

優惠策略奏效 新盤重撻購買力

SAVANNAH 再沽90伙



SAVANNAH昨開售第三批120伙單位，消息指共售出90伙，佔可售單位75%。

張偉民攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市回調，發展商加碼優惠吸客策略奏效。將軍澳 SAVANNAH 昨開售第三批單位共 120 伙，消息指共售出 90 伙，佔可售單位 75%，其中所有開放式及一房售罄。而上周推出「1838」按揭計劃的嘉里屯門滿名山，昨日生效，亦重新撻着購買力，全日賣出 38 伙，90% 買家採用新按揭計劃。

會德豐地產旗下將軍澳 SAVANNAH 昨日開賣 120 伙，事前收到 1,115 票，超額約 8.3 倍。會德豐地產常務董事黃光耀表示，SAVANNAH 昨日首 1.5 小時沽超過 7 成推售單位，涉逾 80 伙。項目最終共賣出約 90 伙，佔可售單位 75%，套現逾 4.5 億元。而 SAVANNAH 累售至今 9 天，共賣出 472 伙，佔項目總單位 804 伙的近 59%，套現近 25 億元。

SAVANNAH 九天累售 472 伙

會德豐地產主席梁志堅稱，項目買家以用家為主，將視乎昨日銷情決定加推安排。他又說 3、4 房銷情一般較慢，但持續推售就會有人承接，故並不擔心。

嘉里上周為屯門滿名山推出名為「1838一按」計劃，昨日生效。據了解，項目約 100 伙已公佈銷售安排待售單位，包括開放式、2 房及 3 房戶，即日售出 38 伙，約 90% 買家採用「1838」按揭的相應付款

辦法，最高提供樓價八成一按，當中約 30 間屬開放式及一房單位，現時可供發售的一房單位已沽清，入市的買家投資者及用家比例約六比四。

滿名山沽38伙90%客用「1838」

據了解，該計劃是以 5 年為期限，全期 1,838 天，供息不供本。首年免息免供，第二年及第三年為最優惠利率 P 減 4 厘，即息率低至 1 厘，第四年及第五年為 P；同時買家若於首 3 年內付清樓價，發展商更將買家已付利息全數回贈；5 年內付清則獲半數利息回贈。此按揭貸款毋須入息證明，買家還可獲印花稅津貼，希望可以吸納換樓客及收租客。

總結過去全港兩日一手銷情，合共賣出逾 180 伙。其中 SAVANNAH 周六及周日分別賣出 6 伙及 90 伙，滿名山周六及周日分別賣出 3 伙及 38 伙，兩盤的成交合共 135 伙，佔成交量的 75%，其他新盤只得零星成交。

議幅收窄 二手陷拉鋸

四大代理十大屋苑 周六日成交

代理行	成交	按周變幅
中原	15 宗	多 2 宗
美聯	11 宗	無升跌
利嘉閣	9 宗	少 4 宗
港置	7 宗	多 3 宗

製表：記者 吳婉玲

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）雖然新盤向隅客逐漸回流二手市場，不過有傳美國將加息，影響買家放慢入市步伐，態度審慎，而個別業主則減價沽售。其中太古城 3 房單位連租約，不足半月減價 22 萬元，以 928 萬元易手。

業主買家意向差距擴大

四大代理行在過去周六日的十大屋苑成交量未見明顯回升，美聯錄得約 11 宗成交，按周無升跌。

該行住宅部行政總裁布少明表示，現時最大阻力是新盤熱賣引領市況回暖，業主因而「心雄」，議價幅度難以回復樓市低潮期的舊觀，由 2 月及 3 月時的 5-8% 的議價空間，回落至近日的 2% 左右，與準買家「執平貨」、要求有一成甚至以上減幅的心態，出現明顯的鴻溝。

中原地產十大屋苑本周末錄得 15 宗成交，較上周末升 2 宗或 15.4%，零成交屋苑有 4 個。中原趙鴻運稱，太古城寶安閣中層 H 單位以 928 萬元連租約易手，單位 3 房兩廳，實用面積 706 方呎，建築面積 800 方呎，折合平均實用呎價 13,144 元。

業主於本月中放盤叫價 950 萬元。目前單位租約月租 25,000 元。據了解，同座高層 H 室，面積一樣，去年 7 月以 1,180 萬元易手，呎價 16,714 元，是次成交較之平 252 萬元或 21%。夏宮閣低層 H 室同類單位，實用面積 702 方呎，去年 9 月成交價 1,135 萬元，呎價 16,168 元。

