

置業錦囊

國泰地產集團董事 許峻森

香港樓市已變政治議題

現今香港樓市已變質，不再單純能以供求、經濟好壞來衡量，樓市已變成政治議題，政府為博取市民掌聲，因應當下民意而不斷出招，干預樓市以後將成為常態。回顧過去，香港政府對樓市政策，如「八萬五」、「孫九招」、「八折勾地」等都是影響樓市的政策，然而以往只是宏觀調控，但現時政府的「辣招」卻是直接插手買賣的行政手段。回顧過去，政府在1994年，亦即九七回歸前物業市場的狂飆，政府打擊樓市的措施，也從來沒有觸動到住宅物業市場。

干預成常態 外商增疑慮

自2010年額外印花稅推出後，短線的炒家基本已差不多絕跡市場，細看辣招背後的政策理念，尤其是雙倍印花稅和額外印花稅，是針對炒賣行為推高樓價，可惜政策推出後，樓價照升不虛，更可惜是政府矯枉過正，把辣招伸延至非住宅物業，做法相當不智。其實政策聚焦住宅物業市場，還勉強說得過去，因為問題影響到民生，但是，把辣招伸延至非住宅物業市場，筆者就看不到此舉有什麼好處，因為「辣招」把炒家和投資者一併施以重手打擊，對減輕商業租客的負擔一點也沒有幫助。事實上，辣招加重自用買家置業成本，有心置業的買家會被驅趕入租務市場，推動租金上升，可見此舉可說只見其害不見其利。

香港國際金融中心的地位，長遠來說也可能會受到影響，因為海外投資者對港府這個做法有疑慮，擔心政策開了頭，以後的干預還可能變本加厲。事實上，海外投資者對香港商業樓宇租昂貴其實都心中有数，他們來香港投資，若然眼光放長，在經營過程中，部分商人或大公司一定會有自置物業念頭，但如今要購買公司的物業，交易費雖然增加，必然打擊其置業意欲，削弱了投資者在香港作總駐紮和長期發展的計劃，很多公司更改往新加坡。

香港樓市現在已經是政策市，有太多政治因素，根本無法去預料政府下一步會怎樣，香港本為國際金融中心的地位，但如果政府長遠都打算這樣介入市場，海外投資者對港府一定會有疑慮，擔心政策開了頭，以後的干預還可能變本加厲，而我輩最擔心的是香港樓市到底會否真的敗在政治手上。



香港國際金融中心的地位，長遠來說也可能受現時樓市政策所影響。 資料圖片

業主願意劈價 刺激買家入市 代理十大屋苑成交普升

香港文匯報訊（記者 黃萃華）市場二手劈價成交增加，近日個案包括九龍灣得寶花園單位兩個月劈價23%成交，沙田好運中心亦再現「秤價」百萬成交，上水皇府山亦累減超過3球沽出。業內人士指，市場早前累積購買力，只要業主願減價讓步，市場對減價盤有足夠承接力，而近日減價盤增多，刺激二手市場交投。本港三大代理中原、美聯和利嘉閣，於剛過去的周六日錄得十大屋苑二手成交均有增加，但俱維持單位數。

九龍灣得寶花園F座低層6室劈價90萬元成交。利嘉閣鮑允中指，單位實用面積282方呎，原業主去年11月放盤時叫價398萬元，1月初減至368萬元，月中再減到348萬元，最終以308.4萬元易手，累減23%出售，實用呎價10,936元。原業主2012年9月以245萬元買入，是次大減後賬面仍賺63.4萬元。

皇府山特色戶減330萬

上水皇府山3座低層特色戶累減330萬元成交。中原陳國輝指，業主半年前以約1,350萬元放盤，其後減至1,200萬元，早前更減到1,100萬元，經議價後以1,020萬元沽出，平均呎價9,779元。皇府山少有放盤，新買家為換樓客，認為價錢合理購入自住。而原業主2012年以885萬元購入單位，4年單位升值約15%，賬面獲利約135萬元。

沙田好運中心亦見「秤價盤」。美聯陳國良指，好運中心楓林閣高層H室早前錄得一宗成交，實用面積326方呎。單位去年10月放盤時叫價470萬元，其後因看淡後市，大減兩成至368萬元出售，呎價11,288元，短短三個月減超過「一球」。而原業主2010年6月以208萬元入市，賬面獲利160萬元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國加息後，市場方向明確化，不少業主願意進一步減價，刺激買家入市意慾回升，他認為只要業主肯減價，農曆新年前減價盤仍易有承接。

中原統計上周六日十大屋苑有6個屋苑錄得成交，其中天水圍嘉湖山莊有2宗。中原地產王樹明指，美國加息後大市方向明確，加上區內不少業主讓步減價，刺激成交加快，全月共錄約58宗成交，較上月29宗的次低紀錄倍增，其中3房單位減幅較大，平均實用呎價進一步下降至6,630元，按月跌2.9%。



