

尚都開售三句鐘沽95%

百利保：銷情理想 今日加價加推

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）承接近期回升的樓市氣勢，由百利保等發展的長沙灣尚都昨日開賣，銷情相當不錯，開售後僅3個小時已沽出近120伙，佔可售單位125伙96%，平均成交呎價約1.4萬元。有見市場反應理想，百利保執行董事兼首席營運官范統昨日公佈，今日會加推餘下20多個單位，並指會輕微加價，但加幅約在5%內。



百利保執行董事兼首席營運官范統(右)表示昨銷情較預期好，今日會加價加推，加幅5%內。旁為百利保物業代理董事衛振聲。

消息指，因個別單位「甩單」，埋單計尚都昨日售出118伙。英國脫歐對本港樓市暫時利多於弊，不少資金轉投「磚頭」，令近半月樓市價量都出現小幅回升。昨日尚都開賣，范統坦言反應較預期好，首1個半小時已沽出近半單位，3個小時後更順利賣出約120伙，佔可售單位125伙的96%，只餘下2個連天台特色戶及3個低層1房單位未售出，故昨日決定今日加推餘下20多個標準戶，特色戶則仍考慮會否一併發售。

呎價14121元 市值6.2億

范統指，今日加推的單位將加價，但加幅會相對克制，在5%以內，銷售處則會搬到長沙灣肇如大廈。資料顯示，尚都提供單位

157伙，首批連加推共公佈130伙價單，實用面積由276方呎至429方呎，市值約6.2億元，折實呎價約14,121元。昨日樓盤開賣其中125伙，餘下5伙涉及市建局樓換樓，項目現餘下27伙，包括1伙開放式連天台戶及1伙1房連天台特色戶。

尚都昨日開賣前共截收約1,050張票，超額逾7倍，並在昨日早上八時半開始登記。記者現場所見，早上九時許人潮最多，人龍一度大打蛇餅，但秩序大致良好。范統指，大約500組準買家昨晨到達銅鑼灣富豪香港酒店銷售處揀樓，出席人士較登記少，是因為大部分買家都會用盡一人入兩張票的名額，增加中籤機率，故有一半入票人士出席已屬相當不錯，出席率超過九成。

家庭客斥千五萬買三伙

范統透露，樓盤昨日開放式單位率先沽清，兩房單位緊接其後。買家以香港人為多，內地人數量則不多。全場共有3組大手買家，其中2組分別買入2伙，另1組家庭客斥資逾1,500萬元大手買入3伙自住，包括2伙2房及1伙1房單位。

而由於過去周末有尚都開售的緣故，推高一手成交量至173伙，較之前一個周末115宗上升約50%，當中尚都成交120宗，交易佔總一手成交量的74%。其他新盤兩日合共才42宗成交，當中信置西貢逸瓏園、嘉華等旗下元朗朗屏8號分別錄得6宗成交，為各貨尾盤中銷情最好。



張小姐 屯門居民，因近工作地點而選擇以393萬元購入一個高層開放式單位自住，今次首期大約10%，形容「剛剛好夠」，因為自住，所以樓市起伏亦會照樣入市。



王小姐 北區居民，睇好市區投資潛力，亦睇好後市，以400萬元購入一個開放式單位，認為價格合理。



陳先生 來自福建，已來港兩年，現任財富管理，昨以400萬元購入一個1房單位與妻子同住，已支付四成樓價。妻子同為福建人，在港讀書工作多年已取得永久居民身份，今次是透過其名義買樓，故無需支付買家印花稅15%。認為香港樓市有剛需支持，長遠看漲。



蕭先生 澳門人，因女兒現於上環租住物業，所以決定協助女兒，購入一個中層A室兩房單位給她，面積429呎，他指女兒為香港永久居民，今趟是首次在香港買樓。

買家心聲

筲箕灣東濤苑兩房380萬沽

香港文匯報訊（記者 莊程敏）購居屋單位所需銀碼較細，備受市場追捧。世紀21溢樂地產客戶經理林曉怡指出，筲箕灣東濤苑有供應兩房細單位，樓價較相宜適合上車，令屋苑在過去一周錄得3宗兩房戶居二市場交投。該行日前促成東濤苑B座中層03室成交，單位實用面積406方呎，2房間隔，外望樓景，以380萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價9,360元，屬市價水平。

