

買家揀80%一按 最終無力上會 肇輝臺6號殺訂460萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新一年才剛過一個多星期，無論股市樓市都出現雙雙回落。最新一手住宅銷售網顯示，嘉華東半山肇輝臺6號上月中下旬以9,200萬元售出的8樓單位遭撻訂，料至少被沒收訂金5%（即約460萬元），成為今年首宗大額撻訂，足夠購買一個中小型單位。此外，市場錄得首宗白居二入市個案，成交來自屯門兆麟苑，成交價170萬元（另見稿）。

嘉華東半山肇輝臺6號去年底上載新價單，新增加特別折扣率11.25%，意味變相減價。一手住宅銷售網顯示，去年12月該樓盤錄得一宗成交，涉及8樓B室，實用面積2,805方呎，該月14日簽訂臨時買賣合約，扣除各項優惠約樓價18.5%後，單位以9,200萬元連全屋裝修形式成交，交易亦包括連車位，呎價約為3.28萬元，為苑處去年唯一交易。

屋苑去年唯一交易告吹

成交於10日後即上月24日平安夜當天簽定買賣合約，該名買家已付樓價5%作訂金，另外樓價5%須於本月14日(本週四)前繳付。然而，該網頁最新顯示，該宗成交已於1月8日終止買賣，亦即撻訂，料至少被沒收訂金5%即約460萬元，成為今年一手市場最大宗撻訂個案。

資料顯示，早前發展商為該單位提供樓價80%一按計劃，準買家可向嘉華旗下財務公司，申請承造八成一按，首36個月免息只供本金，其後利率為P（P為5%

計），以及可獲贈室內傢具。屬近年罕見的大額豪宅設有高成數按揭項目，而該買家亦選用該付款計劃，業界估計今次撻訂，或因該名前買家無力上會，應與其個人財務問題有關。

賽西湖大廈劈價660萬

港島區除一手錄得大額撻訂個案，二手市場最近亦連錄劈價成交，世紀21北山地產嚴智賢表示，北角賽西湖大廈4座中層B室成交，實用面積1,480方呎，原業主於10月開價3,900萬元放盤，日前大幅劈價660萬元，獲外區換樓客以3,240萬元承接，減幅16.9%，實用面積呎價21,892元，其成交價約低市價10%。

此外，世紀21悅來登地產吳力光表示，薄扶林置富花園劈價兩成易手，單位為20座中層D室，實用面積439方呎，單位於半年前開價660萬元放盤，日前業主大幅劈價至叫價540萬元後，終獲區內上車客成功議價以530萬元承接，累積減幅達兩成，實用面積呎價12,073元，其成交價略低於市價水平。



肇輝臺6號錄得今年首宗大額一手撻訂，涉及460萬元，足夠在新界區購買一個中小型單位。資料圖片

新白居二開齋

香港文匯報訊 新一批白居二開始入市，但價格就比過往的白居二便宜很多。富誠地產陳錫金表示，黃大仙下邨龍榮樓低層戶，實用面積428方呎，去年12月以250萬元放盤，但急於套現而動減72萬元或29%，以未補地價178萬元成交，呎價4,159元。買家為新一批白居二。原業主2001年10月以25萬元買入，賬面賺153萬元。是次成交價對比去年高位回落15%，涉及龍華樓中層戶，實用428方呎，去年12月以未補地價210萬元成交，呎價4,907元。

兆麟苑減價70萬易手

新界區方面，祥益胡志偉稱，屯門兆麟苑C

黃大仙下邨 1個月價跌15%

座低層8室，實用面積401方呎，去年9月中以240萬元放盤，一個月後減至215萬元，本月叫價再減至170萬元，最終新白居二客搶貨成功購入單位，實用呎價4,239元。據了解，同類單位去年8月第二市場最高成交價達246.5萬元，僅4個多月樓價已跌去逾30%。

另一方面，祥益地產營業經理黃肇榮表示，天水圍天富苑日前錄得一宗區內綠表客成交個案，原業主於2001年3月以約94.7萬(未補地價)購入上址，賬面獲利逾倍轉手。黃氏稱，上述所錄成交單位為E座高層4室，實用面積650方呎，三房兩廳，以273萬元(未補地價)易手，呎價4,200元，屬市價。來首次跌穿600萬元的成交，折合呎價8,599元。

樓訊速遞

Austine Place

累售27伙套逾5億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）興勝項目管理董事周嘉峰昨表示，尖沙咀The Austine Place累售27伙，佔可銷售近70%，套現逾5億元，平均每伙售價1,930萬元，實用呎價22,200元。由於5伙原有裝修單位於去年銷情理想，售出80%，因此項目裝修單位現由5伙增至10伙，本月起已陸續開放5伙新裝修單位。

