

# 新盤欠焦點 二手成交增

## 現崇山錄3蝕讓 業主損手逾百萬

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)上周一手市場欠缺焦點新盤,二手市場成交稍見回升,新盤向隅客回流。四大代理行十大屋苑成交表現皆向好,成交宗數有增無減。雖然成交量按周輕微上升,不過黃大仙現崇山錄得3宗蝕讓成交,原業主均於2011年一手買入至今,其中兩單位若計及釐印費及佣金等開支,原業主蝕過百萬元離場。

富誠陳錫金表示,成交單位包括5A座高層A室及B室,實用面積分別為567方呎及570方呎,以760萬元和755萬元易手,實用呎價為13,404元和13,246元。5A座高層A室原業主於2011年5月以845.3萬元購入單位;5A座高層B室原業主同月以848.7萬元購入單位,是次轉手賬面分別蝕約85.3萬元及93.7萬元。另外,現崇山3B座高層D室,實用面積527方呎,成交價760萬元,實用呎價14,421元。原業主於2011年7月以801萬元購入,轉手賬面蝕約41萬元。

祥益黃峯表示,天水圍天祐苑A座低層9室錄得成交,實用面積649方呎,獲區內上車客垂青,該名買家鍾情屋苑鄰近車站,交通方便,加上單位客廳窗戶擁西南開揚景觀,內籠開闊實用,決定以382萬元自由市場價購入自住,實呎價5,886元,屬市場價成交。原業主於2009年9月以自由市場價約143萬元購入,持貨不足7年,轉手賬面獲利約239萬元,單位升值逾倍。

利嘉閣上周錄得14宗十大屋苑成交,較前周的7宗增加一倍。總裁廖偉強表示,新盤暫時欠缺焦點,令準買家回流二手市場;美國在年中加息預期再次降溫,用家傾妥價錢後亦緊接入市,帶動二手市場交投量略為好轉。預期未來兩周市區未見有大型新盤推出,焦點仍將落回二手市場。

### 加息預期降溫推高成交量

美聯住宅部行政總裁布少明稱,過去二手成交個案以筍盤及減幅較大的個案為主,惟隨着筍盤買少見少,加上持續有發展商採取低價促銷策略推售新盤搶客,資金持續投向一手,故二手交投仍會受制於一手。預期6月有不少新盤應市,視乎推盤進度,料全月一手交投有望錄得約千宗水平。

### 業主見好景收斂議價空間

港置行政總裁李志成稱,由於短期內新盤供應主要集中於新界區,故九龍及香港區二手交投逐步回穩,部分一手向隅客回

### 十大屋苑周六日成交

代理行	成交	按周變幅
利嘉閣	14宗	↑7宗
美聯	11宗	↑2宗
中原	9宗	-
港置	7宗	↑3宗

製表:記者 吳婉玲

流二手市場,帶動個別屋苑樓量上升。惟不少業主見市場氣氛向好,收斂議價空間到約2%至3%,令二手競爭力大減。港置十大主要屋苑錄得約7宗成交,按周增加3宗。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,新盤減價戰愈演愈烈,二手樓價未有跟隨大幅下調,令二手樓與一手抗衡,成交持續萎縮。雖然美國本月加息機會大減,但之後仍有加息的可能,買家擔心加息,未知樓價會否遲買會平,現階段不敢貿然入市,導致二手成交只能低位橫行。中原十大屋苑錄得9宗成交,與上周末相同。



現崇山錄得3宗蝕讓成交,其中兩單位若計及釐印費及佣金等開支,原業主蝕過百萬元離場。資料圖片

## 囍逸超額登記 12.6倍 SKYPARK端午節賣



SKYPARK 周四開售 24個開放式及一房單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置粉嶺囍逸的銷售部遷入大直路,項目近日不斷加推,至今推出5張價單共220伙,折實呎價由9,411元起,最平281萬元,將於本周三端午節前夕開售。發展商披露,項目至昨晚累積收3,000票,超額逾12.6倍。新世界旺角SKYPARK亦趕於端午節(本周四)開售,剛上載最新銷售安排,涉及24個開放式及一房單位。

信置營業部聯席董事田兆源表示,準買家對囍逸反應熱烈,截至昨晚累積收3,000票,已入票登記中用家佔八成,投資者佔兩成。項目至今累計推出5張價單共220伙,折實呎價9,411元至17,657元,折實樓價281萬元至1,240萬元,當中近半樓價低於400萬元。集團早前上載銷售安排,全數220伙將於周二截止登記,周三公開發售。

