新盤平價吸客 二手即時受壓

屯門私樓200萬有

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤平價促銷下,二手交投即時受 壓,代理行統計過去周末日兩天十大屋苑成交均有所回落。而各區繼 續出現減價減租情況,其中九龍塘珏堡四房複式、面積1.352方呎單 位竟然以3.5萬元獲承租, 呎租僅25.9元, 平過新界區的粉嶺和沙 田。另消息指,屯門單幢私樓麗寶大廈有細單位成交價竟低至170萬 元,創物業兩年新低。

各代理行十大屋苑周末日成交		
代理行	成交	按周變幅
美聯	17宗	↓ 10.5%
中原	12宗	↓ 25%
港置	12宗	↓ 20%
利嘉閣	10宗	↓ 23%

製表:顏倫樂

原地產余社朝表示,九龍塘珏堡一伙地下 連花園海土戶 每四一一 連花園複式戶,實用面積1,352方呎,採 四房雙套房間隔,設有小花園,剛以3.5萬元租 出,折合實用呎租25.9元。上址早於今年1月放 租,當時開價4.5萬元,其間曾調整租金至4.2 萬元,惜仍乏人問津,最終累減1萬元才獲承 租,減幅逾2成,新租客見3.5萬元可承租市區 新晉複式戶即拍板租入。

九龍塘珏堡呎租平過新界

業主於2012年以2,900萬元一手購入該址,回 報率低至1.45厘。業界形容今次呎租平過新界 樓。據資料顯示,昨日沙田第一城1座中層C室 租出,面積327呎,月租11,700元,呎租亦要 35.8元;粉嶺逸峯5座中層A室,實用面積614方 呎, 近日以16,500元租出, 呎租26.9元。

屯門麗寶8個月平逾四成

二手買賣也再現「1字頭」。消息指屯門麗寶 大廈低層A室上月底以170萬元售出,實用面積 239 方呎, 呎價 7,113 元, 樓價創物業兩年新 低,料平絕屯門私樓。該樓盤去年8月一個高層 D室單位,實用面積238方呎,以286萬元售 出,創出物業史上最高成交價單位,但8個月後 樓價急跌 116 萬元, 跌幅 41%。原業主於 2012 年8月以135萬元買入單位,賬面仍賺35萬元,

利嘉閣梁德盈指出,奧運站凱帆軒5月錄首宗 二手買賣,位於2座高層D室單位,面積455方 呎,兩房間隔,外望開揚市景,近日以568萬元 成交,低市價約5%,呎價12,484元。原業主於 2011年6月以547萬元購入上述單位,現轉手賬 面獲利21萬元,但計算使費後幾乎是平手或輕 微蝕讓離場。

各代理十大成交悉數跌

中原十大屋苑過去周末日兩天錄得12宗成 交,較之前周末回落4宗或25%,有4個屋苑 「捧蛋」。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑 表示,母親節影響睇樓意慾,加上一手新盤接 連推售,且優惠多,二手放盤價不及新盤吸 引,客源即時被搶,二手交投明顯受壓。

其他三間主要代理行周末成交同樣回落,當 中美聯十大屋苑錄 17 宗成交,按周回跌 10.5%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, 將軍澳南項目挾低入場費推出,收票反應熱 烈,鎖定不少用家及投資者購買力,令原來稍 見回勇的二手市場再「捱打」偏軟。

布少明指,第二季開始樓市明顯解凍,縱然 5月股市開局失色,但無減新盤人氣,加上6 月加息預期降溫,有助買家信心回穩,提升睇 樓意慾,料發展商打鐵趁熱,將加大力度推 盤,全新盤及貨尾降價求量,二手業主或需進 一步調整叫價,展望下半年二手樓價將再跌半



■屯門麗寶大廈面積239方呎單 位以170萬元售出。 資料圖片

■一手市場興旺吸走市場購買力,如新 世界旗下瑧璈開售十天累洁132伙。

代理回應周末日市況

■中原陳永傑:一手新盤接連推售且優惠多多,二手放盤價不吸引,客源即時被搶,交投明顯受壓。

■美聯布少明:發展商或續以低於二手價策略搶客。二手樓價下調壓力將增加,下半年料再跌半成。

■港置李志成:二手市場經過一輪減價潮之後, 箭盤已被消化,相信短期內市場焦點仍會聚焦於一手。 ■**利嘉閣廖偉強:**二手交投將持續於現水平窄幅徘徊,需一手帶動或二手業主啓下一輪減價才會重新活躍

