平價新盤搶客 「十大」成交報跌

現崇山4年損手離場

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）新盤發展商近期推出平價細樓為主，提供不少優惠，吸走不少新界上車客，加上市傳美國將在6月加息，上周末四大代理在十大屋苑成交全線下跌。二手成交萎縮，有業主蝕讓離場。消息指有關交易為黃大仙現崇山高層單位，實用面積526方呎，業主2012年以789萬買入，上周末業主即日由800萬開價減至760萬成交，實呎價14,449元，未計算其他費用蝕29萬離場。

■消息指有關交易為黃大仙現崇山高層單位，實用面積526方呎，上周末業主即日由800萬開價減至760萬成交。 資料圖片

十大屋苑上周末成交

	上周末	前周	變幅
中原	9宗	15宗	↓6宗
美聯	9宗	11宗	↓2宗
利嘉閣	7宗	9宗	↓2宗
港置	4宗	7宗	↓3宗

資料來源：各大地產代理

製表：記者 歐陽偉昉

美聯上周末十大屋苑錄得9宗買賣成交，較前周末減少18.2%，創自4月底以來5周新低；按15大屋苑計算，過去兩天錄得約9宗買賣成交，較前周末減少約30.8%。

太古城兩房劈百萬

該行住宅部行政總裁布少明指出，近期新盤銷情理想，加上有發展商以低市價策略推售全新項目，吸引購買力重回一手市場。太古城中層兩房戶去年底以915萬開價，不過市況轉淡，經多次調低叫價後，最終以818萬成交，比原本開價大削100萬，幅度達10.6%。

中原地產上周末十大屋苑僅錄得9宗成交，較前周末急跌4成，交投量重返個位數水平，4個屋苑零成交收場。亞太區住宅部總裁陳永傑表示，在美國加息陰霾下，市場氣氛觀望，買家入市態度已轉趨審慎，同時又期望新一輪減價潮，因而遲遲不下決定，拖慢二手交投步伐。新界一手盤近日低價開盤，令新界二手成交即時受壓。該行天水圍嘉湖山莊周末僅錄得2宗成交，比上周少3宗，其中美湖居低層單位實用面積441方呎，最初開價320萬元，後降價5萬元獲承接，成交價315萬元，折合實用呎價7,143元。

利嘉閣上周末十大屋苑錄得7宗成交，較前周末下跌約22%。總裁廖偉強指近期二手市場平價盤源漸被消化，部分買家認為樓價有機會進一步下調，多抱持觀望態度，令二手交投步伐放慢，加上周末受天氣影響，亦為周末交投偏低原因。

美聯：業主提高開價

二手市場雖然受一手新盤和美國加息威脅，但部分業主見市況回穩，即企硬叫價。布少明指出因部分業主提高開價，個別屋苑樓價現輕微上升，議價空間收窄，令二手市場氣氛更趨淡靜。李志成亦指出，雖然部分新盤向隅客開始回流二手市場，令部分屋苑的睇樓量上升，但普遍業主議價空間仍持保守的狀態，部分更收窄議幅，削弱二手的競爭力。

對於後市，各行皆認為會由一手新盤主導，二手暫難有改善。陳永傑指一手新盤開價一浪低於一浪，近日有新界上車新盤低價開盤，搶去部分二手客源，令二手交投更見冷清。李志成亦預料若發展商繼續加大力度提供優惠，短期內市場仍以一手為主導；除非二手業主願意擴大議價空間，否則二手難有太大起色。

置業錦囊
國森地產集團董事
許畯森

《聖經》解決地產霸權？

資本主義在世界中扮演重要角色，大富翁遊戲把資本主義發揮得淋漓盡致，而現今香港正如一盤玩了50年的大富翁遊戲，所有產權產業早已落入其他玩家手中，年輕人或窮人踏上這盤遊戲時，他們只是一群不斷交租、不斷交過路費的玩家，不只沒有希望，甚至沒有喘息的空間。這地產制度到底哪裡出錯了？身為地產業界的我也問不出原因，不過有趣的是，根據《聖經》記載，原來幾千年前他們已經有一套方法去應對地產霸權的問題。

例如，《利未記》中記載了很多有關這些地產與土地的說法，當中最接近地租年期的說法就是禧年，禧年是什麼？每隔50年就是一個禧年，債主在第49年時，即把業權歸還予原業主手中。例子是，假如你是債主，借了款項給債仔，而債仔無力償還欠款，你充公了他的土地，在第49年時，你歸還土地給債仔手，因為他欠你的，已經在這50年間連本帶利歸還給你，你應該給他一個重生機會。任何人在禧年，也有一個機會重新開始，有關土地的買賣價值，也會因應禧年而定，這其實是減低了壓榨與霸權的存在。有趣的是，大家在禧年間，也不能耕種土地，使土地有足夠休息，不致被過度開發。

