

昇薈車位速售逾550個

單日去貨近八成「10年未見過咁旺」

香港文匯報訊（記者 張美婷）南豐旗下東涌昇薈昨日拆售697個車位，於昨晚本報截稿前已售出逾550個車位，佔車位總數近八成。有業界人士聲稱，昇薈車位首日售出數字驚人，「10年未見過咁旺」，料其後車位價格逐漸上升，香港島車位更可能突破500萬元關口。

東涌昇薈昨日拆售697個車位，當中97個車位已開價，由75萬元到100萬元。早前有約40組大單位業主登記認購車位。據在場地產代理表示，認購車位情況踴躍，暫時售出逾550個車位，佔車位總數近八成，當中地庫層車位接近沽清。現時昇薈車位月租約2,500元。

中原:港島車位或破500萬

中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，昇薈約有2,000伙單位，由於本次拆售車位只有697個，未能每個業主分派一個車位，加上今次車位定價合理，東涌區車位亦較為短缺，故成為首日售出近八成的主因。他稱，政府「加辣」措施主要打壓樓市炒風，對車位銷售未有影響，「現時有不少熱錢流入香港，相信車位（銷情）會一直旺落去」，又稱現時香港島車位成交已逾400萬元，相信其後車位價格有機會上調至500萬元以上。

浪澄灣收票超15.7倍

另一邊廂，早前恒隆發展的奧運站浪澄灣推出新一批單位，市場消息指，昨天全日錄得

3,000人次參觀，收票即錄得438張登記，兩日共收票約970張，超額約14.7倍。浪澄灣昨日繼續開放示範單位供公眾參觀，據在場地產代理透露，昨日天氣較周六好，故參觀人士較周六多，高峰期人龍排至海旁附近。

內地人張小姐稱，居住於浪澄灣已有數年，曾於年初抽過浪澄灣推售的單位，惟未能抽中，冀今次可以購買一個低層3房單位。她認為內地人把香港的樓市炒高，令現在樓價太貴，惟不想繼續租樓，只好捱貴樓都要上車。

浪澄灣推出全新第4號價單，涉183伙，折實平均呎價17,129元。當中，入場單位為第2座5樓B室，面積563方呎，2房間隔，定價為887萬元，扣除最高23%折扣後，折實價683萬元，呎價12,131元。項目將於周四截票，周五抽籤，而周六推售62伙。

62單位周六推售

今次所推單位分佈，在第2座5至35樓，實用面積由562方呎至863方呎。本次所推單位較今年初已開價2座單位，加價約12%，較今年初的9座單位則平均加價4%。今批62伙市值約6.3億元。



■昨日市場車位買賣熱鬧，而一手住宅則以浪澄灣最具人氣，吸引大批市民排隊參觀。

利嘉閣供圖

全港車位買賣料創1年新高

香港文匯報訊 住宅樓辣招加碼，驅使資金湧入商業物業，發展商趁勢拆售690個車位，結果大收旺場，半日售出八成。代理界預測，11月全月整體車位登記宗數約800宗，將為去年11月1,353宗後的12個月新高，隨後12月登記更將升至1,000宗水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，月初政府出招加辣，令近期車位投資備受追捧，加上發展商和大業主積極拆售車位，帶動車位買賣明顯增多。他估計會推高12月整體車位（包括住宅、寫字樓及工廈車位）買賣登記至1,000宗高水平。

截至11月23日，11月整體車位買賣

合約登記暫時錄得729宗，總值10.92億元。金額已超越10月整月的10.0億元，上升9.2%，創2015年11月19.46億元後的12個月新高。預測11月全月整體車位登記宗數約800宗，將為去年11月1,353宗後的12個月新高。

美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料亦顯示，下半年迄今（截至11月24日）純車位註冊量錄3,223宗，已超越上半年2,956宗，高出約9%；同期純車位涉及金額約44.1億元，更較上半年約37.2億元高出約18.5%。

下半年逾百萬買賣量飆

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，

由於下半年逾百萬元車位個案登記表現較大手突出，帶動期內純車位金額升幅顯著。據資料顯示，下半年迄今（截至11月24日）逾百萬元純車位註冊個案共有1,767宗，較上半年高出約16.7%；至於逾50萬元至100萬元個案亦同樣超越上半年，輕微高出約1.7%；惟50萬元或以下個案則以1%的輕微差距，尚未超越上半年。

隨著11月初推出針對住宅物業的新辣招後，有部分資金流入非住宅物業，如車位市場，而近期有發展商或投資者拆售手持的車位物業，相信有助推高註冊量，下半年交易宗數將進一步顯著攀升。

