九龍上車盤扭六壬促銷

AVA 62號平同區20% 利奧坊擬增高成數按揭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）兩個樓花期近兩年的上車盤爭相出擊，發展商開價審慎。由資深投資者盧華發展的尖沙咀上海街62號AVA 62號昨以低於區內一手盤價20%推出首批32伙，面積最細173方呎開放戶折實入場價365萬元。恒基地產於大角咀利奧坊・曉岸最快本周內開價，首批至少90伙，發展商考慮提供高成數的一按。

尖沙咀AVA 62號項目策劃總監盧文德昨形容，此盤開價較同區新盤有20%折讓，主要因為順應近期市況及期望有競爭力，主力吸納上車客，故以較優惠價吸引上車買家，發展商會向每伙贈送五件指定傢俬，而且全層單位可打通。此盤首批32伙於今日起收票，一客可入2票，每票10萬元。她稱，若反應好，不排除加推時加價，首批32伙市值約1.5億元，每呎管理費約4.5元。

AVA 62號首批推32伙

獨家代理美聯物業董事郭玉滿表示，此區鄰近地鐵站，同區新盤呎價約2.48萬至2.7萬元，相比之下，AVA 62號折實呎價約1.8萬至2.1萬元，具吸引力。而且同區呎租約80元至120元，料此盤日後呎租可達80多元一呎，回報率約4厘，目前已有投資者感興趣，有意買一層4伙作收租用。

對於同樣是上車盤的大角咀利奧坊・曉岸亦於本周內開價，會否構成競爭？盧文德指出，AVA 62位處尖沙咀核心區，地點已具優勢，不擔心有任何競爭。

AVA 62號共有88伙，關鍵日期為2017年10月31日。根據價單顯示，首批32伙分佈於5樓至22樓，實用面積由173方呎至253方呎，售價由397.8萬元至580.2萬元，發展商會向每伙贈送五件指定傢俬，400萬元單位或以下的最高折扣率8.25%，400萬元以上單位最高折扣率9%。

利奧坊・曉岸方面，恒基地產營業(二部)總經理韓家輝昨表示，最快本周內開價及開放示範單位予公眾參觀

利奧坊或本周開放示位

至於同樣主打細單位的大角咀利奧坊・曉岸，恒基地產營業(二部)總經理韓家輝昨表示，最快本周內開價及開放示範單位予公眾參觀，首批至少90伙，此盤鄰近奧運站，售價會參考九龍區新盤，亦會參考系內其他新盤提供高成數一按。此盤共有448伙，其中5樓至28樓為開放式、1及2房戶，實用面積由172方呎至390方呎，29樓為特色戶，包括2房及3房戶，實用面積由485方呎至611方呎，關鍵日期為2017年9月。

環海東岸原價加推39伙

此外，九龍建業於紅磡環海・東岸昨原價加推39伙(包括14伙連平台及4伙連天台的特色戶)，實用面積由194方呎至375方呎，最高折扣率14%，折實價由約345萬元至約799萬元。九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，此批單位銷售安排於日內公佈，最快周末發售，該盤昨售出2伙。

■AVA 62示範單位。記者梁悅琴 攝

■AVA 62 項目策劃總監盧文德(右三)與獨家代理美聯一眾高層公佈首批32伙價單。記者梁悅琴 攝

■恒基地產營業(二部)總經理韓家輝(右)及副總經理蔡韻玲介紹大角咀利奧坊・曉岸。記者梁悅琴 攝

即將推售上車盤資料

樓盤	AVA 62	利奧坊・曉岸
地點	尖沙咀上海街62號	大角咀利得街11號
單位數目	88伙	448伙
實用面積	173–253方呎	172–611方呎
首批單位	32伙	未公佈
售價	397.8萬–580.2萬	未公佈
最高折扣率	400萬元或以下:8.25% 400萬元以上:9%	未公佈
折實價	364.9萬至522.2萬元	未公佈
關鍵日期	2017年10月	2017年9月
發展商	資深投資者盧華	恒基地產