中國土地使用年限公平

當然，在現今的社會照樣實行一定有很大難度，甚至不切實際。不過，如果套用到租期來說，我們的土地是應該屬於政府的，每50年可以重新洗牌，把資源重新分配，這也許是更公平制度。根據國家規定，商用房產權年限為40年，低於普通住宅的70年產權，在住宅建設用地使用權期限屆滿後，是可以自動續期，而非住宅建設用地使用權期限屆滿後，是不能自動續期的，我們中國的土地制度其實是很公平的。

近年香港樓價急升，幅度驚人，市民怨氣十足，尤其年輕人，感到樓價狂升，買樓無望，大力批評地產商為「惡霸」。「地產霸權」一詞，民心大快，反映港人對樓價急升的怨恨，矛頭直插地產商，其實大家有否想過，真正罪魁禍首究竟是誰？真正的罪魁禍首，可能就是我們一直推崇備至的資本主義。

上周末欠缺新貨 一手成交減半

香港文匯報訊（記者 周曉菁、歐陽偉昉）美聯儲主席耶倫展「鷹姿」，表示未來數月會加息，加上一手市場未有全新大盤推售，剛過去的周末及周日一二市場銷情放緩。總結上周末，截至昨晚10時，新盤成交共90伙，按周大減一半。成交主要集中於將軍澳SAVANNAH和屯門滿名山，前者周六和周日分別賣出34伙和11伙，滿名山周六沽出19伙，共佔總成交71%。

信和置業旗下粉嶺囍逸於昨日開放示範單位，首張價單推60伙，包括一房、兩房、兩房加儲物房及三房單位。營業部聯席董事田兆源表示，囍逸首日開放已有約5,000人次參觀，睇樓客群當中約七成為區內客，近六成為年輕人。公司計劃於周內公佈銷售項目安排，視乎反應決定加推，有機會加入開放式戶型。

囍逸首推登記超逾5倍

價單顯示，囍逸首推60伙，售價介乎376.3萬元至737.3萬元，呎價介乎10,780元至12,852元；扣除12.7%的最高折扣優惠後，售價介乎328.5萬元至643.7萬元，實用呎價介乎9,411元至11,220元。項目昨日起開始接受認購登記。至截稿前，首日登記已超過350票，超額逾五倍。

早前在何文田新盤大戰中落後的會德豐旗下ONE HOMANTIN續推優惠促銷，前晚上載最新價單。常務董事黃光耀昨表示，有見不少年輕家庭鍾情區內名校網，故推出「升學優惠」，提供額外1%折扣。 此外，會德豐於新價單更新備用一按貸款付款計劃，第一按揭最高貸款金額增至80%。發展商亦特別推出「忠實買家」折扣，凡曾購買會德豐住宅的買家，可獲額外1%折扣。

樓宇買賣料10個月新高

另外，中原研究部昨日指出，5月樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄（截至25日）4,966宗，總值375.9億元，預測全月登記錄6,300宗及460億元，較4月升12.2%及8.8%，齊創10個月新高。

當中，一手私宅暫錄1,146宗，連續兩個月突破一千宗水平，總值176.0億元。該行預測整月達1,300宗及195.0億元，宗數跟4月的1,260宗相若，有望創出5個月新高。至於金額則按月升23.2%，或創2014年10月239.7億元後19個月新高。

商舖買賣74宗月增7%

香港文匯報訊 在尖沙咀堪富利士道2及2A號地舖涉及3.94億元註冊成交額帶動下，本港4月商舖買賣登記總值錄得14.50億元，按月增加29%；宗數則錄74宗買賣登記，按月增加7%。美聯旺舖董事盧展豪表示， 今年舖位交投氣氛未見好轉，今年至今每月買賣註冊量持續於雙位數水平上落，反映用家及投資者入市意慾仍然薄弱。

美聯商舖售價指數微跌

反映價格走勢的「美聯旺舖核心四區一線街商舖售價指數」上月報277.8點，按月下跌約1.3%。

盧展豪估計未來一至兩個月舖位買賣註冊量料於低位徘徊。

星美新影商城深圳開業

香港文匯報訊 星美控股（0198）昨日宣佈，旗下星美國際影商城·深圳京基IMAX店在昨日開業。影院由集團斥資5,000萬元人民幣建成，擁有包括IMAX廳在內的7個影廳，每年可容納150萬觀影人次，是星美在深圳地區的第11家影商城，全國的第13家IMAX旗艦店。至此，集團成為深圳地區擁有連鎖數量最多的影院品牌，集團估計，至今年底集團全國影院數量將突破300家，觀影人次突破1億。

