

**法興** 法興「股證在綫」視頻節目

每週第一個交易日於法興網站內播出  
中午12:15 (廣東話版) 中午12:30 (普通話版)

**分析大市走勢 提供貼市股證焦點**

陳其志 蔡秀虹 周翰宏 鄧澤堂 羅尚沛 麥嘉嘉 潘維理 黃遠傑

法興銀行 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 法興熱線：2166 4266 hk.warrants.com



hk.warrants.com/hsicbbc

簡單易用，數據一目了然，包括成交額、價格、損耗、恒指現貨收回收距離等

牛熊證街貨分佈讓你洞悉市場好淡取態

讓你輕易快捷查閱牛熊證剩餘價值

每週第一個交易日 中午12:15 (廣東話版) 中午12:30 (普通話版) 於法興網站內播出 邀請資深股評人分析大市走勢及精選個股

結構性產品並無抵押品。以上資料由法興證券(香港)有限公司提供，如發行人或個人無力償還債務，投資者可能無法收回部分或多數應收款項，結構性產品價格可升可跌，投資者有機會損失全部投資。過往表現並不顯示未來表現，在若干情況下，法興可能為唯一在交易所為結構性產品提供買賣報價的一方，投資者，請先了解相關風險，諮詢專業顧問並閱讀上文內容內有關結構性產品的全部詳情。

# 新盤進取 形蒼賣貴二手 10%

## 折實呎價 1.83 萬 首批 143 伙最快今推

香港文匯報訊(記者 張美婷)英倫銀行減息後，一手趨旺，過去兩日市場售出逾400伙，以屯門豐連佔324伙最多。新地筲箕灣形蒼昨日公佈首張價單，涉143個單位，最平入場單位定價549.7萬元，若扣除最高折扣9%，折實500.2萬元入場；首張價單平均實呎為20,174元，折實後呎價18,358元，比同區二手屋苑略高一成。新地代理(銷售及市務)助理總經理譚錫湛表示，是次推盤希望吸納有意換樓的業主，項目最快今天推售。

**新地筲箕灣形蒼首張價單**

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| 數量      | 143伙                           |
| 面積      | 281-489方呎                      |
| 定價      | 549.7萬-1,057.7萬元               |
| 平均呎價    | 20,174元                        |
| 折實呎價    | 18,358元                        |
| 最低售價    | 1A座5樓H室 (549.7萬元，呎價19,562元)    |
| 最低呎價    | 1A座5樓J室 (558.7萬元，呎價16,828元)    |
| 最貴售價/呎價 | 1A座30樓C室 (1,057.7萬元，呎價23,144元) |

製表：記者張美婷

折扣優惠(包括4%置業售價折扣、4%特別折扣、1%新地會員優惠)，折實平均呎價為18,358元。買家若提前付清樓價有2%現金回贈，扣除回贈後，平均實呎17,955元。

**提供最高九成一按**

發展商又提供最高九成一按，惟只屬11種職業及總薪級表第34點以上的公務員或醫管局僱員才可申請，其他工種則最多借八成。首兩年按息為P減2.85厘(P為5厘)，其後為P減1厘，按揭年期最長25年。

根據中原地產提供資料顯示，同區二手屋苑中，樓齡約2年的譽·東，現時平均成交實呎約16,119元，而樓齡約11年的嘉亨灣，現時平均成交實呎約17,012元，換言之，今次形蒼首批折實呎價略高一成。不過若與樓齡約15年逸濤灣比較，現時平均成交實呎約18,634元，形蒼首批折實呎價與二手屋苑相若。

今批單位涵蓋開放式和2房，入場單位為實用面積281方呎的1A座5樓H室開放式，定價為549.7萬元，平均實呎為19,562元，扣除所有折扣及回贈，折實500.2萬元，折實呎價17,801元。至於呎價最廉一伙，則為實用面積332方呎的1A座5樓J室開放式，定價為558.7萬元，平均實呎為16,828元，扣除所有折扣及回贈，折實15,313元。