製表: 記者 梁悅琴

新地強拍灣仔祥樂大廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）國森集團3年前進行收購的灣仔舊樓祥樂大廈，樓齡約51年，國森今年初引入新地，據公司董事許畯森透露，項目現時由新地主導，與國森集團一同發展。據項目申請文件顯示，新地等已收購約89.86%業權，由於項目樓齡逾50年符合條件，最近剛向土地審裁處申請以八成門檻強制拍賣。

擬建13萬呎商廈

據了解，祥樂大廈現址為1幢10層高商住舊樓(包括地面商舖及地庫等)，涉及92份業權。項目地盤面積約8,745方呎，位於灣仔商業零售區，斜對面為利景酒店，具潛力發展商廈或銀座式商廈等。據悉，新地等未來亦計劃重建為商廈，按15倍地積比率計算，可建樓面約13萬方呎，而申請人呈交的估值報告，該舊樓未計重建潛力前的估值約8.2142億元。

炮仗街舊樓申強拍

另外，德祥地產或相關人士收購約93.33%業權的土瓜灣炮仗街41、43、45號亦申請強制拍賣，項目現址為1幢5層高商住舊樓，現由12個住宅單位及3個商舖組成，樓齡約60年，因有1個地面層單位涉及遺產問題，須要引例強拍。申請文件指，項目佔地約3,773方呎，估值約1.39227億元，若以9倍地積比率計算，可建樓面約33,957方呎。

翠屏花園車場拆售

■代理指，大埔翠屏花園車位與住宅供應比例約1比7.3，供應緊張。

香港文匯報訊 美聯旺舖梁國文表示，該行正代理大埔安慈路翠屏花園地庫停車場車位拆售事宜。今次拆售車位合共96個，可連約出售，售價由90餘萬元起。現時翠屏花園共有704伙住宅單位，車位供應比例約1比7.3，供應量非常緊張，相信將受市場熱捧。

大埔區車位近日可謂有價有市，今年1月信置旗下的大埔天賦海灣•溫玥拆售車位，雖然只限該屋苑業主購入，仍有買家以約97.3萬元承接一個車位，於短短十九日內再以約146.8萬元將車位轉售，升幅逾五成。

據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至今年九月中為止，純車位註冊量合共有8,023宗買賣註冊登記，與去年全年8,218宗僅相差不足200宗，估計今年車位註冊量將創三年新高。

HKCLA 香港複印授權協會有限公司
The Hong Kong Copyright Licensing Association Limited

通 告

香港複印授權協會(HKCLA)已在2005年7月起於香港特別行政區政府知識產權署版權特許機構註冊署註冊。

目前，香港複印授權協會已獲本港15份報章及23份雜誌全權委託，執行其內容的各項複印使用權授權服務，供機構作**內部參考**、**教學**及**新聞監察**用途。

複印作**內部參考**用途之許可使用權收費如下：

許可使用權類別	申請條件	價目
低複印量機構	1. 機構不多於5位閱讀者 **及** 2. 每月所需複印文章不多於100則 **及** 3. 機構僱員不超過50人	每年定額港幣$850
高複印量機構	1. 機構多於5位閱讀者 **或** 2. 每月所需複印文章多於100則 **或** 3. 機構僱員超過50人	按閱讀者人數及所複印刊物的年費定價*
慈善機構及幼稚園、小學及中學複印作內部參考用途	1. 根據香港特別行政區《稅務條例》第88條獲豁免繳稅的屬公共性質的慈善機構**及**全年收入超過半數直接來自公眾的捐款 2. 於教育署註冊的幼稚園、小學及中學	全免
幼稚園、小學及中學複印作教學用途	複印作教學**及**數量少於同一所學校的學生總人數的五分之一	全免

* 每位使用者年費定價由每份報章$280 - $582及雜誌由$48 - $216不等。如欲查詢其他許可使用權及有關事宜，請致電3586 9943或瀏覽http://www.hkcla.org.hk。

(排名不分先後)

