市急瀉前最新叫價490萬元，昨日減至463萬元易手，折合呎價7,349元，較叫價折讓7.4%。據悉，原業主於2011年以255萬元買入單位，持貨約4年賬面獲利82%。

### 美聯：股市拖累樓市

在此市況下，美聯主席黃建業昨在集團的業績報告中分析樓市前景，直言目前外圍形勢複雜多變，內地經濟疲弱，A股大調整兼逢人民幣貶值，環球貨幣戰危機讓股市巨震，骨牌效應蔓延全球，對本地經濟影響浮現，強美元加上人幣貶值進一步打擊零售業，美息一旦抽升，樓市將「牛去熊來」。

金融動盪下，他認為現階段是「Cash is King」，潛在置業需求雖然仍然強勁，惟股市向下拖累樓市，下半年樓價或「陰乾式」下調。



■中原地產指，嘉湖山莊本月成交或創歷史新低。 資料圖片

## 環宇海灣首宗二手即蝕

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蘇洪鏘）股樓陰霾下，有投資客選擇損手離場，荃灣環宇海灣首宗二手個案即以蝕讓成交。另外，有擬為內地人士沽出赤柱富豪海灣雙號屋，套現1.15億元。

美聯蔡英任表示，荃灣環宇海灣剛錄得首宗二手成交，外區換樓客見早前元朗地皮高價沽，而荃灣樓相對抵買，故斥資承接，成交價約720萬元，買家並承擔10%額外印花稅（SSD）。單位為5座低層F室，實用面積713方呎，以成交價計，折合呎價10,098元。據了解，原業主於去年6月以725.1萬元

購入上述物業，現抽調資金換貨及作其他投資，是次賬面蝕約5萬元。

### 內地人1.1億沽富豪海灣

另外，豪宅名廈再錄巨額成交，市場消息指，赤柱富豪海灣D型一項雙號屋，實用面積3,384方呎，作價約1.15億元易主，折合呎價33,983元。原業主於2007年以公司名義買入，當時作價約6,768萬元，今轉手物業期內賬面勁賺逾4,700萬元離場。公司註冊處資料顯示，該公司的登記董事英文姓名以普通話拼音，料為內地人士。

# 信置賣樓收入升近4倍

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）信置系昨日公佈截至6月底半年度業績。信和置業（0083）錄得純利93.72億元，按年增長5.05%。扣除投資物業公平值變動影響後，基礎純利更按年升5.57%至53.02億元。其中，物業銷售收入按年勁升近4倍，主要由於滙豐二期、逸瓏灣I及II、觀月、樺峯等落成入賬。每股盈利1.549元，派末期息38仙。

### 全年純利93億增5%

期內，信置營業額達218.39億元，按年大增1.93倍，其中物業銷售總收入為230.99億元，按年大增3.97倍。集團表示，受經濟環境及樓市政策影響，香港樓市不斷變化，去年度新樓銷售有良好增長。未來12個月，集團會推售不同住宅物業，亦會選擇性補充土地儲備。集團在香港、內地及新加坡擁有土地儲備佔總樓面面積約3,780萬方呎。

租賃業務方面，期內總租金收益按年升6.7%至36.84億元，淨租金收益升7.3%至32.52億元，投資物業組合整體出租率98%。租金收益上升，主要由於續租租金增加，以及寫字樓物業出租率上升。集團預期，灣仔的滙豐二期及白石角的逸瓏灣I及II的購物商場，將於下個財政年度開幕，並將提升集團租金收益。

### 信和酒店純利倒退13%

另外，尖沙咀置業（0247）全年純利47.4億元，按年升5.18%。基礎純利25.7億元，末期息每股38仙。受遊客需求減少影響，信和酒店（1221）全年純利按年倒退13%至2.03億元，末期息每股40仙。

## 美聯中期扭虧賺3235萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港經濟進入轉角市，但回顧上半年樓市表現仍然「靚青」，本港兩大龍頭代理行昨日相繼公佈上半年業績，通通表現理想。中原集團公佈，集團上半年業績創新高，佣金達92億元，按年增長超過45%。至於美聯（1200）中期業績則成功轉虧為盈。

美聯昨日公佈，截至今年6月底止純利錄得約3,235萬元，較去年同期虧損3,578萬元大幅躍升，每股基本盈利4.51港仙，但公司連續第三年不派中期息。期內，公司收益約21.64億元，經營溢利為4,966.7萬元。錄得盈利主要基於香港住宅銷售交易於2015年上半年呈現增長，帶動住宅部收入增加。

