

# 馬鞍山灣仔錄劈價「一球」成交

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 二手市場連環出現大幅讓價成交個案，馬鞍山翠擁华庭及灣仔嘉薈軒均錄劈價「一球」成交。中原許秋偉表示，馬鞍山翠擁华庭15座低層B室易手，實用面積765方呎，業主於6月放盤時開價750萬元，及後多番落價，再於買賣雙方議價後減至635萬元沽出，折合呎價8,301元，單位累減約115萬元或15%，成交價較市價低約8%。

許秋偉續指，原業主於1999年以319萬元購入單位，持貨約16年，是次沽出單位賬面獲利316萬元離場，單位升值約99%。

而灣仔嘉薈軒亦出現勁劈個案，中原李展恆表示，涉及該廈中層2室，實用面積426方呎，業主10月中時叫價900萬元，後因睇淡後市，最終以775萬元將單位連租約易手，減幅達15%，折合呎價18,192元，成交價較市價低約15%。而原業主於2009年以663萬元買入單位，持貨6年物業僅升值17%。

## 淘大凶宅樓下低市價 15%沽

九龍灣淘大花園一個凶宅樓下單位，以低

市價15%成交。據土地註冊處資料顯示，涉及O座中層1室，實用面積356方呎，以400萬元易手，折合呎價11,236元，造價比銀行估值低至少15%。

同時，低市價成交接續出現。中原陳輝麟表示，青衣海欣花園本月僅錄得2宗成交，其中5座中層D室，實用面積471方呎，作價560萬元易手，折合呎價11,890元，較市價低約5%。

中原陳家鴻透露，北角富豪閣2座中層B室，實用面積871方呎，業主以1,280萬元將單位連2個車位易手，折合呎價14,696元。若減去2個合共價值150萬元的車位，單位淨值1,130萬元，比太古城3房套連工人房單位售價更便宜。



■馬鞍山翠擁华庭15座低層最近易手，單位累減約115萬元或15%，成交價較市價低約8%。

## 施永青：樓市至年底調整8%

香港文匯報訊(記者 顏倫榮) 美國宣佈暫不加息，中原集團創辦人施永青出席利嘉閣地產記者會時指，因目前沒有條件加息，他亦不認同12月有機會加息，形容有關加息預期消息已有1年多，認為市場已消化，故影響不大，重申「加息條件不存在」。

他又指，近月樓市成交創歷史新低，主要是內地及全球性因素(國際救市措施、中國硬著陸)影響，以及政府樓市辣招，成為市場隱憂，令前景不明朗，預期本港樓市本季至年底至少有5%至8%跌幅，惟上半年已有一定升幅，料2015年全年樓價仍屬升價。利嘉閣地產總裁廖偉強昨日亦指，預計10月份全月一手成交約1,000宗，而二手更少于2,000宗，強調是歷史新低，形容是「入行以來都未見過」。

## 認為市況不好不宜減人手

被問到市況不好，集團應否裁員等，施永青回應時強調自己不代表中原及利嘉閣，指利嘉閣雖稍有虧損，但整個集團仍有盈利，認為集團旗下的公司在市況不好時不宜減人手，待其他成績差的公司先縮減人手，好讓公司增加市場佔有率。

利嘉閣地產昨日公佈IT新產品，宣佈推出智能語音搵樓手機應用程式。中原創辦人施永青的兒子，現任利嘉閣資訊科技發展總監的施俊嶸介紹，程式主打搜尋功能，為方便用家搵樓，應用程式引入Google地圖，涉獵約5萬幢樓宇，而最大賣點的是語音搜尋方式，強調程式可辨認不同樓盤名字，更可以語音輸入樓盤、面積、價錢要求，不花5秒便能搜尋心中所想的樓盤資料。

