

# 平賣奏效

# 帝滙豪庭寒霰跑出

## 湯文亮：減價將成新常態

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）恒地在過去兩日嚴寒下連續有新盤開售，豪宅帝滙豪庭跑贏「細價盤」海柏匯。以區內樓盤半價開價的恒地西半山豪宅帝滙豪庭昨日開售，筍價策略奏效，據市場消息指，首批18伙單位最終單日售出10伙，發展商稱本周內考慮變陣加價加推。曾發表「細價樓爆煲」的紀惠集團行政總裁湯文亮昨指出，新樓盤減價將會成為新常態。

剛過去兩日，一手市場共錄得23宗成交，幾乎清一色為恒地參與項目，包括作首輪銷售的帝滙豪庭及海柏匯，開售70伙的海柏匯銷情慘淡，僅沽出9伙。另外貨尾大角咀利奧坊、曉岸再沽2伙。

### 主導一手 單日沽10伙

帝滙豪庭為今年首個開賣的豪宅新盤，恒地營業一部總經理林達民表示，項目銷情不俗。較集團代理銷售的「細價盤」香港小輪新盤深水埗海柏匯銷情佳，他指出其經濟實力的豪宅買家，較不受股市波動等因素影響入市。

計劃。昨日成交中，最貴單位售價約4,100萬元，最高呎價則為2.7萬元，另有準買家大手以逾5,000萬元購入2伙。有八成買家揀選A組合，另外七成則以B組合購買。故連日來該行亦有約百組樓樓客參觀，有約八成人來自港島區，約兩成為九龍及新界客人。當中以用家為主，佔約九成。帝滙豪庭以低價吸客，湯文亮昨日在網上撰文指，地產發展商向他透露今年賣樓策略是薄利多銷，新樓盤減價將會成為新常態。「今年長實賣樓策略，是以薄利多銷為主……而新地唔冷式



帝滙豪庭昨日沽出約10伙。

故連日來該行亦有約百組樓樓客參觀，有約八成人來自港島區，約兩成為九龍及新界客人。當中以用家為主，佔約九成。

帝滙豪庭以低價吸客，湯文亮昨日在網上撰文指，地產發展商向他透露今年賣樓策略是薄利多銷，新樓盤減價將會成為新常態。「今年長實賣樓策略，是以薄利多銷為主……而新地唔冷式

話今年有6千個單位推出……要做到他們的承諾，暫時來說，唯有減價，隨着長實新地減價，其他地產商大多數要跟隨」。

他勸告二手樓業主，如果想賣樓的話，也要減價，不要理會樓價指數比一年前還有升幅。減價的道理很簡單，因為新樓盤減價，二手樓也要減價。否則結果就是，新樓熱賣，二手冷清。

# 睇樓客凍到甩底 二手成交挫七成



中原陳永傑表示，投資者傾向持現金多於其他投資產品。

## 十大屋苑 過去兩日成交

代理	宗數	按周變化
中原地產	3宗	少5宗
利嘉閣	2宗	少11宗
美聯物業	4宗	少8宗
香港置業	3宗	少2宗

資料來源：各大代理  
製表：記者 曾敏儀

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）本港二手住宅市場乍暖還寒，在股市動盪及寒流襲港下，剛過去兩日十大藍籌屋苑成交按周大跌近七成，僅錄得4宗成交，重返個位數水平，創4周低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，二手交投氣氛受股市及天氣影響，窒礙睇樓活動，導致交投亦按周出現明顯萎縮。同時新盤搶去買家焦點，加上農曆新年臨近，節日因素亦將影響部分客人的入市意慾。他更表示，1月整體住宅交投將處於「極度冰封」狀態，一二手合共的成交量將有機會創出有紀錄以來的新低水平。據美聯物業統計，剛過去的兩日十大藍籌屋苑僅錄得約4宗買賣。

### 市況未明 投資者寧持現金

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，周六日氣溫急跌，市民外出睇樓意慾驟降，新界區跌幅最為明顯，有不少已預約睇樓的買家更臨時決定改期再睇，令本周二手成交量跌至5周新低。過去一周股票市場波幅上落近1,000點，市場投資氣氛轉弱，投資者傾向持現金多於其他投資產品，二手交投進一步急凍。中原地產十大屋苑周末僅錄得3宗

