

# 訪港旅客減少 財團對前景審慎 年內五項目撤酒店申請

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）旅遊業不景，令到酒店項目向城規會撤回申請的個案增加。本報繼8月份獨家披露今年首7個月向城規會申請酒店的申請按年銳減八成後，近日發現情況原來較想像中更嚴重，今年至今已經至少有5個於城規會排期待審議的酒店申請項目突然撤回申請，涉及約1,367個房間，情況罕見，反映個別投資者及財團對酒店業前景看法悲觀，或放慢發展步伐，或打算改變發展方向。

城規會最新資料顯示，再多兩個酒店地盤撤回城規會申請，令今年撤回酒店申請的宗數增至5宗。其中一宗撤回個案為加連威老道54及56號，現時由投資者兆安李太等持有，今年5月向城規會申請略為放寬地積比率，由12倍放寬至12.564倍，以作酒店、商店及服務行業用途，興建1幢25層高酒店(包括2層平台)，擬提供98個房間。

另一宗為堅尼地城爹核士街1B、1C號，銀盛集團6月份入紙申請由現時的住宅及地下商店重建作酒店，地盤位於「住宅(甲類)」地帶，擬建1幢26層高酒店，提供約70間客房。

## 旅業受多重打擊 風光不再

除上述兩個最新個案，今年尚有兩個項目撤回酒店申請，分別為恒地尖沙咀山林大廈、西營盤第三街15至19號、合和中心二期，計算5個項目一共涉及1,367個房間。

事實上，本報記者於8月中就曾經留意到酒店申請大減的情況，統計首7個月城規會收到的酒店發展申請只可建904個房間，較去年同期4,371個房間銳減八成。業界指，今年旅遊業受到強港元、內地地下調關稅、「一簽多行」改「一周一行」等多重打擊，行業風光不再。酒店房間受遊客增減的影響最為直接，估計因酒店業前景不明朗，令多個財團利停酒店發展大計。

## 今年旅客人數首錄負增長

據旅發局近日公佈的數據顯示，8月總體訪港旅客達561萬人次，按年跌6.6%，拖累今年首八個月訪港旅客人數錄得按年0.1%的跌幅，是今年以來首次出現負增長。值得注意的是，內地旅客量按年跌7.1%，當中不過夜內地旅客按年下跌7.3%，為2003年內地開放個人遊以來首次下跌。

而受訪港旅客人數減少影響，香港零售業7月零售額為376億元，比去年同期下跌2.8%，連續5個月下跌，



差過市場預期，僅個別零售類別錄得上升，跌幅主要來自珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物、衣服、鞋類及有關製品等，反映來港消費人士減少。

## 鴉蘭街青年宿舍撤回申請

此外，由青少年發展聯會與扶輪社合作、位於旺角鴉

5個撤回申請酒店項目資料		
地盤位置	可建樓面(方呎)	酒店房間
合和中心二期	1,094,344	1,024
尖沙咀加連威老道54及56號	35,230	98
西營盤第三街15-19號	23,175	95
尖沙咀山林大廈	55,038	80
堅尼地城爹核士街1B、1C號	27,358	70

製表：記者 顏倫樂

香港旅遊業不景，令到酒店項目向城規會撤回申請的個案增加。資料圖片

蘭街9號的擬議青年宿舍，8月向城規會提交規劃申請，擬興建一幢22層高的大廈，總樓面約26,400方呎，提供54個雙人房間，但最近突然撤回申請。本報昨日截稿時未能聯絡青少年發展聯會，但由於規劃程序延後，原本項目預料2018至2019年落成的時間表，或可能進一步推遲。

## 維港峰新示範單位或月內開放

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏗、陳楚倩）各路新盤銷情延續，英皇發展的西營盤維港峰昨天沽出1伙，單位為32樓C室連52號車位，實用面積1,053方呎，成交價3,541.08萬元，折合呎價約33,628元。項目至今累積賣出101伙及25個車位，套現逾27.8億元。

英皇國際執行董事張炳強表示，該盤正準備入伙安排，尚有8伙特色戶待推，集團亦正打造現樓示範單位，期望月內開放及推售。旗下屯門冠發街項目計劃明年第二季開售。

## 國慶新盤沽11伙

而綜合市場消息，由九建發展、上月頻錄撻訂紅磡

環海·東岸，昨天沽出至少4伙。嘉里旗下沙田玫瑰山、新地東涌東環II、遠展超遠期樓花鑽嶺各錄至少2宗成交。此外，恒地旗下筲箕灣柏匯、南豐旗下東涌昇蒼亦獲承接。至此，國慶假期單日錄至少11宗新盤成交。

## 青菁錄超額認購

至於發展商派位位於長沙灣的單幢樓項目青菁，在昨天國慶假期參觀情況理想，市場消息指，截至昨天下午5時，已錄得逾2,000名客戶參觀，更有西九龍區家庭客打算購入一層4伙自用；而截至下午6時，項目已錄得逾38個登記認購，已錄超額認購。