## 施老闆兒子首度登場

利嘉閣地產昨日公佈的IT新產品記者會上，中原創辦人施永青的兒子施俊嶸(Alex)亦首度登場與傳媒見面，施俊嶸過去鮮少亮相，現時已加入利嘉閣任職資訊科技發展總監。他表示，過去曾任職新地項目管理約4年時間，至於利嘉閣則剛入職約半年，暫專注公司IT方面，重申轉職是「自己意欲及施生都有意思」。至於為何不加入中原，施俊嶸解釋，中原已是本地地產龍頭，故入職利嘉閣可推動公司進步。對於兒子昨日表現，施永青回應，指兒子講解有備而戰，強調：「好過我自己，請佢好過請我！」被問到為何讓兒子加入利嘉閣而非中原，施永青指入較弱公司比強公司好。

# 曼克頓山叫租 1.76 萬低市價兩成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 市區樓租盤底處未算低，繼日前太古有一年新低價租賃成交，荔枝角曼克頓山則有兩房戶，以1.76萬元放租，較市價低出至少兩成，掀起網上群組熱議。

## 須「一炮過」預繳一年租金

昨天有網上群組發帖指，曼克頓山4座低層F室，實用面積558方呎，以1.76萬元放租，折合呎租31.5元，該租盤掀起熱烈討論。據了解，該屋苑

近期的實用呎租在40元水平，而上一個538方呎的單位，以2.38萬元租出。而今次備受熱議的租盤叫價，則低市價至少兩成。

然而代理補充，由於業主經常不在香港，出租條件是租客須「一炮過」預繳一年租金，即21.1萬元，租金包括差餉地租及管理費。至於單位業主於2008年以約428萬元買入，倘以開價租出，回報率約4.9厘。

而新界豪盤出現大幅讓價租賃，元朗尚豪庭洋房劈租兩成。美聯物業李

業榮表示，涉及一間雙號屋，實用面積1,544方呎，業主最初高開5萬元放租，及至日前累減至以4萬元租出，折合呎租約為25.9元。業主於2012年以約2,500萬元購入上述物業，是次租出回報率約1.9厘。

中原地產曹嘉華表示，東涌映灣園15座中層E室，實用面積544方呎，新近以每月1.43萬元租出，折合呎租26.3元。單位原本租金叫價1.5萬元，最終減租4.7%成功租出。

## 映灣園中層減租 4.7% 租出

東涌區二手市場買賣氣氛仍然呆滯，其中指標屋苑映灣園，最近10天並無再錄得買賣成交，全月累計只得4宗成交；租務表現相對上企穩，本月錄約31宗租務成交，與上月相若。

中原地產黃達雄表示，大埔中心最新錄得一宗租賃成交，單位為5座中層C室，實用面積313方呎，以10,000元租出，折合呎租31.9元，租金較同類型單位低約5%。

# 屯門滿名山擬下月發售



■嘉里發展執行董事朱葉培(右)及嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊介紹屯門滿名山項目。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 剛獲售樓紙的屯門掃管笏滿名山，發展商嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，預計下周開放示範單位，爭取11月內發售，首批有機會超過220伙，包括開放式及一房戶，售價會以同系沙田玫瑰山作參考，考慮提供高成數按揭。而越

秀地產於屯門青泰路的洋房項目取中文名為逸海，不排除以招標形式發售。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，該盤的售樓書已於樓盤網頁上載，印刷本正趕製中，並已向代理發出宣傳委託，及於九龍灣Megabox舉行展覽會。滿名山以三個主題區為設計策略，主題區一「滿庭」，主題區二「名庭」，主題區三「山庭」。

對於美國年底或加息，朱葉培認為，加息已講了一、兩年，市場已消化這個負面因素，住宅供應仍緊張，優質土地難求，相信樓市會平穩發展。

## 越秀逸海或招標發售

另一方面，越秀地產於屯門青泰路海景洋房項目「BIARRITZ」，昨日正式公佈中文名稱為「逸海」。同時，由於同區地皮較早前以高地價成交，公司看好後市，於9月18日起已暫時停售該項目，不排