成交，按周急跌62.5%，7個屋苑零成交，僅得麗港城、沙田第一城及嘉湖山莊各錄得1宗成交。

早連番錄得成交的天水圍嘉湖山莊，剛過去周末僅有一宗成交。美聯物業黎燦強表示，隨着農曆新年的傳統淡季臨近，以及不少筍盤被吸納，相信短期內二手交投將會靠穩及有所回落。不過，他相信1月嘉湖山莊二手交投仍可望創出自去年7月以來的新高水平。

### 嘉湖唯一買賣 劈足37萬

新近成交單位為嘉湖山莊景湖居4座低層D室，實用面積547方呎，三房兩廳，面向米埔景色。業主去年11月中放盤，叫價405萬元，最終願減37萬元以368萬元將單位易手，平均呎價6,728元。原業主於2009年9月以160萬元買入單位，持貨7年賬面獲利208萬元，單位升值1.3倍。

利嘉閣地產鄧達榮表示，寒冷天氣之下，不少市民寧願留在家中避寒，加上臨近年尾，部分準買家轉為觀望，打算待過年後才考慮入市。周末新都城未有錄得二手成交，本月則僅3宗交投個案，呎價回落至11,820元。



大角咀君匯港銀主盤連2個車位放售，當中車位每個約值250萬元。

租賃方面，祥益地產林家倫表示，天水圍嘉湖山莊美湖居日前錄得一宗區內客以「即睇即租」8,600元租入單位，實用面積呎租19.5元。是次該單位業主於去年9月以約363萬購入上址，業主持貨不足4個月，租金回報率可達2.8厘，若扣除管理費等雜費約1,100元，回報率仍有2.5厘。

## 樓訊速遞

# 樓宇買賣料衰過海嘯見新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，今年1月的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)宗數有機會打破2008年1月3,786宗的歷史低位，創自1991年1月有紀錄以來25年歷史新低。至於登記金額預計將繼2009年2月158.74億元後，創下近七年按月新低。

黃良昇指出，截至1月20日，今年1月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫時錄得2,148宗，總值126.93億元，預測全月登記宗數錄3,500宗及220億元，較去年12月下跌33.9%及39.9%。他認為，聖誕期間發展商減慢推盤步伐，一手成交主要為貨尾，加上二手成交淡靜，連番創歷史新低，以及工商舖大型拆售項目欠奉，拖累整體登記宗數或跌穿金融海嘯期間的歷史低位。至於2月由於農曆新年長假期關係，估計登記宗數繼續於低位徘徊。

### 一手私宅全月或挫七成

一手私人住宅方面，1月暫錄得317宗，總值31.2億元。該行預測整月達500宗及45.0億元，將較去年12月大幅下跌76.5%及75.5%，並將齊創30個按月新低。目前，元朗世宙暫錄最多登記宗數，數目為59宗。土瓜灣迎豐及元朗峻鑽1A期則以38宗及30宗隨後。

二手私人住宅暫錄927宗，總值61.5億元，預測整月登記為1,500宗及100億元，將按月下跌13.9%及6.3%。屆時，宗數或創下歷史新低，而金額則創7年按月新低。臨近年長假期，加上樓價調整，市民減慢入市步伐，二手表現繼續低沉。當中，嘉湖山莊暫錄16宗買賣、沙田第一城15宗，美孚新邨7宗。



嘉湖山莊本月暫錄16宗買賣。

# 甲廈租賃面積月跌40%

香港文匯報訊 仲量聯行最新發表的1月《香港物業市場綜述》顯示，去年12月受長假期及租盤選擇有限所影響，甲級寫字樓租出的樓面面積按月減少約40%。由於香港傳統核心商業區寫字樓供應緊絀，上月錄得的租賃成交約一半來自觀塘及荃灣等非核心商業區。整體商業區於12月底的空置率為2.9%，中環甲級寫字樓的空置率僅1.2%。