上車盤集中的天水圍嘉湖山莊成為成交主力。 資料圖片

各代理過去兩日 十大屋苑成交

代理	宗數	按周變化
中原地產	7宗	升1.3倍
利嘉閣	7宗	升2.5倍
美聯物業	7宗	升75%
香港置業	3宗	持平

資料來源：各大代理 製表：記者 黃萃華

步下降至6,630元，按月跌2.9%。

利嘉閣：一手欠焦點

剛過去一周股市波動性減少，加上一手市場欠缺焦點，買家焦點放於二手市場，利嘉閣地產總裁廖偉強指，部分業主願意擴大讓價空間，樓價亦較高位跌約1成，入市買家有所增加，但認為成交量仍於低位徘徊。利嘉閣在剛過去六日，十大指標屋苑錄得7宗成交，按周

急升250%。

美聯物業分行統計，剛過去的兩日10大藍籌屋苑錄得約7宗買賣，按周升75%，惟仍然維持於單位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，春節臨近影響二手交投，故十大屋苑周末成交量維持單位數，他估計農曆新年後，樓市交投表現將逐步回勇，出現「樓市小陽春」。香港置業本周六日十大屋苑則錄3宗成交，與上周持平。

琥珀特色戶逾億沽出

香港文匯報訊（記者 黃萃華）新盤市場欠缺焦點，加上農曆新年前後是傳統淡季，全港周六日一手市場只有零星約18宗成交。除去周六的一手住宅成交，昨日只有7宗成交，當中以琥珀一宗逾億元成交最為矚目。

華置(0127)位於西半山山頂的琥珀昨錄一宗成交，成交單位為5B 向海單位，是整個項目唯一連雙平台及私人電梯大堂的特色戶，售價1.05億元，平均呎價42,479元。消息指，買家為本地人，購入單位作自用用途。目前琥珀已成交13個單位，套現超過16億元，集團將惜售餘下單位，向海單位亦考慮提價5%。

各區一手成交零星

此外，海柏匯、星鑽、峻巒、滿名山、世宙及維港峰六個新盤，均各錄一宗成交。

新地(00016)旗下壽山村道的Shouson Peak昨日更新價單。根據一手住宅銷售資訊網顯示，100日成交原價減5%的優惠取消，但取而代之的

是，180日現金優惠計劃，由原照價減4%，增至減5%；另外，原來的270日成交原價減3%的優惠亦刪除，而新增的240日及300日現金優惠計劃，則照價減4%與2%。

至於香港永久性居民優惠亦有調整，由原來3%增至5%；同時於本年4月30日之前入市，可獲2.5%折扣優惠。另買家可獲相等於樓價15%的買家印花稅(BSD)現金優惠或8.5%從價印花稅現金優惠，以及提供備用第二按揭貸款等。

新地貴價盤改價單

同系亦柱50 Stanley Village Road亦更新價單，發展商提高2幢洋房的售價，項目1號屋，實用面積4,076方呎，價單售價由原來2.556億元，調升約5.6%至2.7億元，呎價66,241元。另外，15號屋，實用面積2,751方呎，售價由原來1.279億元，調升約9.5%至1.4億元，呎價50,891元。發展商並同時將印花稅現金優惠由8.5%減至4.25%。

御龍山四房樓王減租7.7%

香港文匯報訊 股市及外圍環境波動、樓價下行拖累租金，私樓減租個案近來增加。中原地產周家傑表示，新近錄得火炭御龍山9座高層A室租出，實用面積1,845方呎，4房連雙套房間隔，屬屋苑樓王，原先叫價6.5萬元，見近日樓價及租金回落，業主願減價5,000元，以6萬元租出，實用平均呎租32.5元。

兆康苑呎租17.4元

祥益地產李啟昌稱，屯門兆康苑日前錄得一宗減租成交，單位為F座高層8室，實用面積414方呎，兩房一廳，單位業主1個月內累減800元後，以7,200元獲得區內客承租，減幅10%，實用面積呎租17.4元。業主於1999年5月以約82萬元購入上址。

另外，屯門大興花園2期日前錄得一宗外區客租賃成交個案，單位為9座高層G室，實用面積447方呎，兩房兩廳，以8,600元租出，實用面積呎租19.2元。業主兩星期內累減達900元，減幅9.5%。

中原地產何勇表示，將軍澳都會駅5座低層H室，實用面積888方呎，四房間隔，另設多用途房，最初開價2.8萬元，現降價3,000元，以2.5萬元租出，折合呎租28元。