市場觀望美下月加息

同區上車屋苑百福花園亦錄減價成交，德福閣中層 A 室，實用面積 410 方呎，實用面積呎價 12,268 元。消息指，單位於 3 月份放盤開價 540 萬元，日前終減價 37 萬元以 503 萬元沽出，減幅約 6%。原業主 2003 年 9 月以 122 萬元購入上述物業。

利嘉閣黃偉樂指出，朗逸峯近期錄得 18 座高層 A 室，實用面積約 1,022 方呎，3 月份叫價 1,180 萬元，近日減價 105 萬元或近 9%，終以 1,075 萬元沽出，折合實用面積呎價約 10,519 元，較市價低近 9%。

利嘉閣十大指標屋苑則錄得 9 宗二手買賣，較上周末的 13 宗下跌約 31%。總裁廖偉強稱，在二手未有明確焦點下，部分買家將購買力轉投一手市場，另一方面，股票市場表現未如理想，加上美聯儲將於 6 月舉行議息會議，亦成為買家放慢入市步伐採取觀望態度的原因之一。

新盤吸客二手受壓

港置行政總裁李志成也表示，若平價盤源未能及時補充，二手競爭力將持續落後於一手，該行十大屋苑於周六日錄得約 7 宗成交。

個別區域方面，布少明表示，將軍澳焦點新盤 SAVANNAH 推售以來吸引不少年輕用家，吸納市場數百伙單位用家及投資客的購買力，令區內二手買賣受壓，本月區內二手買賣錄得約 97 宗成交，較上月同期 134 宗下跌約 27.6%。

青衣流標地重推 估值跌 25%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）去年底曾經流標的青衣細山路商住用地，將於本周五重推。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，因應賣地章程所列條款對發展商造成的額外影響及市況下調，地皮造價受壓。綜合市場資訊，地皮現時估值為 11.9 億元至 19.92 億元，每呎樓面地價約 2,500 元至 4,200 元。

項目賣地章程的條款與去年一樣，講明發展商除需負責項目範圍附近斜坡的維修及保養工作，更要為項目後方近 60 萬方呎山坳進行岩土勘察工作，並進行一切所需的防護措施以防止山泥及落石等問題影響住宅項目範圍，並需為所進行工程作出登記及承擔起日後的維修保養工作。由於所包括的範圍幅員廣闊，對發展商出價進取度造成影響。

需負責 60 萬呎山坡維護

此外，章程亦規定發展商需負責為項目範圍內的一個隧道通氣位置建設出入口、鋪設項目前方的行人通道，以及進行的噪音、渠務及排污問題環境評估。而地皮內可作商業用途面積不得多於 200,210 方呎，並只限於最低 3 層，加上存在限高（不得高於香港主水平基準 140 米）條款，對發展自由度上造成一定限制，相信將反映於出價之上。



青衣細山路商住用地，將於本周五重推，地皮現估值為 11.9 億元至 19.92 億元。

資料圖片

每呎樓面地價料 3000 元

青衣細山路住宅用地地盤面積 66,737 方呎，若以最高 7.1 倍地積比發展，可建總樓面約 474,182 方呎。張聖典表示，該行對該青衣住宅用地估值為 14.2 億元，每呎樓面地價為 3,000 元，較去年 10 月項目流標前的估值每呎 4,000 元下調 25%。參考鄰近項目，預期本項目落成後的實用呎價達 12,000 元。

資深投資者吳鎮科一直積極收購的北角電氣道舊樓，未來或重建商住項目。

吳鎮科完成電氣道舊樓收購

土地註冊處資料顯示，項目最新錄得電氣道 56 號 5 樓單位以 1,100 萬元成交，買家為吳鎮科及相關人士旗下公司。連同這宗買賣，吳鎮科已完成電氣道 54 號至 58 號的收購，地段內包括鴻運閣，而整個項目至今的收購價合共約 5.3 億元。

東九龍工廈連命名權放租

香港文匯報訊 東九龍區發展迅速，觀塘一帶除了有不少新建工廈、商物業相繼落成外，區內業主亦積極翻新舊物業，令物業的租金和造價都顯著提升。美聯工商稱，觀塘大業街 4 號全幢物業，樓高 7 層，總面積約 37,220 方呎，現連同物業命名權一同放租，並接受面議租金。

另外，九龍灣第一集團中心 8 樓全層近日正推出市場招租，單位面積 17,308 方呎，現以平均呎租 16 元放租，即總租金約為 27.7 萬元。美聯工

商助理營業董事陳樂民指，第一集團中心全幢均由第一集團持有，而區內向來甚少有此類逾 1.7 萬方呎的大面積全層樓面供應，再加上大廈於近年已翻新，內部裝修及設施均十分新穎，故對有意進駐大面積樓面的企業，有一定吸引力。