去年12月因數宗於中環的寫字樓租約屆滿，部分樓面被釋出市場，該區寫字樓市場錄得7,100方呎的負吸納量。租賃市場仍以小規模租務需求作主導，唯一大面積的租賃成交為標準銀行(Standard Bank)於金鐘太古廣場2期租用9,800方呎作內部擴充及整合。

### 中環租金去年升13.3%

隨着高端寫字樓租金上升，中環甲級寫字樓租金於12月按月上升0.8%，帶動2015年全年租金錄得13.3%升幅，為2010年以來的最大升幅。其他商業區因空置率低企亦均錄得租金升幅。

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷表示，鑑於寫字樓空置率低企及租金上升，不少租戶轉而考慮在中環以外的商業區租用寫字樓。除銅鑼灣、香港島東區外，港島南區尤其是黃竹坑，正吸引不少來自租金較高的商業區租戶遷入。南港島線(東段)通車前，該行已見區內租賃成交上升，租戶多來自港島傳統商業區。

仲量聯行香港研究部主管馬安平說，中環寫字樓市場經過數年的輕微增長後，去年重拾升軌，租金顯著上升，並錄得近5年最大的租金升幅。儘管近期全球金融市場波動影響市場氣氛，隨着內地企業持續來港擴張及空置率低企，該行仍然樂觀相信中環寫字樓租金於今年會再上升5%至10%。

### 華懋標售赫德道16號全幢

另一方面，世邦魏理仕獲華懋委任公司招標出售尖沙咀赫德道16號全幢大廈，3月11日截標。物業為一座樓高23層的商業大廈，於2014年落成，總樓面面積約24,389方呎，包括5層商舖、2層機電層及14層寫字樓。物業的寫字樓樓層可改為零售用途。市場預料，估值約達4.5億元至5億元。

### 甲級寫字樓空置率

地區	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	香港東區	尖沙咀	九龍東
12月底	2.9%	1.2%	2.2%	1.1%	1.6%	5.5%
11月底	2.9%	1.2%	2.0%	0.8%	1.6%	5.5%

資料來源：仲量聯行研究部

# 君匯港減320萬無人吼

香港文匯報訊 二手市場繼續錄得減價求售個案。市場消息指，大角咀君匯港2座中層A室一個銀主盤，實用面積1,428方呎，屬4房雙套間隔，早前銀行索價3,000萬元，再減至2,700萬元求售，並連2個車位放售，最新減至2,680萬元，實用呎價1.59萬元，累積減價320萬元，至今仍未沽出。

值得注意的是，扣除每個車位約250萬元計，單位售價約2,180萬元。而去年8月樓市高峰時，同類低層A室，連1個車位以2,420萬元易手，不計車位，單位造價2,170萬元。

### 投資客接嘉亨灣劈價盤

中原地產陳凱超表示，西灣河嘉亨灣本月至今暫錄4宗成交，分行促成成交單位為6座高層B室，實用面積749方呎，3套房兩廳連多用途房，坐享郵輪碼頭全海景。業主叫價1,450萬元，但見樓市轉弱，決定減持物業，最終願減162萬元以1,288萬元將單位連租約易手，折合呎價17,196元。同類單位高峰期

時曾以1,500萬元成交，是次成交較高峰期時低212萬元。

買家屬於外區區投資客，見嘉亨灣租金穩定高企，於是馬上入市。單位現時以40,000元租出，租金回報3.7厘。原業主於2007年以945萬元一手買入單位，持貨9年賬面獲利343萬元或36%。

### 樂悠居3年微利離場

中原地產黃政遠表示，荃灣樂悠居錄得今年首宗成交，單位為中層1室，實用面積424方呎，2房兩廳。業主1月時放盤，叫價518萬元，最終願減60萬元以458萬元將單位易手，折合呎價10,802元，成交價為同類單位近一年新低，重返去年初水平。

據悉，買家屬於投資客，單位市租租金13,000元，租金回報3.4厘。原業主於2013年1月以423萬元買入單位，持貨3年，剛過額印花稅SSD期限即沽單位，賬面獲利35萬元，單位升值8%。