**281方呎500萬入場**

另須要留意今次價單不設即供付款方式，只設建築期，譚錫湛解釋，今次項目希望主攻換樓客戶，料該類客人需要更多時間作資金調配，故只暫設建築期付款方式。

他續指，首次推出143伙單位，當中有80伙開放式單位，63伙2房單位，首批市價約11億元。另發展商昨日向傳媒開放1A座18樓H室開放式無改動示範位，實用面積281方呎，設22方呎露台及45方呎平台。該單位除交樓標準等配備外，將連裝修擺設和傢具一併出售。



形蒼位於筲箕灣道，項目共提供650伙，預計於2018年8月15日落成，樓花期約24個月，首張價單共涉及143個單位，平均實呎為20,174元，扣除最多9%



# 十大屋苑成交普升



■ 中原地產過去兩日十大屋苑周末錄得13宗成交，當中美孚新邨佔4宗。資料圖片

**各大代理周末十大屋苑成交**

| 代理行 | 成交  | 按周變幅 |
|-----|-----|------|
| 利嘉閣 | 22宗 | 多4宗  |
| 港置  | 13宗 | 多3宗  |
| 美聯  | 13宗 | 多1宗  |
| 中原  | 13宗 | 少1宗  |

製表：記者吳婉玲

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)雖然一手樓盤銷情熱烈，但各代理行在過去的周六日十大屋苑二手成交均普遍仍能錄得升幅，由13宗至22宗不等。當中，美聯物業錄得13宗成交，較前周多1宗，是連續10個周末錄得雙位數，更創下自2015年2月首周末連續13周雙位數，為年半以來最長的一次紀錄。

**美聯：盤源選擇有限**

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，日本及英國接連公佈「放水」救市，市場預期低息環境持續，並憧憬游資進一步湧入物業市場，刺激本地樓市氣氛，惟二手業主隨樓市回暖而提高叫價，部分屋苑近日放盤價已較英國公投脫歐前有約1成升幅，加上二手盤源選擇有限，部分準買家轉投開價及優惠吸引的新盤。

中原十大屋苑周末錄得13宗成交，按周減少1宗，最多成交為嘉湖山莊及美孚新邨，各錄4宗。亞太區住宅部總裁陳永傑表示，上周末屯門上車新盤豐連錄得熱烈銷情，帶動細價二手屋苑市況亦造好，已有部分新盤向隅客回流二手。他預計本月發展商會繼續加速推盤步伐，料普遍採用貼二手價甚至更低的訂價策略，二手盤源

短缺下，料買家焦點仍會落於一手市場。事實上，中原地產另一最新數據亦顯示出二手買賣保持平穩。該行研究部指，從港九新界來看，7月九龍二手私人住宅買賣登記錄得升幅，錄912宗，較6月的856宗增加6.5%。港島期間買賣錄573宗，較6月的616宗下跌7.0%。至於新界則錄1,334宗，較6月的1,349宗減少1.1%。

**九龍上月買賣活躍**

若按該行24個分區看二手表現，7月有13個區份的買賣登記宗數較6月錄得上升，九龍獨佔升幅榜頭三位。當中，九龍塘/石硤尾的宗數升幅最明顯，按月上升33.3%。紅磡/土瓜灣及旺角/大角咀同樣上升30.9%，並列第二位。黃大仙/鑽石山升25.0%，排名第三位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，近期受資金流入刺激，本地二手買賣活躍，預料8月登記數字將顯著增加。

另一代理行利嘉閣地產，該行在過去的周六日十大指標屋苑錄得22宗二手買賣個案，按周增加4宗。該行總裁廖偉強表示，隨著銀行相繼發起減息戰搶買家，加上樓價呈現上升趨勢，故二手交投會保守理想成績。