集團下半年將在「無極限」開分行，最近再有10家新分行正式投入服務。

### 中原半年業績新高

另一間龍頭代理行中原集團上半年業績再創新高，佣金達74億元人民幣（約92億港元），按年增長超過45%，促成之銷售金額超過4,370億元人民幣（超過5,460億港元），成交宗數達25,400多宗。

中原集團主席黎明楷表示，未來半年內競爭仍然激烈，集團會繼續強化大數據管理，增強在數據庫上的競爭力。黎明楷還透露，中原更特別成立了改革創新委員會，推動從營運層面至管理層面等不同範疇的創新改革措施，有關內容將在下半年陸續向市場公佈。此外，由於業績理想，上半年中原香港所有後勤員工獲發花紅1.12個月，主任級獲發花紅1.68個月。

## 康城8期收21意向遜往績



■遠東發展朱寶林（左）指，項目位置好，填景問題無太大影響，會於招標時再考慮。

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）近期環球股市波動，股災之說甚囂塵上，似已影響發展商投地意慾，港鐵將軍澳日出康城8期住宅項目昨日收到21份意向

書，比之前日出康城6期及7期的23份及28份為少。中原地產測量師黎堅輝認為，近日環球經濟氣氛轉差，股匯市場表現反覆，加上同區供應持續增加，預計該項目正式招標時，願意入標競投的財團在出價上會比較審慎，以反映不穩定的風險。

### 遠東不排除夥新地競逐

項目地盤面積約17.9萬方呎，住宅樓面面積上限104.4萬方呎，可提供不超過1,430伙住宅單位，整個項目預計2021年竣工。綜合現場消息，入標財團包括南豐、恒基、新地、長實、資本策略萬科、中國海外、莊士機構、會德豐、泛海、保利、遠東發展以及嘉華等。遠東發展地產部總經理朱寶林指，項目位置好，填景問題無太大影響，會於招標時再考慮。對於近期股市波動，他指只是股市波動而非樓市，相信樓市平穩發展。被問到合否再次與新地合資，他表示不

排除任何合資的可能性。

### 樓面地價每呎料2500元

黎堅輝續稱，是次入意向反應符合預期，項目屬臨海地皮，擁永久無遮擋海景，有一定吸引力。以項目住宅單位供應上限1,430伙計，單位平均面積約730方呎，相信提供中大單位為主。參考同屬臨海地的日出康城4期及6期，其每方呎補地價分別為2,059元及2,269元，由於8期更靠近港鐵站及7期商場，預計項目補地價約26.1億元，每方呎樓面地價約2,500元。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，近日環球股市波動，提交意向書的發展商比預期少，但近期股市情況及人民幣貶值相信會對美國加息做成壓力或延後，這有助息口持續低水平以支持樓市。他預計，落成後入場費要800萬元，樓面地價約每方呎2,400元至2,800元，補地價為24億元至28億元。

## 環海東岸今開價明收票

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）無懼股市波動，發展商繼續如期部署推盤。九建旗下紅磡重建項目環海·東岸昨天率先向傳媒開放4個示範單位，並透露有機會在今日開價，首批將不少於202伙，預計最快明天（28日）開放示範單位並接受收票。

涉及逾千伙中小型單位、主打200至400方呎的環海·東岸，日前上載樓書，並以其「一梯36伙」的高密度引起市場討論。發展商昨向傳媒展示兩個示範單位，分別是以1A座18樓A室及1B座18樓C室為藍本的交樓標準室及連裝修單位。當中，前者為一房戶，實用面積296方呎；而後者為開放式單位，實用面積219方呎。

### 九建或保留部分單位收租

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，示範單位擬於今日讓代理業界參觀，並於明天起才開放



■九建楊聰永（左）指，環海·東岸目標客群為年輕上車客。

## 尚悅加價周日重推

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）元朗站地皮高價標出，發展商亦趁機將區內樓盤貨尾提價。恒地旗下元朗已屆入伙的尚悅，在本月中宣佈停售後，於昨日尚悅更新第3號及第4號價單重推，部分單位提價，平均加幅約2%，於周日（30日）以先到先得形式開售。