簡訊

瑞金礦業往年業績見紅

香港文匯報訊（記者 張易）停牌近5年的瑞金礦業(0246)公佈截至2012年12月底止全年業績，期內股東應佔虧損6,696.4萬元（人民幣，下同），不派末期息。至於2011年同期，公司亦錄得虧損7.58億元。另外，期內營業額7.9億元，按年減少44%。

中國銀河霍肖宇配合調查

香港文匯報訊（記者 張易）中國銀河(6881)昨日公佈，董事會近日知悉，該公司副總裁霍肖宇因個人原因正在配合中國司法機關工作。中國銀河強調公司經營正常，將根據有關情況披露相關訊息。

天成設附屬拓銀行金融業

香港文匯報訊（記者 張易）天成國際(0109)昨日公佈，與Prominent Wise、該等創始人及Metro Leader於1月29日訂立Metro Leader股東協議，拓展銀行及金融服務業務。於Metro Leader完成後，Metro Leader將由天成國際及Prominent Wise分別持有77.78%及22.22%。根據協議，天成國際同意向Metro Leader投資不超過8,000萬美元。

美對沖基金加入狙擊人幣



有市場人士認為，中國央行資產負債表擴張將導致人民幣貶值。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 張易）貨幣戰爭一觸即發，繼大鱷索羅斯高調宣佈沽空亞洲貨幣後，美國對沖基金亦紛紛加入狙擊人民幣行列。據《華爾街日報》報道，一些美國知名對沖基金早已沽售大量股票、商品及債券投資，騰出資金沽空亞洲貨幣，包括人民幣及港元。

知名基金經理 Kyle Bass 創辦的海曼資本管理(Hayman Capital Management)，數年前因準確押準美國樓市獲利頗豐。該基金今年再度出擊，更不惜借款，斥資數十億美元沽空人民幣和港元，押注兩隻貨幣在3年內貶值，有關交易已佔基金投資組合的85%。

力度較對沖次按更大

Kyle Bass 不諱言，今次狙擊人民幣的力度較當年對沖次按危機時更大，相信人民幣未來三年將貶值四成。至於曾協助索羅斯狙擊英鎊的Stanley Druckenmiller及知名投資人David Tepper，早前亦公開看淡人民幣。

吼內銀逾期貸款急升

有關報道指出，海曼資本管理去年研究中國銀行體系，對債務擴張之快感到驚訝，於是決定沽空人民幣。根據該基金分析，目前佔中國銀行業債務2%的逾期貸款，未來將急速上升，中國人民銀行為幫助銀行資產重組，最終需向銀行體系注入數萬億元人民幣。中國央行資產負債表擴張將導致人民幣貶值，情況與美國聯儲局在金融危機時出手援助美國銀行體系，導致美元貶值一樣。

王石：國有股是萬科第一大股東



萬科王石 資料圖片

香港文匯報訊 萬科董事局主席王石日前在新疆「天山峰會2016」的演講中表示，萬科是個混合所有制企業，但一直都是國有股作為第一大股東，過去是、現在是、將來也會是。

自己無成第一大股東

王石說，萬科是由一個地方國營公司變成一個上市公司，是一個典型的混合所有制企業。「從國營改變到上市公司的時候，因為股權結構的改變，上市之前就是60%是國家的，40%是企業的，最後60%變成了40%，40%變成了25%，之後地方國有企業慢慢的轉，我可以成為第一大股東，就像現在的民營企業一樣的，雖然是上市公司，但是我們沒走這條路。」

純民營難舉足輕重

他解釋：「因為我有很大的做企業野心，在股份制

「為中國轉型往前發展」

「在民營企業，不管我喜歡不喜歡你的時候，你要想成為萬科的第一大股東，我就告訴你，我不歡迎你。因為這是萬科的混合所有制所決定的，雖然現在股權之爭還在進行之中，但是結果非常清楚，混合所有制把多種因素結合在一塊，我們為中國轉型往前發展。」王石說。

國泰君安承諾問責壓價沽貨

香港文匯報訊（記者 張易）就全國股轉公司早前就去年12月31日國泰君安異常報價事件對其作出紀律處分決定。國泰君安昨日於上交所發佈公告回應稱，公司高度重視新三板業務的合規經營和風險管理，針對以上問題，公司將進一步加強合規管理，積極整改，並對相關責任人員予以嚴肅問責。

**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 日租450元起  
灣仔 · 比華利酒店 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

**華美大廈B座 顧問工程招標公告**

本大廈現誠徵具備規模之顧問工程承投本大廈做工程顧問

1.有意者請於2016年2月1日起於辦公時間內（星期一至五11:00-18:00）到旺角砵蘭街211號地下管理處交標書及文件以作記錄

2.或郵寄到旺角砵蘭街221號華美大廈業主立案法團

截標日期：2016年2月29日下午6時正，逾時概不接納

**刊登廣告熱線**  
28739888