持貨8年 賬面賺243萬

上址4月份放盤時開價408萬



筲箕灣東濤苑在過去一周錄得3宗兩房戶居二市場交投。

元，原業主於2008年以137萬元(未補地價)購入，今番物業轉手賬面獲利243萬元。林曉怡補充，東濤苑現餘下放盤當中，上車盤兩房戶現有一低層戶，叫價375萬元。

兆康苑「無樓睇」照買

屯門兆康苑出現「無樓睇」成交個案。買家以自由市場成交價308萬元買入實用面積434平方呎，建築面積527平方呎的2房間隔單位，折合平均實用呎價7,097元。中原地產屯門區域營業經理楊俊偉表示，買家為首次置業人士，需靠9成按揭上車，心儀鐵路沿線物業，比較各區後，見鐵路沿線物業的樓價大多數超過400萬元，超出可做9成按揭的要求，後來到兆康苑睇樓，見條件合適，不介意「無樓睇」，迅速決定入市。

美聯物業將軍澳帝景灣分行營業經理劉浩勤表示，將軍澳居屋英明苑亦錄得一宗2房戶成交，單位為英明苑D座明志閣極低層D室，實用面積約401方呎，2房間隔，向西南，自由市場成交價約345萬元，屬屋苑最平價2房單位，放盤僅一周即吸引上車客承接。折合實用呎價約8,603元，建築呎價約6,725元，原業主於2013年3月以約308萬元購入。劉浩勤補充，英明苑本月暫買賣成交約2宗，實用均價約8,500元，現買賣放盤約15個，入場費約380萬元。

第一城兩房420萬轉手 貴絕全「城」



沙田第一城

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）在剛過去的周末雖有新盤推出，但似乎未有對二手市場帶來太大衝擊，剛過去的周六日，四大代理在十大屋苑錄得9宗至23宗成交。二手細單位仍然大有市場，沙田第一城「無窗台」兩房細單位，以420萬元成交，創下同類型單位新高，以成交金額計算，是年初至今第一城最貴的細單位。

「無窗台」連裝修 實呎12883

美聯何智豪表示，第一城26座高層D室，附有裝修，業主以420萬元出售，並無減價，實用面積326方呎計，實用呎價12,883元。消息指，原業主是區內地產代理，2013年1月以280萬元購入單位，帳面獲利約140萬元。何智豪稱，今年3月，同樣是「無窗台」的兩房低層單位以352萬元成交，與今次成交比較，低68萬元。

港置行政總裁李志成表示，新盤登場炒高市場氣氛，令二手市場交投及睇樓氣氛好轉，加上近日股市回穩，又預料美國今年加息機會不

高，低息環境持續，將有利本港樓市。不過因市場普遍減價盤減少，業主議價空間維持約3%至5%，以致交投量未見顯著上升。該行周末錄得約15宗成交，環比多3宗，連升2周，宗數更是10周新高。

美聯：下半年購買力持續釋放

美聯十大屋苑剛過去的周末共錄得約14宗買賣成交，較前周的15宗的兩個月高位跌1宗，並連續7個周末保持雙位數的較活躍水平。住宅部行政總裁布少明表示，踏入下半年購買力持續釋放，買家入市意慾增加，除用家外亦不乏長線投資客，資金流向磚頭作避險及保值，加上美國加息步伐預期放緩，低息環境亦有利吸引買家入市。

美聯近日促成昇悅居2房戶成交，單位為7座中層H室，實用面積511方呎，2房間隔，以約635萬元沽予同區客，較原叫價約660萬元調減約25萬元，減幅近4%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，二手市場氣氛回暖，睇樓量逐步回升，部分業主反價甚至封

十大屋苑周六日成交		
代理行	成交	按周變動
利嘉閣	23宗	↑7宗
港置	15宗	↑3宗
美聯	14宗	↓1宗
中原	9宗	↓4宗

製表：記者 吳婉玲

盤。加上英國脫歐後對樓市未造成太大影響，資金更陸續回流市場，而美國加息預期降溫，不少銀行推出按揭計劃搶佔市場，令買家積極追價入市。該行在過去周六日十大屋苑錄得23宗二手買賣個案，較前周末的16宗，按周增加7宗。

中原十大屋苑周末交投減

中原地產十大屋苑在過去周六日交投量終止升勢，重返個位數交投量，剛過去的周末僅錄9宗成交，按周跌4宗。該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，市場購買力仍在，惟樓市在辣招下，加上外圍經濟不明朗氣氛繼續困擾樓市，買家入市態度傾向審慎，令樓市交投表現反覆。

嘉湖山莊錄得一宗首置客「即睇即買」個案。祥益地產營業主管謝利官表示，樂湖居4座低層H室實用面積549呎，三房兩廳。買家為區內首置客，鍾情單位企理裝修且鄰近家人，遂決定「即睇即買」，以406.8萬購入自住，實用面積呎價為7,410元。

