今年最慘 拍賣無人吼 業主焗劈價 比山皇宮屋蝕3500萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）臨近年底，豪宅蝕讓個案一籮籮，昨日更傳出大埔比華利山別墅「皇宮屋」劈價沽貨，賬面大幅貶值三成或3,000萬元，連佣金等雜費在內共蝕3,500萬，趕在年底前登上年度最大宗蝕賣個案，較早前九龍塘書院道8號的損手1,976萬元紀錄蝕多一半。

繼日前上水歌賦嶺及大角咀帝峯·皇殿雙雙「流血」，比華利山別墅爆出本年度最大宗蝕手個案。涉及溫莎道雙號屋及6個車位，單位實用面積達5,795方呎，市場有「皇宮屋」之稱，原業主最初經由拍賣行拍賣，開價達1.05億元，雖然一度落價至9,000萬餘元水平，但仍未能獲承接。

屋苑今年蝕讓不停

據土地註冊處資料顯示，物業最終以7,500萬元易主，折合呎價12,942元。至於原業主於2011年以1.05億元買入，今次轉手物業期內大幅貶值29%，賬面已蝕3,000萬元，倘計及佣金等使費料則共蝕3,500萬元，成為今年內最大宗蝕讓個案，較早前九龍塘書院道8號一個低層單位蝕手1,976萬元的個案，超出逾半。

翻查市場資料，比華利山別墅今年接連出現「滴血」個案，今年4月，該屋苑面積最大的一間「皇宮屋」銀主盤，賬面貶值逾千萬元；而在5月更連環錄得3宗蝕讓。

淡市之下，市區指標豪宅有業主趁高位微賺離場。中原地產翁泉堡表示，薄扶林貝沙灣2期1座低層B室，實用面積900方呎，作價1,880萬元連租約成交，折合呎價20,889元；單位現時以42,000元租出，租金回報2.7厘。原業主於2012年以1,500萬元買入單位，單位升值25%。

中小型單位則錄低市價成交個案，中原地產陳國威表示，屯門景峰花園5座中層D室，面積462方呎，作價265萬元易手。同類單位近期市價約290萬元，是次成交低約8.6%，相比今年高峰同類單位成交價378萬元，差幅近30%。

藍灣半島減足138萬

利嘉閣武秉強表示，藍灣半島錄得2座高層E室成交，實用面積約566方呎，原業主於9月以908萬元放盤，及後合共減5口價，累減138萬元或約15%、以770萬元沽出單位，較普遍業主叫價折讓約8%，折合呎價約13,604元。

海柏匯迎海御峰趕尾場

■香港小輪集團總經理何志盛(左)及恒基兆業地產營業(一)部總經理林達民介紹海柏匯。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國下周議息前夕，發展商積極部署推盤，香港小輪於長沙灣通州街住宅項目取名海柏匯，最快周內上載售樓書，月內推售。至於恒基地產於西半山羅便臣道的帝滙豪庭傾向以招標形式出售，而恒地與新世界合作的馬鞍山迎海·御峰正待批售樓紙，最快本月內推出。另外，華人置業與新世界合作於西半山干德道55號的璈珀昨晚推出首批12伙價單，售價由4,811萬元起。

璈珀首批12伙低市價售

璈珀昨晚首批12伙，面積由1,588方呎至2,758方呎，售價由4,811萬至1.19億元，75天付款可獲98折，以此付款折實價格與貼鄰Cluny Park同類型單位低5%至10%，買多於1伙可獲每伙減1%售價，6樓、7樓及9樓向海單位送車位一個。

林達民：海柏匯或推一按

恒基地產營業(一)部總經理林達民表示，恒地負責銷售，由香港小輪發展於長沙灣通州街的住宅項目取名海柏匯，該盤共有161伙，主打開放式及1房戶，面積由183至286方呎，預計於2018年3月入伙，該盤最快周內上載售樓書，月內推售，售價會參考近期市區單幢樓價格，如柏匯、傲形等，亦會考慮推出一按。