昨日樓盤有段小插曲,囍逸樓處外發生地產代理追罵睇樓客事件,涉事地產代理已被發展商「停業」(即不准參與樓盤銷售工作),禁止再推廣項目並趕離樓處。

### 過去周六日一手成交

樓盤	成交宗數
朗屏8號	23
世宙	15
滿名山	7
登峰南岸、迎豐	各4
映御、SAVANNAH、 迎海、駿岸	各3
君逸山、柏匯、海柏匯、 峻巒	各2
SKYPARK-AVA 62、 凱譽、馮瑤、利奧坊、曉岸、 海天晉、迎海、御峰、 囍匯、維港星岸、倚南、 逸瓏園、亮賢居	各1
總數	82

製表:記者 顏倫樂

北區的大型屋苑餘貨,包括元朗朗屏8號錄得23宗、元朗世宙錄得15宗、屯門滿名山錄得7宗等。

### 滿名山「供息不供本」受熱捧

另外,嘉里屯門滿名山上月推出「供息不供本」的80%-按揭計劃,按揭年期5年,據成交紀錄顯示,相關按揭推出後售出約100伙,約九成採用高成數按揭的付款辦法。項目近日出現高成數按揭推出後首宗撻訂,第3座中層A室,實用面積589方呎,兩房兩廳,上月底以730.95萬元售出,惟最後撻訂收場,約36.55萬元訂金估計遭發展商沒收。

恒地油麻地翠匯軒據悉今年初發售兩個地鐵舖,當中地下1號舖面積約594方呎,交吉叫價3,834萬元,呎價6.45萬元;同時又以6萬元放租,但最近以1,652.8萬元售出,較叫價大減56.9%,呎價2.78萬元。至於1樓舖位亦正放售,面積近3,500方呎,放售價3,100萬元,呎價約8,900元,但相信亦要減價才有吸引力。

### SKYPARK新優惠變相減價

由新世界發展的旺角SKYPARK昨日亦上載銷售安排,涉及24個開放式及一房單位,有關單位分佈於5樓至27樓D3單位及16樓至19樓C1單位,實用310方呎及395方呎,售價由600.5萬元至864.1萬元,呎價由19,371元至22,165元。將於本周三下午3時截止登記,次日早上發售。項目開售至今已售94伙,套現近5.6億元。

資料顯示,SKYPARK日前加推44伙,包括40伙開放式單位及4伙1房戶,本周四發售的24伙全屬這批加推的單位。發展商推出全新180天即供付款方法,開放式及1房戶單位最高折扣分別為19%及23.5%,當中指定24伙如選用180天即供付款,可獲額外18萬元折扣,變相減價。

剛過去的周末由於未有大型一手新盤發售,市場只得零星一手貨成交,兩天合共錄得82宗一手成交,大部分來自新世界

## 藍灣半島中層高市價一成租出



藍灣半島中層單位錄得月租3.3萬元承租,高市價一成。資料圖片

呎,三房連工人套房間隔,享全海景,包全新傢俬電器。業主以3.3萬元租出單位,高市價約10%,折合實用呎租約40.7元。業主於2003年1月斥資383.8萬元入主上址,現單位獲承租,可享租金回報率逾10厘。

### 新達廣場高層租金回報7厘

該行亦促成新達廣場1座高層A室兩房單位承租,實用面積約465方呎,以每月1.32萬元租出,實用呎租約28.4元。業主於2008年1月以230萬元購入上述物業,現成功租出單位,租金回報率約7厘。

中原豪宅周家傑表示,火炭御龍山5月共錄得約26宗租賃成交。該行最新促成1座中層D室租賃成交,實用面積556方

呎,兩房兩廳,以1.95萬元租出,實用呎租35.1元。業主是次租出單位可享約4.3厘租金回報。

港置唐文迪表示,5月新都城錄得約16宗成交,剛促成新都城3期都會家庭3座低層C室單位租賃成交,業主減租1,000元即獲租客以每月1.3萬元承租。單位實用面積約406方呎,實用呎租約32元。業主於2000年4月以約212.2萬元購入單位,以新租約計算,租金回報約7.4厘。

另外,港置剛促成跑馬地雲地利台B座中層3室三房戶租賃成交,外望馬場景,附設全新裝修,即以約6.1萬元租出。單位實用面積約1,330方呎,實用面積呎租約45.9元。業主於2004年6月以約978萬元購入單位,租金回報約7.5厘。

### 置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

說到香港地產的特點,除了長期供不應求外,價格漲跌的原因乃由於聯繫匯率的緣故所致。另一方面貨幣供應量和信貸額度,也是物業市場價格升降的重要一環,相對於整個經濟生產,比例相當高。簡單來說,就是當利率下降到低水平,銀行的信貸會增加,社會的貨幣供應量亦會增加,由於貨幣膨脹的關係,資產價格也會自然升值,學術上是MV=PY。