## 御龍山四房戶蝕百萬離場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景不明朗，外圍經濟亦見疲弱，二手樓讓個案續有出現。沙田御龍山8座低層A室，原業主7年前一手向發展商以1,944.4萬元買入的單位，最近以1,890萬元易手，賬面蝕讓54.4萬元，但連代理費用及印花稅等支出，估計實際蝕讓超過100萬元。

## 放盤半年未達成交易

利嘉閣地產鄭勁松透露，上述單位，屬4房雙套房間隔，實用面積約1,409方呎，外望馬場及城門河景觀，原業主叫價2,000萬元，放盤半年後，近日減價110萬元以1,890萬元連租約售出單位，折合實用呎價約13,414元。賣家於2008年5月以1,944.4萬元購得上述單位作收租用途，現時單位月租4.5萬，以新成交價計算，租金回報約2.86厘。

除御龍山外，北角THE JAVA高層B室，實用面積388方呎，兩房間隔，新近獲買家斥資以708萬元低市價4%入市，實用呎價18,247元。原業主於2010年7月以782.5萬元一手樓花購入，持貨5年多賬面虧損74.5萬元離場，物業貶值近10%，估計單單蝕逾

百萬元。

## 各區減價成交續現

各區減價成交持續出現。祥益黃慶德表示，屯門居屋富健花園4座低層H室，實用面積592呎，日前獲一名區內首置客買入。該物業議價期間，原業主累積減價達27萬元，以333萬居二市場價購入，實用呎價為5,625元。

另外，市場亦錄得減租情況。利嘉閣唐曉輝表示，大埔嵐山9座中層G室，實用面積約906方呎，3房連套房間隔，業主原叫租22,000元，放盤約兩個月至今，最終減價3,000元以19,000元租出，實用面積呎租約21元，減幅近14%。業主於今年2月以829.3萬元一手入市，若以現時月租計算，租務回報2.75厘。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，內地經濟有下行壓力，資金流入香港樓市持續減少，今年第二季已知內地個人買家佔宗數比例5.8%，佔金額比例8.4%，按季均上升1.1個百分點。數字雖然上升，但仍處於谷底水平。佔宗數比例連續五個季度於半成水平上下徘徊，佔金額比例連續五個季度低於一成。

## Island Residence 擬周六加價加推

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）會德豐地產旗下筲箕灣Island Residence昨日開放示範單位予公眾參觀。會德豐地產常務董事黃光耀表示，預計首日開放示位可吸引3,000至4,000參觀人數，反應理想，有不少用家及投資者表示感興趣。參觀人數當中七成至八成來自港島區，二至三成來自九龍區。

他表示，短期內會公佈銷售部署，或會在本周末考慮加推單位，屆時或會作出適量價格調整，加價幅度將較輕微。

## 張炳強睇樓：考慮入票

英皇國際執行董事張炳強和太太昨日到場參觀示範單位，他讚賞整體項目設計有心思，一房單位實用，兩房單位適合小家庭，並表示已跟太太商量會否入票。

## 王先生：兩房單位企理

住在西區的王先生表示現時已有物業，與兒子聯名



會德豐地產常務董事黃光耀(右)表示，Island Residence首日開放示範單位反應理想。陳楚倩攝

持有，若再買樓要支付雙倍印花稅。但想買一細單位給兒子，首期至少先付50%。他認為Island Residence的1房單位面積太細，2房較為合理。問及對於現時樓價看法，他認為，連政府高官也看不透樓市前景，更何況是小市民。時下年輕人難上樓，他借用長和系主席李嘉誠的金句：「量力而為，能夠負擔就買樓。」

## 王文彥「回歸」中原

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）面對行業競爭，中原集團今年積極部署上市，最近更讓中原創辦人之一的王文彥重新加入董事局，加入中原地產、中原（中國）及中原（集團）3家公司的董事會，擔任董事一職。但據悉王文彥加入董事局沒有行政崗位，不會參與公司日常運作工作，純粹了解公司最新運作情況。王文彥於了解公司情況後，會再決定是否支持上市。

■王文彥 資料圖片

## 政府上調收地補償5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然樓價近有回落的趨勢，但整體樓市近年仍然有不少升幅。政府日前刊憲，將調高收回土地時採用的特惠補償率，受新市鎮發展區及全港性主要工程所影響的農地及屋地擁有人，補償率較今年4月上調5%，每方呎農地由883元升至927元，屋地則由每方呎1,747.5元升至1,835元，兩個數字都創歷年新高。

## 新修訂即日起生效

至於位處「新市鎮發展區」的地區，例如新界東北新發展區等，農地持有人可獲的特惠補償，亦會由之前的1,059.6元，調升為1,112.4元，屋地擁有人的特惠補償價由2,097元升至2,202元。新修訂將於10月1日起生效。