對於美國下周又議息，林達民認為，若美國下周落實加息，反令市場明朗化，相信美國極其量會加息兩次。他又認為，加息第一次後，應是買樓黃金時間。

另外，林達民稱，羅便臣道帝滙豪庭傾向以招標形式推售，今日會開放示範單位予傳媒參觀，至於與新世界的合作馬鞍山迎海·御峰正待批售樓紙，最快本月內推出。

美聯現金獎賞世宙買家

其他發展商方面，長實高級營業經理何家欣表示，元朗世宙於過去三日連錄8宗成交，而周日開賣75伙屬價錢相宜，折實入場407.5萬元，昨日新收票數比本周一上升30%。此外，即日起透過美聯物業選購世宙單位的客戶，有機會享受獲贈13,800元交通現金獎賞，名額10名。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，元朗錦田北峻巒1A短期內有機會再加推，昨日首度開放第1A、1B及1C期會所Club Vista的部分設施予傳媒參觀，設施包括3間連泳池別墅式獨立大屋，供住戶租用，另有室內外泳池及兒童遊樂室等設施。

山頂道52號招標索5億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）由老牌家族持有的山頂道52號獨立屋地最新以招標形式推出。

項目佔地約11,129方呎，估計最高可重建至6層高，樓面約5,452方呎。戴德梁行香港住宅部執行總監羅梅蘭稱，物業會於下月20日截標，業主意向價5億元。以此計算，每方呎樓面地價91,709元。

項目為一幢落成於1950年代的2層高連天台大屋，樓齡約55年，鄰近白加道，背後為有「創世紀」之稱的施勳道23號。物業現況為1幢2層高獨立屋，實用面積4,873方呎，設有6個房間，大屋面向東南，望甘道、中峽道一帶及南區海景。

土地註冊處資料顯示，原業主於1995年以約3,500萬元購入，若以意向價易手，帳面升值逾13倍。

■山頂道52號樓齡約55年。

萊坊料明年樓價跌一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）外圍經濟頻現負面因素，市場觀望氣氛日濃。萊坊昨天預計，明年一般住宅樓價有最高一成的跌幅，豪宅樓價亦有機會跌5%。雖然該行預期美國會在年底至明年初加息，但相信加息幅度溫和，應對樓市的影響不會太大。至於新盤成交佔整體成交宗數比例，在明年仍會繼續上升。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文昨天表示，受到美國息口上升的預期、住宅供應充足及政府樓市辣招的影響，預計今年總住宅銷售量將按年減少14%至5.5萬宗。展望2016至2020年間新建住宅單位約有11萬伙，即平均每年增長2.2萬伙。

美加息1厘需1年累積

林浩文又預計，美國利率起碼用一年時間，方累積至1厘升幅，以每升1厘令供款增加約1,000元至2,000元，估計要加至2厘才有顯著衝擊。

回顧今年本地住宅市場，林浩文指，住宅價格颼升令過去一年七成成交單位面積都在600方呎以下。而本地買家目光集中在中低價住宅，至於超級豪宅則仍然得到不少內地富豪青睞。

純官：明年上落波幅一成

無獨有偶，新世界發展主席鄭家純昨早出席旗下新股上市儀式時表示，預計未來一年本港樓價上落波幅為一成，料美國加息步伐溫和，對樓價無太大影響。

高力：亞太樓市留意中印

■高力認為，無論作為境外資本來源或投資目的地，中國對亞洲房地產市場均是重點。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）根據高力國際日前最新發佈的2016年房地產市場展望，2016年亞太區房地產前景將大致維持樂觀。然而，高力國際預測，儘管在很多市場政府政策繼續對投資者行為起到推動作用，但部分市場開始出現疲軟。無論作為境外資本來源或投資目的地，中國對亞洲房地產市場而言均是無法迴避的重點。此外，印度致力吸納投資者，很多範疇內尚屬首次，主要原因是印度向國際資本開放其國內經濟。

中資銀行帶動星港寫字樓

中國經濟放緩以及政府着力平衡國內經濟的措施給鄰近國家和貿易夥伴帶來影響，高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝指，重點依舊緊緊圍繞中國及其對房地產活動各方面的持續影響，中國的主導地位意味着該國的任何政策變化都將繼續影響整個地區。在跨國金融公司普遍持謹慎態度並着手削減成本的情況下，中國的銀行將於明年繼續帶動香港及新加坡等市場的寫字樓租賃市場。不過，美國勢將加息，儘管業主會因收益上升而受惠，但香港及新加坡的借貸成本將會上升。