SAVANNAH反應佳加推

■梁志堅(中)回 應日前的代理與保 安爭執事件指,指 聽聞有經紀「起飛 腳踢人」,希望各 方自律,商場保安 亦要盡量克制

記者顏倫樂 攝



NAH售樓處逗留約一個小時,亦見現 香港文匯報訊(記者 顏倫樂)會德 場不時出現長長人龍排隊等候入場睇 豐將軍澳新盤SAVANNAH昨日為第二 樓,為今年以來難得一見的「旺場」, 日開放示範單位,截至晚上6時已收近 2,000個登記,反應理想。有見及此, 估計與今次項目售價為區內最平有關。 有見及此,發展商昨晚立刻加推第2 發展商於傍晚加推第2批單位約81伙, 折實平均呎價12,148元,折實355萬元

批單位,涉及81伙,當中1房22伙、2 房40伙、3房14伙,另有3個平台特色 戶及2個頂層特色戶。價單售價由425 16,865元,平均呎價15,008元。

由 355 萬元至 894 萬元,折實後平均呎 價為12,148元,較首批折實平均價

11,680元高出4%。發展商解釋,由於 個別單位座向及景觀不同,加上新一 批包括5伙特色單位, 呎價略有改變, 但今批屬於原價加推。

梁志堅強調貨如輪轉

會德豐地產主席梁志堅昨日到售樓處 視察,被問到會否加價時,他説:「我 哋唔會講加價,只要個市好就照賣,」 因為公司一直想貨如輪轉。被問到上月 有近3,900個樓花單位申請預售,數量 創下新高時,梁志堅指現在市場需求仍 存在,不認同發展商是急於賣樓,「個 個有貨都會賣,好少會慢慢等市」,而 政府亦希望發展商多推盤。

市場兩日累賣逾115伙

其他新盤周末日銷情則相對冷清。 綜合市場資訊,一手新盤於過去兩天 共賣出逾115伙,當中以大角咀浪澄灣 萬元至1,110萬元, 呎價由13,031元至 最多成交, 周六發售新一批60伙, 賣 出51伙;新世界及恒地合作發展的新 這兩個新盤已涉66伙,佔周末一手成 交總數的近60%。

聯繫匯率有代價

港的經濟下滑,預早沽出手上的物業。事實上 當時我並不是看淡香港經濟,只是我了解聯繫 匯率而已,而我更認為香港的一切也在於聯繫 滙率。

前兩年,筆者近乎沽清香港的物業,只因聯 繋匯率。聯繫匯率雖然對香港整體經濟發展有 利,但世上沒有免費午餐,香港樓價受外圍經 濟,尤其是美國的銀根和利率帶來的波動影 響,這就是香港為了穩定貨幣匯率而必須付出 的代價,而代價就是樓價下跌。

難隨相鄰經濟體自保

1997回歸之年,亞洲金融風暴驟起, 相鄰 經濟體 (泰、馬、印、星、韓及台等) 貨幣大 幅貶值自保,但香港則維持聯繫匯率不變,受 制於美國息率, 結果只能下調資產價格,導致 多年通縮,住宅樓價亦在3年內(1997至2000 年) 下跌了45%。

2006至2011年間,美元匯價下跌,利率亦 降至接近零,但香港的通脹率卻大幅上升,港 元瞬間貶值,存款又沒有利息,資金只有流向 樓市保值,因此樓價上漲,筆者每年財富約有 60%增幅。2008年的環球金融風暴,歐美採取

最近一直有人問我,為何我可以預早知道香 零息政策,並向市場大量注資,香港同樣受制 於聯繫匯率,導致資產價格調頭急升,樓價更

暴漲2.5倍,真的要多謝聯繫匯率。

事實上我們早前若投資香港物業應獲利豐 厚,因由2005年至2010年,本港樓價平均上 升64%,同時間美元也不停下滑,筆者的身家 暴漲一切在於實施近30年的聯匯政策。但令人 痛心的是,香港市民收入增長一直遠低於樓價 升幅,筆者認為並不是我們的房屋政策做得不 好,那是由於聯繫匯率制度所致而成的社會問 題。

不斷瘋狂上升,筆者於2009年一年內,身家更

美不加息抑港樓回調

回到今天,美國經濟復甦,美元預期上升, 加上中國經濟放緩,香港資產價格一定回 落, 樓價必須回調, 但筆者認為, 要現時香 港物業市場在未來的一年內泡沫爆破或大幅回 調,是沒可能的。原因是美聯儲局已經説了今 年不會急於加息,而歐洲更出現了負利率, 中國內地、澳洲都要減息,因此減慢了樓價 的回調過程。一旦美息上升,香港樓價隨時 回調35%也不為過,長遠來説,香港樓價最 終一跌。