中原料7月樓宇買賣跌12%

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）中原地產發表最新樓宇買賣合約登記預測分析。研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至7月13日，7月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄2,014宗及129.47億元，預計全月將錄5,300宗及350億元，較6月份的6,033宗及397.1億元下跌12.1%及11.9%。

估第三季合約近二萬宗

7月份的數字為今年3月的3,154宗及216.5億元後4個按月新低，但仍然未跌穿5,000宗及350億元水平。英國脫歐並未有打擊市民入市信心，甚至吸引部分資金流入樓市避險，預計第三季整體登記數字繼續於高位徘徊，有望追近20,000宗。

水平。一手私人住宅方面，7月份暫錄379宗及40.4億元。料全月錄1,000宗及100億元，較6月份的1,517宗及135.2億元下跌34.1%及26.0%。6月份的宗數為3月份617宗及74.0億元後4個按月新低，但仍然高企於1,000宗及100億元水平，顯示一手市況依然暢旺。發展商繼續積極推售新盤，預計8月份的數字將會回升。

二手私人住宅方面，7月份暫錄1,088宗及64.9億元。料全月錄2,700宗及170億元，較上月2,805宗及179.7億元下跌3.7%及5.4%。雖然登記數字齊創今年3月1,578宗及94.3億元後4個按月新低，但仍然連續4個月徘徊於2,800宗及180億元，反映二手市況穩定。

置業錦囊
國森地產集團董事 許峻森

現時在內地和香港，很多年輕人的樓房都是家長買給他們結婚的；但在美國，大家都從來沒有聽過父母會買房給年輕人結婚的；女家方面，我也沒有聽過哪個父母在嫁女兒時要求未來女婿先有房再結婚，大家也是先租小房子一起生活再看看。令我敬佩的一點，是美國家庭從小教導子女長大後要有獨立自主的生活，不要靠父母。事實上，我所遇到的美國人，結婚的無一不是獨立自主、雙方共同負擔結婚所需要的一切，他們從不向父母索取金錢，更不會要求父母買房。

贈子女100萬需繳稅26萬

在美國，就連父母給子女的學費也要納稅。如果父母給子女買房買車，如果按照法律上報的話，那納稅額就大了，根據2014年至2016年的標準，一個人在一年內如果贈與任何一個人的財物總額超過14,000美元，就要交贈與稅。如果父母給子女買房子和車結婚的話，只

美國人唔興贈予和不勞而獲

會有28,000美元的免稅額，而超出的都要交贈與稅。有趣的是，這個原因也使到美國人婚禮或葬禮很少送禮，因為當送上20美元的禮金，不僅送禮方要交贈與稅，受禮方也要交稅。如果父母給孩子買總價值100萬美元的婚房和車子，免稅額僅為28,000美元，這還有一個前提，那就是在一年內除婚房和車子外不得給孩子任何其他禮物，否則婚房和車子的免稅額就會被其他禮物抵消了。100萬美元的婚房和車子應稅額是97.2萬美元，應納稅26.6萬美元。可見，是美國的稅制規定了美國人的婚姻習俗，父母不願為子女買婚房和車子，因為如果買的話，要向政府交一大筆稅款。就因為這些法規和教育的原因，很多美國父母都不會給子女太多錢。他們也考慮到子女成長後在社會上的生存能力，他們怕如果子女被供養成了習慣，就容易產生懶惰思想，坐吃睡玩，不求進取，荒廢了他們的一生，所以他們

也不願意給孩子去繼承一筆遺產，他們寧願去裸捐，或讓自己公司證券化，找個CEO來管理，也不願意給自己孩子去接手。例如Johnson & Johnson的後代正是如此，他們不得接手自己家族的公司。正因為這種有能者居之的管理模式，很多時候我們會看到國外很多百年商號，這也正正是中國最缺乏的現代化管理。

錢非留給後代最佳遺產

美國著名演講家拉塞爾·康寧爾說過：「如果一個人得到的錢多於自己的勞動所得，那對他來說是罪惡的事情。」繼承錢財對一個孩子來說好不好？筆者不敢去評論，但如果我們都給自己的孩子留下一筆錢，讓他們開心過活，這樣對孩子他們會好的嗎？筆者相信，我們要留下的，應該是有道理的教育、高尚的品格、善良的朋友圈和正直的名聲，這些對他們來說才是一份最好的遺產，相比起只給他們一筆錢要有益得多。