旺角舖減租一成放盤

至於舖位方面，核心區舖位過去數年被炒高，目前市道回落，開始有減租或不獲租客續租的情況，商舖更可

能出現大洗牌。美聯旺舖營業董事何漢明表示，旺角山東街 50 號 1 及 2 樓正在放租，目前叫租 18 萬元，各層舖位面積分別約 1,200 方呎，總舖位面積約 2,400 方呎，折合每平方呎租約 75 元。

舖位目前租予馬德里餐廳，為大單邊雙層樓上舖，正對波鞋街，對面馬路為學校，旁邊為女人街，位置具優勢，於核心區旺角十分罕有。2012 年中以每月 20 萬元出租，惟目前市況較為淡靜，願意減租一成放盤。

港地產商固步自封失優勢

地產商被批評為「惡霸」的緣由之一，有部分是因為港人買不起貴價樓，而另一方面，是大家在廣告上說得天花亂墜，買家依然乖乖排隊買樓。

回看內地，當今內地發展商紛紛成長，在戰國爭雄、淘弱留強之下，內地發展商在建築設計的創意毫不遜色。那些鮮到內地參觀樓盤的港人，看慣香港近乎千篇一律的樓盤建築，當你曾經到內地走走，或參觀各地樓盤時，你一定會感受創新的感覺，例如德國的窗戶都是往內拉開，而不是往外推開的，這樣是為了方便擦拭玻璃。

求過於供無心創新競爭

但諷刺地，雖然香港地產商在香港被批為「霸權」，不少港人對它恨之入骨，但香港地產商卻在內地被視為誠信、可靠、文明、守法。以瑞安及恒隆為例，分別在上海創建新天地，結合了歷史保育及潮流，恒隆廣場，也帶出了內地高檔商場新文化，兩者都在大陸賺到不少好評。筆者相信這諷刺的情況，主要原因是各界對香港樓宇需求巨大，買家沒有議價能力，發展商的創意在於廣告、推銷手法，以及如何計畫面積，心思在盈利的極

好好把握，香港的年輕人反對地產霸權時，只懂上街示威遊行，高叫打倒地產霸權的口號，他們好像已找不到更好的方法了。接筆者上期所說，香港的地產霸權不在於發展商，而是在於二百萬位香港業主的手中，要打擊這制度，本來我們可以採取具體行動，以新的經濟模式取代舊的經濟模式，用科技顛覆地產界。由於互聯網的普及與 P2P 的應用，地產商的社會功能本應已經愈來愈少，但不幸的是，香港政府不止未有應社會的需求去配合發展，更嚴苛地運用了法律去規範互聯網創新工業，使香港經濟前景陷入兩難的局面，筆者認為香港從此失去優勢，一去不返。

法規過時延續地產霸權

最後我敢問大家一句，一個沒有地產霸權的香港社會，會比現在的社會好嗎？我相信不會！

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

申請酒牌續期啟事
百斗記雞煲小廚

現特通告：盧建菊其地址為新界元朗昌盛徑 18 號元通樓地下 13 號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗昌盛徑 18 號元通樓地下 13 號舖百斗記雞煲小廚的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書處。

日期：2016年5月23日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
百斗記雞煲小廚

Notice is hereby given that Lo Kin Kuk of Shop No. 13, G/F., Yuen Tung Building, 18 Cheong Shing Path, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 百斗記雞煲小廚 at Shop No. 13, G/F., Yuen Tung Building, 18 Cheong Shing Path, Yuen Long, N.T. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 23rd May 2016

刊登廣告熱線
28739888

申請修訂圖則通知

現特通知（新界丈量約份，第 85 約，地段第 578 號、第 579RP 號、第 579A 號、第 579B 號、第 579C 號、第 579D 號、第 579E 號、第 581RP 號、第 581A 號、第 581B 號、第 581C 號、第 581D 號、第 582ARP 號、第 582A1 號、第 582A2 號、第 582A3 號、第 582BRP 號、第 582B1 號、第 582B2 號、第 582B3 號、第 582B4 號、第 583RP 號、第 583A 號、第 583B 號、第 583C 號、第 583D 號、第 583E 號、第 583F 號、第 583G 號、第 584 號、第 585A 號、第 585B 號、第 585C 號、第 586ARP 號、第 586BRP 號、第 586B2 號、第 586B3 號、第 586D 號、第 586E 號、第 586X 號、第 589A 號、第 589B 號、第 589C 號、第 589D 號及第 589RP 號），我計劃根據城市規劃條例第 12A 條，申請修訂圖則，於你所擁有的前述地段，由農業用途，改為鄉村式發展用途。

流水鄉村原居民代表：李丁友
2016年5月23日