他表示，今年下半年將負責代理銷售陳日新家族持有九龍城嘉林邊道The Grampian，共有14伙，每伙實用面積逾2,000方呎4套房單位，將以現樓發售。

港九住宅項目陸續租出

他又稱，興勝去年購入兩項物業已翻新並陸續放租，其中西環高街One Eleven，屬服務式住宅，提供22伙，已租出13伙，平均實用面積呎租約90元。至於長沙灣高Peak Castle，提供15萬方呎樓面，已租出90%，實用面積成交呎租約27元。

其他一手盤成交方面，元朗峻巒、東涌昇薈及馬頭角迎豐各售1伙。

另外，恒隆發言人表示，曾於2014年9月20日以1,956.8萬元售出，但於去年6月撻訂的九龍站君臨天下第2座71樓E室，已於去年9月22日以2,300萬元售出，並於去年10月6日簽定正式買賣合約，已完成交易，較早前於土地註冊處的文件是註銷該單位於2014年的交易。



興勝周嘉峰(右三)、葉保羅(右一)、與美聯物業布少明(右四)、郭玉滿(右二)、楊宜貞介紹The Austine Place全新現樓示範單位。

明德山海峯商舖標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地及信置相繼標售旗下商住項目舖位。新地委託第一太平戴維斯以樓花形式招標出售西營盤明德山地下A至F舖連外牆招牌，舖位建築面積約7,547方呎，樓底16方呎，項目預計明年第二季落成。市場估值約2.7億元至3億元。

另外，信置同樣委託第一太平戴維斯連租約招標出售深水埗海峯商業部分連7個商業車位。該商業部分共3層高，總面積24,113方呎，其中高層地下及1樓由酒家租用，連同其他舖位計，現時每月租金收入約33萬元。市場對該物業估值約2億元。

市建局上鄉道項目今截標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局馬頭角九龍城道／上鄉道項目今日截標，提供216個單位。美聯測量師行董事林子彬表示，項目位處市區，兼享港鐵沙中線，落成日期有機會與鐵路通車時間吻合，預期反應不俗，吸引大中小型發展商投標。但值得留意是，市建局將保留項目商業部分，加上毗連東九龍走廊天橋及街市，嘈音問題料在入標價上反映，出價趨於審慎。

該項目地盤面積14,897方呎，可建樓面134,076方呎，其中住宅樓面111,730方呎，提供216個單位。市建局早前公佈，是次邀請29間發展商入標。消息指，招標條款中列明，住宅賣樓收益一達19.2億元或以上就需要分紅，按照項目住宅樓面約111,730方呎計算，即每方呎售價約17,184元以上就要分紅。首個4,000萬元分紅20%，第2個4,000萬元分紅30%，第3個4,000萬元分紅40%，若超過1.2億元，即賣樓收益達20.4億元，分紅就達50%。

商場須交出或影響估值

招標條款亦要求，住宅單位實用面積不可少於260方呎，同時實用面積少於480方呎的單位亦不可少於一半（即108伙），但須預留單位作「樓換樓」。項目另將提供22,346方呎的商業樓面，但按條款規定，商場落成後將交還市建局管理，預留舖位作日後「舖換舖」。

長實京滬推盤逾千伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實地產投資董事郭子威昨表示，長實去年推出的北京譽天下及上海湖畔天下合共售出約500套公寓及別墅，套現約35億元（人民幣，下同），今年會推售北京譽天下、上海湖畔天下及上海高尚領域，推售單位逾千伙，目標套現至少70億人民幣，比去年翻一番。

他指出，去年北京「譽天下，溫榆府」累售約200套別墅，每平方米均價約3.5萬元，上海湖畔天下售約300套，包括別墅「萃賢居」及「奧韻花園」，及高層公寓「菁英匯」，均價為每平方米2.5萬至3.2萬元。

郭子威稱，今年長實於北京及上海會推售三盤，其中上海高尚領域今年計劃推售5幢住宅，合共約900套，而上海湖畔天下已有160套(包括100套別墅及60套)公寓獲批預售，北京譽天下亦有200套別墅獲批預售，料今年至少售逾千伙，目標套現金額至少增一倍至逾70億人民幣。其中已獲批預售的北京譽天下及上海湖畔天下合共360套，將於首季推售，農曆年段展開推廣。



長實地產投資董事郭子威(中)表示，今年推售北京及上海合共三盤，目標套現至少70億人民幣。

湯文亮再預告 銀主盤今年萬伙



紀惠湯文亮指，財務公司享受業主支付高息直至爆煲為止。資料圖片

踏入2016年不久，向來言論出位的紀惠集團行政總裁湯文亮再有預言。他昨日於網上發表文章，標題開宗明義「一萬個銀主盤隨時出現」，內容更直接預測年底前本港將出現超過一萬個銀主盤，文尾則留了一句頗須咀嚼的留白：「其實，掌握內情的人，就知道我是非常保守。」