高力預計，在即將上市的大量甲級寫字樓供應中，印度和中國的佔比達70%。2015年共有1億平方英尺的新供應推出市場，另有1.1億平方英尺則將於2016年竣工。

工商資訊

永隆私人銀行服務誠邀客戶參與佳士得秋拍

11月26及27日，永隆私人銀行服務邀請內地、香港兩地高端客戶，參與世界一流拍賣行香港佳士得(Christie's Hong Kong Limited)的一系列秋季拍賣活動，包括拍賣預展酒會及專為永隆客戶所設的專屬導賞團，除香港本地客戶外，當中更有從深圳、福州等遠道而來的內地招商銀行高端客戶。

在拍賣預展酒會中，客戶可優先預覽館內為各地收藏家帶來琳琅滿目的拍賣品，包括有趙無極及朱德群等大師傑作，亦有亞洲二十世紀及當代藝術帶來的日本具體派及韓國現代藝術作品。此外，拍賣品亦包括宋代到清代的精緻工藝品，以及八大山人和王鐸的大師之作。同時，吳冠中、徐悲鴻、劉國松及呂壽琨等名師的現代及當代水墨作品亦有亮相。客戶可以一邊品嘗美酒，一邊欣賞拍賣品，兼享雙重的專屬禮遇。

在永隆私人銀行服務客戶專屬導賞團中，首先由佳士得泛亞區客戶策略總監、業務管理主管胡偉燨為客戶作歡迎辭，介紹是次秋季拍賣的重點拍賣品及其投資價值。其後資深佳士得專家們分別就「亞洲二十世紀及當代藝術」、「中國當代水墨」、「重要中國瓷器及工藝精品」等作出精彩介紹。

香港封開同鄉會受託捐款支援醫療項目

2015年10月31日，香港封開同鄉會永遠榮譽會長、封開鄉望黃海龍在香港壽終正寢，享高壽102歲。黃海龍逝世後，各界政商、鄉親朋友紛紛發來唁電，賜送花圈厚賻或親臨黃海龍的追悼會，以此表達對逝者的哀悼與追思。

日前，香港封開同鄉會會長、國際無國界夢想成真基金會主席黃桂榮，遵照黃海龍遺願，將所得帛金五萬元港幣捐贈給逸傑國際慈善基金會，用以支援封開醫療項目，善款由該基金會主席鍾逸傑代為接受。

逸傑國際慈善基金會原為微笑行動中國基金，是以志願服務為特色，具有國際影響力的專門為貧困及低收入家庭的唇腭裂及頭面部畸形的患兒提供免費救助治療的非營利性社會福利機構，現已成功救助近3萬名貧困患兒。

黃海龍，封開縣平鳳鎮人，出生於1914年，上世紀五十年代旅居香港。雖在香港落地生根，但不忘鄉梓，躬耕家鄉建設，不遺餘力。黃海龍一生樂善好施，桑梓情懷恆久不渝，身後仍能遺愛家鄉，堪稱典範。

領展行政總裁王國龍榮獲2015年香港商業獎「商業成就獎」

領展資產管理有限公司（「領展」）執行董事兼行政總裁王國龍日前獲頒2015年香港商業獎之「商業成就獎」，以表揚王國龍的出色領導，讓領展發展成為世界知名房託，並嘉許其對香港房託行業發展的貢獻。

■領展資產管理有限公司執行董事兼行政總裁王國龍（右二）接受2015年香港商業獎之「商業成就獎」

香港商業獎創於1990年，每年均公開表揚香港工商界人士及機構，對保持及加強香港及珠江三角洲的經濟繁榮與國際地位所作的貢獻。

王國龍接受該獎項時表示：「這項殊榮屬於領展董事會及所有員工，他們的真知灼見和傑出表現成就了今天的領展。我深感榮幸能與這個熱誠勤勉的優秀團隊共事，讓我獲益良多。全憑眾多持份者的信賴與支持，領展得以茁壯成長，成為一個業務穩健、關顧社群的企業。」

王國龍續說：「這個獎項不但肯定了領展團隊一直以來的努力，更鼓勵我們擁抱挑戰，繼續為社群帶來正面改變。我們將建基於過去十年創下的佳績，竭力推展業務，令領展更上一層樓。」