### 申請酒牌續期公告

皇悅廚房  
現特通告：林潔康其地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯大度30樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣永興街8號銅鑼灣皇悅酒店1樓皇悅廚房的酒牌續期，附加批註事項為酒店。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
日期：2016年1月25日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
EMPIRE'S KITCHEN WING HING STREET  
Notice is hereby given that Lam Kit Hong of 30/F., Asia Orient Tower, 33 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Empire's Kitchen Wing Hing Street at 1/F., Empire Hotel Causeway Bay, 8 Wing Hing Street, Causeway Bay, Hong Kong with endorsement of hotel. 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, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 25th January 2016

### 申請酒牌啟事

九重鮮  
現特通告：蔡本權其地址為九龍紅磡黃埔花園11期地下G26舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡黃埔花園11期地下G26舖九重鮮的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事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字樓酒牌局秘書收。  
日期：2016年1月25日  
聲明  
我的丈夫陳廣于2015年5月20日在香港死亡。其死亡後遺留越秀區泰康路111号康怡閣1207房的产权份额。陈广曾有一次婚姻，婚后共有四名子女：陈颖心、陈淑辉、陈颖珊、陈淑佳，无生育其他子女或收养子女。陈广的父亲陈善于2007年死亡。母亲陈陈英现住香港。现我向广州公证处申办上述遗产的继承权，任何人如有异议请到广州公证处提出，联系人：赖东宁，联系电话：020-83569560。  
声明人：叶美娟  
2016年1月25日

## 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.bchkhhotel.hk

提高傳媒專業操守 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



置業錦囊 國森地產集團董事 許啟森

# 揸的士入行易賺錢難

在香港，入行揸的士不難。根據運輸署資料，只要有三年駕駛私家車或輕型貨車經驗、最近五年內未有犯醉酒駕駛或嚴重交通意外引致他人死亡都可報考筆試，及格便可，吸引很多基層投身。可是門檻過了，要覓得工作卻十分困難。自上世紀90年代政府停止發牌後，的士數量大約1.8萬部，有指不是全部流通，而司機卻有約4萬名，奇貨可居，皮費自然愈來愈貴。曾聽過一位年過四十的司機說，若「好彩的一天」可賺1,000元，當中共約600元付車租和汽油，落袋約400元。一月只休4天計，月入大概10,400元。人到中年，沒學識沒青春要轉行太難，捱得就捱，但彩數不是天天有，他笑言食白果的日子就靠「好好彩」的日子拉上補下，一家三口生活捉襟見肘。

資歷受規管、努力自強，很多的士司機跟一般打工仔一樣，眼前目標只有養活妻小。反觀入行做Uber司機相對容易，憑其「有餘」資產一私家車，就可入行分一杯。行業崩壞時遇上Uber冒起讓乘客嘆息，讓更多人獲得就業出路，但也令更多人失業；安分守己的基層司機百上加千，轉不到型的老司机為生計提心吊膽，他們也是「黑的」受害者，偏偏連車都買不起，轉投Uber也不行。

### 一視同仁 公義下的雙贏

市場需求加上科技造就如Uber初創網絡預訂服務，打破了自上而下從業關係、打開了一片營商空間，情況跟上世紀70年代出現只接電召的「紅牌車」相似。社會進步同時，傳統業界理應一同受惠，對無良司機，相關部門理應嚴提重罰，扣分停牌阻其惡行，或設表揚制度誘導業界提升服務繼續生存。

至於跨國新進企業Uber也應有入鄉隨俗的氣度，要在有法可依的城市立足便要遵循已有法例經營，主動為從業和車隊申請牌照接受規管、與政府商討雙贏方案在合法經營，甚至主動電動車為香港環保出力，而非離地繞過法律灰色、橫空降世掠奪業界過去以汗水累積的資產。

### Uber在港發展不應太離地

坐上寬敞的平治總比蝸在窄小的豐田好，Uber要成為香港出租車一員時不應太離地；乘客也不要吧「優質」二字看得太浪漫，倘若真的認為有買有賣就可以經營，不如把各行各業的牌照都廢棄好了。