辣招「壓量不壓價」 黃建業看好豪宅



■美聯集團主席黃建業出席交通銀行論壇。

香港文匯報訊 新辣招推出近一個月，住宅成交冰封，加上美國下月加息呼聲高唱入雲，為明年樓市蒙上陰霾。美聯集團主席黃建業指，以歷史為鏡，相信住宅樓價短期「價量齊跌」，二手樓價跌近半成，但現在的環球政經環境，加上人民幣貶值，資金避險買磚頭成大勢所趨，相信長遠樓市有力更上一層樓，尤看好超級豪宅、花園別墅及商廈三大類物業。

黃建業上周五出席交通銀行「2016年企業金融高峰論壇」，在演講時以歷史為鏡，指出香港自1967年起至今半世紀，先後經歷四大樓市周期，樓價偶有波動，但一直隨本地經濟的持續發展，穩步上揚。港府雖然自2010年起多次推出「辣招」調控置業需求，但壓量不壓價，卻令樓市波動加劇，換樓鏈現斷層，反不利樓市健康發展。

他舉例指，如2013年雙倍印花稅(DSD)推出後至今，平均每月二手成交量，較加強版額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)推出後4個月，跌約一成半，惟同期樓價卻升約15%。可見市場正常運作被嚴重扭曲，更令換樓鏈現斷層，市民難以細換大，只能越住越細，辣招持

續抑制下，住宅市場暗藏換樓沽樓潮。

他表示，港府本月初將雙倍印花稅劃一上調至15%，預計港樓短期內呈「價量齊跌」局面，二手平均樓價短期料挫3%至5%，一二手住宅成交量有機會急挫近6成，預計由脫歐後的平均每月近7,000宗，大幅減少至平均每月約3,000宗。

逾700億北水購「磚頭」

不過，黃建業強調，辣招對樓市的負面影響將被市場慢慢消化，在內地及香港政治及經濟穩定發展下，樓市長遠審慎樂觀，源自內地的資金更是支撐本地物業市場的強力臂助。過去一年間，由於人民幣貶值，內地資金湧向港樓，搶購「磚頭」避險，自去年8月「小匯改」至今，蜂擁流至超級豪宅、住宅賣地市場及全幢商廈的資金合計至少超過700億元。

展望2017年，黃建業稱，港樓繼續處在中、美兩大經濟體系的夾縫中，由於美國隨新總統特朗普上台而呈現全新政治局面，利率調升幾成定局，但對華貿易政策不會過於強硬，中國經濟走向將成支持香港樓市走向的最重要因素。若內地發展基調不變，資金將繼續湧港，本地樓市有力更上一層樓，料內地資金對超級豪宅、花園別墅的需求有增無減，加上商廈價格低水，對市場構成極大吸引力，尤看好這三類物業的發展。

建議順勢而為增大供應

基於辣招推出多年，本港樓價仍只升不跌，置業需求亦有增無減，黃建業建議政府加大供應力度，助本地物業市場健康、自由發展。未來，內地香港兩地市場對超級豪宅及寫字樓的需求愈來愈高，更應該順勢而為，增加供應，滿足市場所需的同時，更可助香港持續朝國際化大都會發展，令樓市隨市場同步健康成長。

十大屋苑成交步寒冬

十大屋苑上周末成交			
	宗數	上周宗數	變幅
美聯	7宗	8宗	↓1宗
中原	7宗	7宗	持平
利嘉閣	6宗	9宗	↓3宗
港置	4宗	3宗	↑1宗

製表：記者 周曉菁



■清水灣半島2房單位6年半升值逾1倍。資料圖片

香港文匯報訊（記者 周曉菁）隨著「息魔」日益臨近，本港二手樓市表現乏善可陳。據四大代理商統計，上周末十大屋苑分別錄得4宗至7宗成交，且在多個屋苑悉數「捧蛋」。香港置業行政總裁李志成表示，12月直至農曆新年前屬傳統二手買賣淡季，預料期內二手成交量續於低位橫行，需待有新消息刺激市場，或本港加息步伐明朗化，加速買賣雙方決定，二手成交量才有望回升。

太古城睇樓量跌近七成

近期二手交投一直深陷拉鋸局面，不僅成交量維持在個位數字，放盤量和睇樓量也不盡理想。港置港島漢宮閣分行首席分區董事溫智力指出，自政府11月初突然宣佈加辣後，太古城睇樓量即告下跌，3周以來已累跌近七成。將軍澳東港城分行營業董事張國峰亦表示，將軍澳新都城上周睇樓量續跌約三成，盤源愈見緊絀，放盤量較加辣前跌約一成。

珊瑚閣劈112萬止賺

不過，市場仍不乏零星低價交投浮現。世紀21日昇地產黃文龍表示，北角珊瑚閣C座高層01室成交，實用面積

660方呎，政府加辣後業主心急沽貨，劈價112萬元，以1,138萬元連車位沽出，呎價17,242元，低市價約8%成交。原業主早於1991年9月以215萬元購入上址，持貨至今沽售價面獲利923萬元離場，單位25年升值逾4.2倍。