恒地南生圍項目預告不放棄



入場。該項目首批連加推已合共涉及

242伙,目前登記數字已超額7.3倍。發 展商透露最快本周內有機會開賣。

樓盤昨日第二日開放示範單位,會德

人次已逾2萬人,至晚上6時更已接到

2,000 個登記。記者昨日於 SAVAN-

■發展商早前向城規會申請將大增保 育濕地面積 記者顏倫樂 攝



記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 傅老 榕家族與恒地合作發展的元朗南生圍 項目,多年來一直因為濕地保育問 新的「雙生共融保育方案」,今年初 亦遭到否決,發展商為此已呈交覆核 申請,暫定7月8日審議。南生圍項目 顧問溫文儀接受本報訪問時表示,項 目於保育方面已做到全面保育生態, 若覆核仍然失敗,會申請上訴。

記者早前實地視察南生圍一帶,發 現南生圍項目的生態環境並不理想, 環境雜亂無章,除不時見到枯樹 外,部分濕地被入侵性植物破壞。尤 其甩洲範圍更發現堆填廢料、車胎等 垃圾,無人監管。據了解,南生圍 帶濕地現時並無專業人士管理,長久 下去,濕地最終恐會消失。

元朗南生圍項目因涉及濕地保育, 亦為假日一家大細的好去處兼滿載集

體回憶,其發展去向一直備受社會各 界關注。發展商早前向城規會申請, 大增保育面積,新方案於發展後淨濕 地總面積達140.7公頃,除保育現有濕 地,亦會移除有害的堆填廢料,另把 魚塘堤岸一併整理,或縮小或移除, 住宅地面積亦由之前40公頃減至11.6 公頃,提供單位數量2,531伙。

發展商申覆核 城規7月審議

但上述的「雙生共融保育方案」今 年1月仍然遭到拒絕,理由是項目不符 合「綜合發展及濕地改善區」的規劃 意向,項目亦被指生態影響評估和緩 解措施不足。為此,發展商已申請覆 核城規會的決定,諮詢期將到5月20 日,初步安排於7月8日審議。發展商 並於覆核文件中回應反對理據,強調 修訂後的生態影響評估、保育管理計 劃等已合乎要求。

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

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 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

刊登廣告熱線 28739888

網址:www.bchkhotel.hk

申請酒牌轉讓及續期公告 **SHIRO**

現特通告:袁振偉其地址為香港灣仔軒尼 詩道375-379號利威商業大廈15樓,現向 酒牌局申請把位於香港金鐘太古廣場商場 LG1層Unit 009, A2部份Shiro的酒牌轉讓給 方曉俊,其地址為香港灣仔軒尼詩道375-379號利威商業大廈15樓及續期。凡反對 是項申請者,請於此公告刊登之日起十四 天内,將已簽署及申明理由之反對書,寄 交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈 8字樓酒牌局秘書收

日期:2016年5月9日 **NOTICE ON APPLICATION FOR** TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE **SHIRO**

Notice is hereby given that Yuen Chun Wai of 15/F., Lee West Commercial Building, 375-379 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Shiro situated at Portion A2, Unit 009 Level LG1, The Mall Pacific Place Admirelty, Hong Kong to Fong Hiu Chun of 15/F., Lee West Commercial Building, 375-379 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefore, 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: 9th May 2016

世邦魏理仕:一線舖租金年跌15%

業倒退,街上吉舖越來越多,有港島 區業主為將物業脱手不惜蝕讓。世邦 魏理仕估計,今年全年一線街舖將錄 得10%至15%的租金跌幅,下行情况 最少持續至2017年。

灣仔舖預蝕一成放售

美聯呂炳坤表示,灣仔交加街10至 12號A及B舖的業主在2012年以1,938 萬元購入,去年9月放售時曾叫價 2,400萬元,但市場上減價氣氛日盛, 經過多次調整後, 砍價近兩成, 目前 叫價 1,950 萬元。連釐印及佣金等雜 費,相信業主要蝕讓一成損手離場



主砍價近兩成放售。

上址舖位為單邊舖,位於灣仔街市 附近的民生鬧市,面積分別為約207方 呎及145方呎,目前以月租5萬元租賃 予鞋店,回報逾3厘。

另一宗放盤為大坑安庶庇街19號地 下街舖,業主同樣在2012年購入單

位,買入價為1,910萬元,去年10月曾 叫價2,600萬元放售,經過兩次砍價 後,目前叫價減至1,980萬元,相信仍 有議價空間,扣除雜項,業主可能亦 要損手離場。目前租戶為 Hello Kitty Secret Garden, 月租39,000元。

對於現時市況,世邦魏理仕香港、 華南及台灣研究部主管陳錦平表示, 繼去年全年租金按年下跌17.4%後,今 年首季按季跌5.4%,惟租金下調的幅 度未能抵消令人失望的零售銷售,拖 低零售商承租能力。該行預料, 一線 街舖租金全年將錄10%至15%跌幅, 下行情況最少持續至2017年,即大部 分高峰時期簽訂的租約到期之時。