### 翠峰重上樓書

發展商亦趁機推出其他餘貨，系內元朗仔峰嶺路的低密度住宅翠峰，昨日上載樓書。項目涉及60伙，實用面積由970方呎至3,460方呎，當中第8座及第18座為獨立屋，樓高3層。翻查市場資料顯示，發展商早於2010年已將物業推售，及至目前尚有部分單位沒有售出，包括前述兩座獨立屋。

### 天鑄4房9336萬沽

另一方面，據一手銷售資訊網資料，新地旗下何文田天鑄昨日再售出6座19樓A室4房大宅，實用面積2,108方呎，成交價9,336.97萬元，實用呎價46,268元。

## 居屋第二市場買賣跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價高企，加上外圍經濟表現不穩，近月樓市瀰漫觀望情緒，中原地產統計最新居屋第二市場買賣成交，7月只錄得133宗，總值4.91億元，較6月下跌66.7%。價值300萬元至400萬元及400萬元以上的成交分別錄48宗及46宗，下跌11.1%及4.2%。不過，價值200萬元至300萬元成交7月錄38宗，按月上升8.6%。

新近成交方面，粉嶺居屋景盛苑8月暫錄約2宗買賣成交，最新錄D座中層11室易手，面積606方呎，日前以居二市場價295萬元易手，呎價4,870元。原業主於1996年3月以91.51萬元（未補地價）購入上址。

### 申請酒牌續期公告 il Bel Paese

現特通告：周樂培其地址為香港屈臣道4-6號海景大廈B座8樓815室，現向酒牌局申請位於香港大嶼山愉景灣景灣廣場C座地下G30-G32A舖的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月27日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE il Bel Paese

Notice is hereby given that Chow Lok-pui of Rm.815, Block B, Seaview Estate, 4-6 Watson Road, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of il Bel Paese at Shop Nos.G30-G32A, G/F., Block C, DB Plaza, Discovery Bay, Lantau Island, Hong Kong. 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: 27th August 2015

### 申請酒牌續期啟事 金家樂餐廳

現特通告：陳俊榮其地址為荃灣青山公路633號灣景花園4座19字樓B室，現向酒牌局申請位於九龍大角咀大全新街12至14號及16至18號大同新邨大富樓地下金家樂餐廳的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月27日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KAM KA LOK RESTAURANT

Notice is hereby given that Chan Chun Wing of Flat B, 19/F., Block 4, Bayview Garden, 633 Castle Peak Road, Tsuen Wan is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kam Ka Lok Restaurant at G/F., Tai Fu Building, Tai Tung Estate, No.12-14 & 16-18 Tai Tsun Street, Tai Kok Tsui, Kowloon. 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., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 27th August 2015

### 申請酒牌續期公告 花園雅座

現特通告：王素娟其地址為新界長洲新界興街100號後座地下，現向酒牌局申請位於長洲東灣路84號地下花園雅座的酒牌續期，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號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月27日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THE GARDEN CAFE/ PUB

Notice is hereby given that Wong Soo Kuen Melissa of G/F., Rear 100 San Hing Street, Cheung Chau, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of The Garden Cafe/ Pub at G/F., 84 Tung Wan Road, Cheung Chau 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: 27th August 2015

### 申請酒牌續期啟事 多彩皇宮

現特通告：梁乃松其地址為九龍美孚新邨富秀道26D 7字樓，現向酒牌局申請位於九龍石硤尾邨南昌街美彩樓44座地下及平台多彩皇宮的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月27日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WONDERLAND PALACE RESTAURANT

Notice is hereby given that Leung Nai Chung of 7/F., 26D, Nassau Street, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Wonderland Palace Restaurant at G/F. & P/F., Block 44, Mei Choi House, Shek Kip Mei Estate, Nam Cheong Street, Kowloon. 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., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 27th August 2015

### 申請酒牌續期啟事 上海小南國

現特通告：胡清霞其地址為九龍旺角太子道西193號新世紀廣場5樓501號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角太子道西193號新世紀廣場5樓501號舖，上海小南國的酒牌續期。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月27日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SHANGHAI MIN

Notice is hereby given that Wu Ching Ha of Shop No.501, Level 5, the Commercial Accommodation of the development, 193 Prince Edward Road West, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Shanghai Min at Shop No. 501, Level 5, the Commercial Accommodation of the development, 193 Prince Edward Road West, Mong Kok, Kowloon. 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., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 27th August 2015

## 酒牌廣告

### 申請新牌及續牌

熱線：2873 9888

傳真：2873 0009