# 力寶低層平近四成租出

香港文匯報訊 儘管港島甲廈租賃需求多期熾熱，金鐘力寶中心第一座低層全層最新卻以平同幢近四成的價錢租出，平均呎租金約43元。

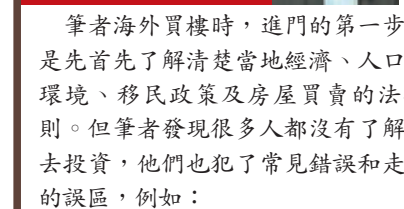
租出單位面積9,769方呎，最新以約40多萬元出租，折合每方呎約43元。美聯商業營業董事馬喜明表示，力寶中心目前租金叫價介乎49元至70元不等，與上址單位每平方呎租金相比，低約近四成，可謂全幢最低呎租。而金鐘區附近商廈，平均呎租亦普遍在約50元以上，與同區商廈比較，低約一成半。

**工商舖買賣連升四個月**

另外，美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，本港工商舖買賣註冊實現連升四個月，惟最新7月數字僅按月微增1%至431宗。當中，逾億元註冊成交下跌38%，縮減至5宗。至於總值則錄得52.73億元，同步增加1%。



# 海外置業字眼陷阱



筆者海外買樓時，進門的第一步，一定是先了解清楚當地經濟、人口、地理環境、移民政策及房屋買賣的法律和規則。但筆者發現很多人都沒有搞清楚就去投資，他們也犯了常見錯誤和走進法律的誤區，例如：

**一、房產權不等於土地權。**目前，許多海外房地產中介都會以「買樓可獲永久產權」為噱頭來吸引買家，但這其實是故意混淆房產權和土地權這兩個概念。在海外買樓，確實是可以獲得房屋的永久產權，可是土地產權卻不一定是永久的。現實情況是，許多國家(如美國、加拿大、英國、澳洲)的法律規定，土地分為完全地權(freehold land)及土地借權(leasehold land)，前者指買家所購買物業的土地和房屋都完全屬於買家所有，沒有年期限制，但整體價格較貴；後者則指買家只對房屋擁有所有權，而房屋所佔土地的土地權屬他人或政府所有，一旦到期，土地有可能會被收回。中英聯合聲明後，香港新批的大部分物業也是如此，土地租年限到2047年。因此，投資者在下手前要明确自己所買物業是屬於哪種類型，我們經常看到賣廣告的泰國物業正是如此情況，泰國的物業是只有永久房產權，但卻沒有永久土地權的，但很多香港的泰國業主卻不知這情況。

**二、居留權不等於永居權。**在美、加、澳等國提高投資移民門檻的同時，歐洲部分國家卻拋出橄欖枝，希臘、西班牙、葡萄牙和塞浦路斯都推出「買樓送居留權」的優惠政策。塞浦路斯在2009年推出「購

置30萬歐元(約267萬港元)的物業，並在當地銀行擁有3年期3萬歐元存款，即可獲永居權」的政策，而希臘、西班牙和葡萄牙所提供的優惠只是5年一簽的「暫時居留權」，且不允許個人在當地工作(葡萄牙除外)。讀者請記住，暫時居留權一旦到期，需要再次提交居留申請，如申請失敗，分分鐘有房都無得住，而各國對個人申請永久居留權的居住時間也有嚴格要求。所以，投資者要分外小心，切勿被地產中介誤導。

**港中介數一數二沒誠信**

筆者經驗所得，香港的中介是亞洲過數一數二沒有誠信的，中介公司一般就是知道我們不熟悉當地法律，因而精心策劃去騙取我們金錢，經典的例子有：某英國發展商，經本港代理向近百名港人銷售伯明翰和李斯特城的學生宿舍樓花，單位平均售6萬鎊(約71萬港元)，買家須先付一半訂金連1,000英鎊律師費。發展商稱落成後代客出租，保證每年5厘至8厘租金回報率，本來樓盤原訂於2013年9月落成，但工程至今未動工，發展商破產同時，保險公司亦於年初清盤，中介更涉在其中，有很多買家懷疑及指出，該樓盤的中介，本身就是那偽裝的開發商，中介公司就是為了騙錢，真的什麼也敢做出來，你說過分不過分？業主現在不但投訴無門，投資了的訂金，更已經化為烏有，筆者一直十分痛恨香港的物業中介，對他們敬而遠之，也是有原因的。