稅務局：辣稅收入跌近15%

■稅務局9月從「三辣招」收到合共約15億元稅收。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市交投進入「冰河時期」，連帶辣招稅收亦連跌多月。根據稅務局最新數字顯示，9月「三辣招」所得稅收全部大跌，合共只有約15億元，按月跌近15%，其中跌幅最大的類別為額外印花稅(SSD)，按月急挫約40%至1,882萬元。

SSD金額下跌四成

稅務局資料顯示，9月所得總稅收為14.97億元，較8月的17.54億元急跌約14.6%，當中又以SSD的跌幅最大，上月只有45宗，按月下跌33.82%，連跌2個月，並為2014年11月之後約10個月新低，與去年同期237宗相比，更大跌81%。金額方面跌幅更加明顯，上月只得1,882萬元，按月急跌39.54%。

分析認為，由於美國仍未落實加息，本港低息環境持續，業主持貨能力強，不願平賣，與此同時準買家希望可以趁市淡議價，兩邊拉鋸下，令涉及SSD交投急跌。

DSD創13個月新低

至於同期雙倍印花稅(DSD)的收入亦見回落，由9月的3,074宗減少3.97%至2,952宗，連跌3個月，為去年8月後最少，創13個月新低。而與去年同期的4,943宗相比，上月DSD更跌40.28%，樓市的低迷情況可見一斑。上月DSD所涉及的金額則為11.91億元，較8月的13.22億元下跌9.96%，同為13個月新低。

業界認為，投資者或換樓人士對於市場走勢敏感，近月外圍經濟不明朗，美國又加息在即，都令這班購買力對本港樓市持觀望態度，甚或看淡後市，導致交投下跌，反映投資者數量的SSD跌幅尤為明顯。

至於買家印花稅(BSD)個案上月有179宗，雖然按月上升28.78%，但與去年同期的340宗相比，下跌47.35%。而且必須留意，上月BSD涉及金額只有2.87億元，較8月約4億元急跌28.15%，反映外地人士或公司名義的買家入市態度保守。

利嘉閣：50屋苑買賣創新低

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉指出，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周（10月5日至11日）僅錄41宗買賣個案，較前周（9月28日至10月4日）的59宗成交下跌31%，交投已連續七周處於70宗或以下的極低水平，更創自2004年5月有紀錄以來近11年半新低。

港九新界全數下跌

港九新界三區的二手交投全線回落。港島區8個指標屋苑上周只錄得1宗二手買賣，較前周的5宗大減80%，「倖存者」為南豐新邨。

九龍區21個指標屋苑上周交投合共僅得16宗二手買賣，較前周的29宗顯著縮減45%；區內成交宗數最多者要算黃埔花園，錄得4宗成交，與前周宗數持平。

至於新界區在三區中抗跌能力已屬較強，21個指標屋苑上周累錄24宗買賣個案，較前周的25宗僅輕微減少4%，區內以至全港50屋苑的交投當中，僅有兩個屋苑能逆市錄得升幅，分別是柏慧豪園及嘉湖山莊，分別回升50%及33%，至3宗及4宗，成為逆市奇葩。

此外，全港50個指標屋苑當中，上周共有22個屋苑錄得「零成交」，當中港島區佔7個，九龍區佔10個，而新界區則佔5個。

城市花園低市價一成沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場紛錄得低市價易手個案。世紀21北山地產表示，北角城市花園8座高層E室，面積1,042方呎，日前以1,200萬元承接，呎價11,516元，其成交價略低市價約一成。原業主於2004年購入上述單位作投資用途，當時作價620萬元，持貨近11年至今轉手，賬面升值約94%。

另一方面，中原地產黎妙蘭指，柴灣杏花邨20座中層8室，面積547方呎，業主叫價820萬元，最終以760萬元將單位易手，呎價13,894元，比市價平5%。

康城首都減價逾百萬

將軍澳日出康城1期首都有業主擴大議幅方獲承接，中原地產伍錦基表示，涉及1座中層LB室，實用面積681方呎，9月初開價720萬元，放盤多時後，最終以616萬元沽出單位，1個多月間累減104萬元，幅度達14%，折合呎價9,046元。原業主於2008年以452萬元入市上址，物業期內升值36%。

■城市花園8座高層E室以呎價11,516元易手。資料圖片