星美今年非票房業務收入佔比大幅超過同業平均水平，集團行政總裁鄭吉崇昨在新影院開業儀式上指出，此有賴於集團去年將「影商城概念」的創立，使得原本功能單一化的影城融入了多元化的元素，顛覆電影院的傳統經營模式，融合影城、餐飲、零售快銷等多個業務模組，為集團實現了跨界經營及轉型。

據介紹，星美國際影商城已覆蓋全中國30餘個省市自治區，超過150多個城市，持續保持一二線城市影城競爭力，並且佈局發展三四線城市。鄭吉崇表示，繼去年星美影商城突破200家之後，今年6月30日將達到250家，年底將突破300家，觀影人次突破1億。

鉅派投資：引進海外產品

內地「有錢人沒有減少」

■鉅派投資總裁李良表示，不排除會與內地知名電影明星合作進軍影視行業。 記者 張偉民 攝

本報專訪

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）在紐約證券交易所上市的鉅派投資總裁李良上周接受本報專訪時表示，內地財富管理市場的規模可能達到100多萬億元(人民幣，下同)，而銀行可提供的理財方式及品種目前仍難滿足高淨值客戶的要求，所以客戶傾向選擇專業的財富管理機構。另一方面，鉅派現時的客戶平均投資額為500萬元，面對內地中高淨值客戶對海外配置有大量需求，集團計劃短期內引進海外戰略產品，豐富產品種類。

鉅派投資香港辦公室於上周開幕，李良指設立香港辦公室是考慮到集團未來全球發展配置，而香港是海外戰略的第一步。由於內地中高淨值客戶對海外配置有大量需求，所以集團要加快該方面的佈局，短期把海外戰略產品引進內地，豐富產品種類。

財管產品募集季增140%

鉅派現時的客戶平均投資額為500萬元。截至3月31日止，首季財富管理產品總募集量達到108億元，同比增長140.2%；總資產管理金額達到214億元，同比增長668.6%。

李良對內地財富管理需求非常看好，表示公司用5年時間就在美國成功上市，並且每年都有增長。雖然內地經濟增長放緩，但富裕階層的財富增長並無減慢，「有錢人非但沒有減少，而且越來越多」。

互聯網金融的發展在內地百花齊放，李良指互聯網金融肯定是未來趨勢，中央最近針對不合規的互聯網金融公司進行梳理，而集團對於旗下互聯網金融業務的定位是「要生存下來且能夠長遠發展」，所以今年增長速度不會太快，反而要慢下來，做到安全合規。

互聯網金融合規求穩

鉅派旗下翼勳金融去年投資金額達50億元，今年原本計劃增長至200億元，但為放慢速度，現已調整至100億元。

鉅派和普濟早前宣佈，將成立一家新合資企業，專注於對美國及大中華地區高成長行業公司的戰略投資。該合資企業的首個戰略投資目標是萬達影業。李良表示，非常看好未來幾年的內地電影業，所以從股權投資角度投資萬達影視。至於國內有部分知名的電影明星會成立影視公司，集團不排除有合作機會。

另類投資未來或續增

他指，由於影視業屬另類投資，較創新和有風險，所以目前佔集團投資比重不大，僅約5%，未來或會逐漸加大佔比。另外，現時一級市場股權投資的佔比約30%至40%；一級及二級證券市場為15%至20%；房地產約30%。

內地經濟方面，李良提到內地的新興產業正發展，例如電商或物流等，但該些新經濟上漲的幅度，在短期內仍然不足以彌補傳統經濟的下滑。對於L型經濟，他認為內地政權穩定，相信經濟不會出現懸崖式暴跌；人民幣或出現緩慢貶值趨勢，但幅度不會太劇烈。

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

古玩出售
出售各類舊工瓷器瓷板畫舊翡翠花件歡迎海內外買家請把握機會欲購從速有意電61305793洽購

申請酒牌續期公告
新 光

現特通告：李鎮全其地址為香港九龍荔枝角興華街西71號，現向酒牌局申請位於香港水域「新光」的酒牌續期，其附加批註為跳舞。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2016年5月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Xin Guang

Notice is hereby given that Li Chun Chuen of 71 Hing Wah Street West, Lai Chi Kok, Kowloon, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of "Xin Guang" situated at Hong Kong Waters with endorsement of dancing. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, 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: 30th May 2016

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