清水灣半島2房600萬

將軍澳清水灣半島亦促成一單不俗交易。美聯物業羅秀霞表示，7座中層B室2房單位成交，實用面積531方呎，經議價下調18萬元後以約600萬元易手，單位獲早前曾計劃入市同區新盤的上車客承接，折合呎價11,299元。原業主於2010年6月斥資約292.5萬元購得，持貨6年半，是次轉手賬面獲利約307.5萬，單位升值約105%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，美元持續走強，人民幣貶值壓力未除，內房調控方興未艾，加上市場醞釀多時的深港通終鳴槍啟炮，有利內地資金進一步南下，為住宅後市帶來一定支持，好淡因素爭持下，累積購買力可望於明年農曆年後釋放，待發展商重整推盤步伐，市場焦點將再度投向一手，上車及優質物業仍具需求。

油麻地樓上商場拆售 270萬起

香港文匯報訊 辣招後市場焦點轉向工商舖之下，美聯旺舖區域營業董事游院琮表示，該行最新獲業主委託出售油麻地彌敦道530-538號現時點商場一樓及

二樓十多間舖位，面積介乎98方呎至288方呎，叫價270萬元或以上，折合呎價介乎17,361元至27,551元。

游氏指，現時點商場為玩具主題商

場，大量格仔舖、懷舊玩具店，人流極旺，距離油麻地港鐵站僅一分鐘路程，每月租金介乎約12,000至25,000元，若按業主目前叫價，回報可高達約5厘。

申請酒牌續期公告 中泰美味

現特通告：胡倩儀其地址為九龍土瓜灣美景街5號地下，現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣美景街5號地下中泰美味的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2016年11月28日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 中泰美味

Notice is hereby given that PILUK, JARUWAN of G/F, 5 Mei King Street, Tokwawan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 中泰美味 situated at G/F, 5 Mei King Street, Tokwawan, Kowloon. 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: 28th November 2016

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



置業錦囊

國森地產集團董事

許峻森



House指的是單家獨戶的獨立別墅，別墅通常有附屬的院子和花園、停車庫，有的還有游泳池等配套設施。而在美國，House常用詞是聯排別墅Townhouse。

在內地一些小區也見到有聯排別墅，不過在國外則更為普遍。聯排別墅通常指兩個或以上的別墅分享同一門牌號，兩戶或以上家庭共享同一個連續牆面，院子之間多用籬笆或植物牆隔開，有些Townhouse帶有花園和車庫。有些國家，聯排別墅有Duplex House（雙拼屋）、Triplex House（三拼屋）等，而聯排別墅與獨棟別墅一樣，每年都要向政府繳納地稅。

別墅租金回報不及公寓

別墅因為有土地所有權，業主擁有房屋所有權和土地權，所以別墅一般租金回報都很低，事實上只有很少別墅可以

比較投資三種別墅優劣

做到租金和供樓開支的收支平衡。別墅的租金收益率遠不及公寓，所以筆者認為聯排別墅兼具兩者的特徵，而且價格適中，可帶有部分土地所有權，適合想房產價值升值和想獲得一定租金收益的業主。

如果比較別墅、聯排別墅和公寓三種類別的話，筆者會先對比該三種房屋的增值空間。在升值幅度上，別墅的升值空間大於聯排別墅，聯排別墅又大於公寓。

美加日升值空間各不同

除特殊情況外，如日本老齡化、單身化致使公寓漲幅優於別墅，但在其它絕大多數情況下，一般是別墅的升值空間最大。例如我們試在加拿大和美國找例子，以溫哥華2016年10月的各類房屋價格指數為例，在過去五年，獨棟別墅的升值幅度明顯高於聯排別墅和公寓，

而聯排別墅則略高於公寓，在洛杉磯，這情況則更為明顯。

別墅的優勢明顯，在於土地使用權的永久產權。總的來說，獨棟別墅的供應較少，如果在資金充裕的情況下，外國人一定是優先考慮。獨棟別墅的居住環境好，擁有自家獨立花園和停車庫，不用交物業費，一切房屋外形、花園改建、設施建造等相關事項均由業主自行決定。而且，土地是稀缺資源，獨棟別墅獨享其土地產權，所以自然增值空間大。

不過，獨棟別墅入門門檻要求高，如果不是自住的話，別墅很難出租，所以經常處於空租狀態，因此獨立別墅經常沒租金收入。此外，由於花園、車庫、游泳池、地下室及房屋面積大等原因，別墅的維護成本很高，因此比較適合用來自住，也只適合注重資產增值的買家。