## 實業家2千萬購荃灣19車位

香港文匯報訊 供不應求的車位成為用家及投資者追捧對象，造就車位價值不斷提升，個別成交價更足以媲美大型屋苑單位。中原工商舖近日促成荃灣高遠來工業中心19個私家車位成交，成交價約2,050萬元。

## 平均每車位作價108萬

中原工商舖副營業董事陳啟超表示，上述車位成交價約2,050萬元，平均每車位作價約108萬元。新買家為實業家，將一半車位作自用，一半作長線收租之用，預料該批車位日後續租，業主可享近5厘回報率。據悉，原業主為投資者，於2013年以1,800萬元購入一籃子車位，新近有意投資其他物業，故委託中原(工商舖)以獨家代理形式放售。

陳氏指，發展商或資深投資者於二手市場積極吸納車位，造就市場多宗車位高價易手或大額成交個案，其中香港興業或相關人士今年2月以1.28億元購入屯門中央廣場325個車位；而著名導演杜琪峯太太黃寶玲亦以約2,000萬元購入觀塘華寶中心13個車位。

## 新股續發力 恒投證券招股第二日 力拓互聯網金融 創新能力強勁

近期3新股逆市集資，抽水逾20億，其中恒投證券集資規模最大，達15.37億元至16.86億元，招股價介乎3.92元至4.3元，每手1,000股，入場費約4,343.34元。

恒投證券現時已獲3家基石投資者認購，投資額為6,640萬美元。10月7日截止認購，15日掛牌。恒投證券總裁牛壯在新聞發佈會上表示，未來會把握「互聯網+」機會，發展綜合網上電子平台。

## 積極發展互聯網金融

經過大幅震盪後，市場逐漸回暖中，恒投證券總裁牛壯於記者會表示，早前與騰訊(0700)合作推出網上小額股票貸款及孖展平台「信賺寶」，公司會繼續在互聯網兩融平台進行探索，不排除再與騰訊合作，亦不抗拒與其他互聯網公司發展相關業務。

他又指，內地股市兩融規模近月由2.3萬億元(人民幣，下同)縮減至現時約9,000億元水平，但公司兩融規模的跌幅較市場細，對未來市場發展具有信心，故集資所得會繼續用於拓展自身兩融業務及有關網上平台，其資本中介業務仍然是主要業務之一。

隨著「互聯網+」策略在中國的推行，及降息降準等政策利好，中國資本市場的恢復將可能為券商的發展帶來新的契機，同時，股市調整後一定程度釋放了泡沫，長遠看來有利於行業的健康發展。股評家陳永陸撰文指出：「恒投證券創新能力較同業為強，所以集團之盈利增長亦較其他券商為理想，絕對值得認購。」

## 掘金新三板 市場發展提速

恒投證券招股書顯示，本次集資額中約30%將用於發展NEEQ做市業務，恒投證券計劃使用該款項收購具有發展潛力及市場利益的新三板報價公司的庫存股份。同時，該公司已為新三板報價股票成立網上眾籌平台，並成立了一家間接全資附屬公司恒泰恒眾作為新三板報價股票的眾籌平台。

內地新三板做市交易制度去年8月25日開始實



恒投證券總裁牛壯在記者會上介紹，恒投證券與騰訊合作產品「信賺寶」主要提供網上孖展及股票質押式回購服務，已於今年8月8日推出啓用。

施，至今僅有一年時間，目前的做市商全部為券商。今年上半年對推動做市業務比較積極的券商都獲得了相對可觀的利潤。但因為新三板做市制度剛實施一年，業務初期一些大的券商處於觀望，前期對做市業務的投入並不大，反而是一些中小型的券商對做市業務表現比較積極。作為中國證券市場的創新業務，新三板做市機制為證券公司擴大及豐富經營範圍提供了新的機遇，有望成為證券公司的另一個收入增長點。

隨着新三板掛牌企業數量出現井噴式增長，新三板相關的各項業務開始成為券商新的利潤增長點。目前券商的新三板業務收入主要來自包括定增在內的投資以及掛牌、做市這3項業務。數據顯示，截至9月7日，新三板掛牌企業合計3,403家，其中，做市轉讓775家，協議轉讓2,628家。儘管做市企業從最初40幾家增長到目前的775家，但做市商的數量只擴至78家，近乎一半做市商要為30家以上的企業做市。面對快速增長的做市公司數量，做市機構已經應接不暇，市場的空間亟待補充。

## 恒投證券(1476) 基石投資者資料

名稱	認購金額
開源證券股份有限公司(開源證券)	2億元人民幣
Nice Hill International Limited(「Nice Hill」)	2,000萬美元
Pohua JT Private Equity Fund L.P.(「Pohua」)	1,500萬美元
	總共6,640萬美元