除以招標形式發售。曾於今年7月開價，8月初推售，售價由6,800萬至9,800萬元，但一直未有成交。

## WHITESANDS 開價賣屋

至於早前一口氣推出24幢洋房招標的太古地產，於大嶼山長沙嶼南路160號洋房項目WHITESANDS日前截標。據成交紀錄冊顯示，以6,660萬元沽18號屋，實用2,586方呎，呎價25,754元，太地提供了4.25%從價印花稅優惠予買家。太地昨亦上載27間屋的價單，實用面積由1,954至2,598方呎，售價由4,850萬至7,621.8萬元，買家於今年12月31日或之前獲得4.25%從價印花稅優惠，其中23間屋於下周一以先到先得方式出售。

恒地於大角咀的利奧坊，晚岸截至昨晚累收約450票，以新一批118伙計，超額登記2.8倍。根據一手住宅銷售資訊網資料，新地於何文田天鑄第6座28、29樓C複式單位以9,373.3萬元售出，單位面積2,151方呎，平台541方呎，呎價43,576元。此外，元朗柏濠及西半山羅便臣道各沽2伙，東涌東環II及尖沙咀AVA 62各售1伙。

## 嵐山車位 148 萬沽 貴過劊房

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 由長實發展的大埔嵐山以百多呎單位開創「的劊新盤」先河，早前出售的一個單號車位，作價148萬元成交，其售價較其「的劊戶」更貴。據了解，該屋苑一個實用面積165方呎的單位，成交價最低約129.4萬元起，意味著今次車位成交價貴過一個住宅單位。

事實上，二手私宅承接乏力，但車位仍有價有市，吸引投資者覬覦獲利。資深投資者蔡伯能新近出售大埔太和中心60個有蓋車位，車位售價由89.8萬元起，租金回報料可達約4厘，預計最快於下周發售。

中原地產趙永輝表示，近日港股表現反覆，於資金出路收窄下，投資車位市場有價有市，其中大埔區發展成熟，近年亦不乏新供應，居民對車位需求有增無減。

## 中原後勤獲發花紅 0.17 個月起

香港文匯報訊 雖然本港物業市場於第三季反覆偏軟，一二手成交量同創新低，惟中原地產第三季力保不失，季內三個月皆錄得盈利。管理層宣佈，2015年第三季全線後勤可獲發放0.17個月花紅，主任級後勤獲發花紅0.255個月。

## 傳陳秉志 8 億奪荃灣百悅坊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 消息指，鵬里資產基金以8億元出售荃灣川龍街118號百悅坊，百悅坊12樓及以下為商舖用途，15至17樓為寫字樓，總樓面100,060方呎，樓面呎價7,995元，年租金收入約250萬元，回報率約3.75%，市傳買家為「磁帶大王」陳秉志等。鵬里於2012年中以5.15億元購入上址全幢，持貨3年賺2.85億元。

# 珠西策源地 江港共發展 [2015 第十四屆香港珠三角工商界合作交流會] 前奏報道

## 環保創科有利港商升級轉型

### — 訪香港工業總會主席鄭文聰教授

「香港珠三角工商界合作交流會」是粵港兩地有關機構在珠三角聯合舉辦的工商界年度盛事，今屆合作交流會將於12月4日以「珠西策源地 江港共發展」為主題在江門市舉行，並邀請香港特區政府重要官員及廣東省領導作主禮嘉賓，省市區多個職能部門領導與工商界人士出席。香港工業總會主席鄭文聰表示，港商轉型升級刻不容緩，而世界各地均視創新和科技為推動經濟增長的重要元素，因此香港極有需要推動創新與科技企業發展。