### 近年貨幣供應量猛增

如從香港的貨幣供應量說起,以2008年開始,短短一年,貸款供應量由3,000多億元猛增至超過1萬億元,忽然間,貨幣供應量翻了幾番。到了2012年和2014年,也分別再有輕微升幅。2015年年頭,基礎貨

## 信貸增長過度 樓市易現泡沫

幣已經接近1.4萬億元,如此猛烈的貨幣供應量增長,資產價格不升才怪。

香港銀行的總資產方面,回顧香港銀行的資產,皆以信貸為主,香港銀行對客戶的貸款,由2008年底的3.3萬億元,增長到2015年頭頭的7.4萬億元,增長數量超過一倍。香港銀行的總資產,亦由2008年底10.7萬億元,大幅增長到2015年頭的19萬億元,增幅超過80%。理論上,香港的物業也最少升值80%以上,這毫無疑問是十年一遇的大陽春,這樓市大陽春,使筆者每年財富約有60%的增幅。2008年的環球金融風暴,歐美採取零息政策,並向市場大量注資,香港受制於聯繫匯率,導致資產價格急升,樓價更不斷瘋狂上升。筆者於2009年一

年間,身家便暴漲了2.5倍,那一年,筆者仍未滿30歲。

其後這幾年,筆者開始感覺到香港生病了。過度的信貸增長,除了會使樓市出現泡沫,也有會引發社會經濟問題。因為當資產出現泡沫,借錢炒賣囤錢的心態充斥,使人傾向炒賣,不善生產。我們眼見過去幾年,香港實業家和實業投資者愈來愈少,正所謂生意難做,不如賭博,不少傳統企業家透過生意拿到貸款,就紛紛在金融和樓市上錢囤錢。香港現在信貸膨脹,焦點集中炒賣,經濟生產力卻沒有大幅提升。筆者擔心今年香港的經濟周期已經開始逆轉,但港人卻仍未找到出路,無奈地香港的經濟抗跌力已經慢慢下降,且有機會跌得很深。

國內聯絡電話: (86)13600072711 鍾偉光先生

預約電話: 27305518 中午1時至7時會客

九龍彌敦道27號 近新樂酒店佐敦口

指點前程,接批中外命書,判斷到、財祿、兒女、壽年、禍福、婚姻、

師名鍾應堂相命家風水姓名

批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝

名震中外 命最準

### 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.bchkhotel.hk

---

刊登廣告熱線  
28739888

### 申請酒牌轉讓及更改公告

#### 川熙樓

現特通告: 王致及其地址為九龍尖沙咀金巴利道28號君怡酒店6字樓601號及609號舖,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金巴利道28號君怡酒店6字樓601號及609號舖花水日本料理的酒牌轉讓給周穎儀其地址為九龍尖沙咀金巴利道28號君怡酒店6字樓601號及609號舖及作出以下更改: 更改店舖名稱為川熙樓。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字樓酒牌局秘書處。

日期: 2016年6月6日

#### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

#### Chuanxi Restaurant

Notice is hereby given that Wang Tao of Shop 601 & 609, Level 6, Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Hanamizuki Japanese Restaurant situated at Shop 601 & 609, Level 6, Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon to Chow Wing Yee of Shop 601 & 609, Level 6, Kimberley Hotel, 28 Kimberley Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon and the following amendment(s): Change of shop sign to Chuanxi Restaurant. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 6th June 2016

## 工商舖買賣註冊連升兩月

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,5月市場共錄得417宗工商舖買賣註冊(剔除領展商場登記個案後),按月增加11%,連升兩個月,整體工商舖買賣註冊量更屬近5個月最多。至於註冊總值方面,全月錄得約40.07億元,按月倒跌6%,量值升跌。

隨着長沙灣W668的成交陸續註冊,帶挈工廈市場註冊量值齊升,上月共錄得271宗工廈買賣註冊,按月增加27%;註冊總值約22.02億元,按月更急增61%,量值同時連升兩個月。當中W668錄得67宗註冊,金額約6.85億元,分別佔整體工廈註冊量值約25%及31%。

商廈市場共錄89宗買賣註冊,按月微增1%,連升3個

月。註冊總值約11.24億元,按月則下跌22%。其中較為矚目的註冊成交包括價值約1.58億元的遠東金融中心高層A室個案。

### 商廈註冊按月微升1%

商舖市交投則連升三個月後回落。上月錄得57宗商舖買賣註冊,按月下跌23%;註冊總值約6.81億元,按月更下跌53%,表現最為差勁。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,交投量漸漸增加提升用家及投資者的入市信心;加上市場上有不少全新工廈項目如箭在弦,預期可牽動更多積聚購買力湧出。此外,近日市場出現全幢成交,反映資金仍追捧該類型物業,估計在資金尋找出路下,未來全幢成交將陸續有來。