湯文亮於文中表示，去年初發表「細價樓爆煲論」，當中曾經提及有1.2萬宗四按物業，將會在

3年內演變成一萬個銀主盤，立刻被人口誅筆伐。但內裡乾坤原來是各自理解不同，湯文亮所指的四按盤是一個物業按四次就是四按，財務公司則認為一個物業同時摺四個按揭才可以說四按，因此財務公司指四按物業連100個都沒有。

財務公司曲解四按盤

他指，雖然四按物業的多少被質疑，但三年內不會有一萬個銀主盤，當時就沒有財務公司特別提及。他說，在物業變成銀主盤之前，首先會被釘契，在香港，就算欠管理費都可以釘契，現時被釘契物業已經超過一萬個。原則上，變成銀主盤只不過是時間問題，他於文中說：「三年是足足夠。」

文章中再指出，「2015年，雖然不足二千幾個釘契物業被消耗，其中大多數是以銀主盤被出

售，但到年底，累積釘契物業剛剛超過1.5萬個，今個月將會有一萬個以銀主盤被出售。而且，釘契物業會愈來愈多，被出售銀主盤亦一樣，2016年底之前，一定會出現超過一萬個銀主盤。嚴格來說，一萬個銀主盤可以隨時出現，只要那些釘契的人要求就可以。」

「我是非常保守」

他於文末補充說，「過去幾年，樓價不斷上升，那些被釘契物業並不急於變成銀主盤被出售。因為，樓價與欠債之間尚有水位，財務公司可以享受高息直至爆煲為止。如今，樓市轉勢，樓價急速下跌，財務公司話契弟走得嘍，立刻將釘契物業變成銀主盤，三年內一萬個銀主盤。其實，掌握內情的人，就知道我是非常保守。」

記者 顏倫樂

魏理仕：樓價「軟着陸」跌兩成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市表現疲弱，業界對前景亦不樂觀。世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部主管陳錦平昨日表示，雖然與之前的加息周期相比，本港樓市目前的狀況仍較健康，加息後樓市或將出現「軟着陸」，但預測今年住宅樓價仍然下跌，料由現水平下跌10%至15%，連同去年第4季的跌幅，相當於由高位回落約兩成。而二手成交量續創新低，新盤成交量可維持約2萬宗水平。

加息影響 市場早消化

陳錦平表示，美國上月加息，對香港的房地產投資額和資本價值直接影響有限，因為市場普遍對加息早有預期，而市場供求更為平衡，可防止房地產

市場大幅回調。再者，目前本港和海外房地產行業均受惠於多重因素，包括更多的內地投資者和用家、全球機構需求持續、空置率低的壓力和較低的槓桿比率。儘管最近銷售動力減慢，市場在最近幾個季度仍保持穩定。

他分析，過去7年來香港利率一直處於低息水平環境，令投資者及租戶數目大幅增加，特別是內地的個人、公司和機構，很多都選擇香港作為其營商基地和平台，進行全球投資。需求湧入香港，令所有類型物業的資本價值顯著增加，使房地產成為首選資產，因為物業資產回報優於其他資產類別。

目前房地產價格已處於或已接近歷史高位。根據差餉物業估價署資料，香港住宅、寫字樓及商

舖的資本價值過去5年來已分別攀升89%、87%和104%。該行認為，就算樓價回落30%，部分持有物業的業主仍擁有約50%升幅，故市場有一定減價空間。

人幣貶值無阻購買力南下

雖然近期人民幣貶值，但內地來港置業需求仍然很大，故貶值對本港樓市影響不大，未來數年他們仍會是住宅和商業房地產需求的重要來源。被問及近期資金可能流出香港，他指或因人民幣近期更為波動，但中長遠而言，資金流入本港的趨勢將可持續。

公司香港投資物業部資深董事總經理余錦雄表示，即使有任何重大事件發生打擊市場信心，觸發減價銷售，樓價亦有充足回調空間，只有整體經濟嚴重轉壞時，市場才會崩潰。他預期未來美國加息將會溫和而循序漸進，今年或加息4次，每次25點子，全年加幅不會超過100點子。

申請酒牌續期啟事
海宴樓
現特通告：紀力仰其地址為九龍彌敦道233號佐敦2樓，現向酒牌局申請位於九龍彌敦道233號佐敦2樓海宴樓的酒牌續期。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：2016年1月12日
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HOI YIN HOUSE
Notice is hereby given that KEI LIK YEUNG of 2/F, JD MALL, 233 NATHAN ROAD, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HOI YIN HOUSE at 2/F, JD MALL, 233 NATHAN ROAD, 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: 12th January 2016

名震中外 相命最準
鍾應堂 風水命理
批命運 掌相 風水 姓名 命理 批命 運 財 祿 兒女 壽年 禍福 判斷 婚姻 財 祿 兒女 壽年 禍福 判斷 婚姻 財 祿 兒女 壽年 禍福 判斷 婚姻
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk
提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手
香港報業評議會 HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4977