## 「一帶一路」助港工業尋新機

環球市場競爭激烈，珠三角市場轉變，本港企業轉型升級和開拓新市場已成為趨勢，加上傳統海外市場尚未恢復、新興市場又未成氣候的時候，不少港商放眼於龐大的內地市場。從事環保科技業廿多年的鄭文聰主席表示，港商需利用科技升級轉型，轉做OBM(自家品牌生產)，他倡議工業界要着重應用科學，如研究更多新物料的工業用途。他分析指，近年，網上購物成為內地消費者重要的購物渠道。

「當前香港工業界面對很多的挑戰，包括環球經濟復甦緩慢、生產成本上升、競爭日趨劇烈、出口持續減少。」他還認為，儘管本港出口減少已成事實，但港商可藉「一帶一路」尋找新商機。

鄭文聰主席期望推動業界認識科技，因應當前的市場環境為業界提供相關支援。因此，他計劃聚焦多方面工作，

包括推動港商及傳統工業利用創意和科技轉型升級，並協助會員利用電子商貿，及推動環保工業及清潔生產。

環境保護對提升生活質素和促進持續經濟發展十分重要。世界各地政府都越來越重視環保，談到香港工業可依托環保打進內地市場，鄭文聰主席指出，香港工業有極大發展前景，希望粵港兩地政府繼續加強對業界支援，大家攜手共創美好未來；工總十多年前已經有遠見開始推動環保工業，而鄭文聰主席早於2004年促進工總成立「環保工業組」，使環保成為工總的工作重點之一。

鄭文聰主席又分享了對內地環保項目商機的分析，他指出內地自改革開放以來，城鎮工業規劃發展都是以「先污染、後治理」的方法進行，由於當時的工廠開業時均沒有安裝排汙渠，使到在周邊河涌一帶飽受污染，單算廣東省已有逾千條河涌被污染；故此，鄭文聰主席認為內地港商在升級轉型中，可聚焦提升製造產品質量，他舉例指，現已在香港採用的「生化廁所」污水淨

化循環技術及運作成熟，既環保亦符合經濟效益，這優勢條件可拓展內地市場，「憑藉香港企業在環保產業的經驗，工業總會將成為港商的橋樑，向內地地方政府及工商團體爭取合作承建環保項目。」鄭文聰主席補充指，港商應該趁市場未成熟前自強、先探索了解市場運作，他相信環保產業會是重點。

## 盼粵港政府加強工業支援

鄭文聰主席談到香港工業的前景，他充滿信心的表示，香港工業只要找對方向，商機仍然存在。面對海外市場的激烈競爭與內地生產成本的不斷增長，鄭文聰主席呼籲香港工業必須思考創新出路。「現在的工業需要創新科技，與電腦、電子、互聯網結合。市場一直在變，我們不可以停頓。」鄭文聰指，現時環球經濟復甦情況參差，國際市場競爭激烈，珠三角營商環境充滿變化，在他看來，未來環保工業和電子商務將成為該會發

展重點，更將利用今年新增的創意工業，與現有各行業產生協同效應，幫助該會轉型升級。他期望工總助力會員利用創新科技將傳統工業轉型升級，協助工總會利用電子商貿拓展市場及推動環保工業及清潔生產。

鄭文聰主席又表示，工總將會加強在這領域的培訓和服務及幫助會員企業尋找新平台及合作夥伴。「未來工總的工作重點主要聚焦於推動港商及傳統工業利用創意和科技轉型升級，將加強在環保方面的服務和活動，協助會員利用電子商貿進軍內地市場，以及推動環保工業和綠色生產。」他認為，重視環保能推進新的科技及產品發展，對工業乃至整體社會經濟至關重要。

「香港珠三角工商界合作交流會」活動過去13年先後在東莞、佛山、深圳、廣州、中山、惠州、江門、珠海及順德等城市成功舉辦。交流會將就營商環境和珠三角發展新機遇進行交流，藉此聯繫彼此友誼，交流營運心得，提升香港珠三角工商團體的凝聚力。



■香港工業總會主席鄭文聰認為，重視環保能推進新的科技及產品發展，對工業乃至整體社會經濟至關重要。

香港文匯報記者 陳濤