

# 觀望施政房策 新盤續搶焦點 業主軟化 二手周六日交投微升

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)特首林鄭月娥下月將發表上台後的首份《施政報告》，市民觀望壓抑樓市及有助置業的政策推出，市場觀望氣氛濃厚。加上屯門新盤開售，令二手成交繼續處於捱打狀態。剛過去的周六日，各大代理十大屋苑成交未脫離低位，僅錄得4宗至11宗。

美聯於剛過去的周六日十大屋苑錄得約11宗買賣成交，按周增加6宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，剛過去周末繼續有全新盤開售，屯門單幢新盤推逾200伙，當中不乏中小型單位，帶動整體交投氣氛。部分向隅客回流二手樓，有業主見供應持續湧現，態度稍為軟化，願意提供約1%至3%讓價空間；個別買家趁勢進取還價，二手成交價見輕微調整。

## 十大屋苑周六日成交

代理	宗數	按周變幅
美聯	11宗	↑6宗
利嘉閣	7宗	↑3宗
港置	5宗	↑4宗
中原	4宗	不變

整理：香港文匯報記者 吳婉玲

## 首置盤中短期影響有限

對於市場聚焦下月揭曉的《施政報告》會否落實協助港人首置，以及增加綠置居等房策，他估計有關供應推出需時，對中短期樓市影響有限。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，屯門新盤開售，市區多個新盤亦將於短期內登場，一手新盤繼續搶客，分散市場購買力。另一方面，二手業主叫價態度仍舊強硬，未見減幅，上車客上會有困難，拖慢二手成交步伐。中原十大屋苑周六日錄得4宗成交。

## 新盤再加推 二手續捱打

利嘉閣總裁廖偉強稱，上月一手成交宗數為近3個月新高，新盤重錘出擊無可避免會主導市場購買力；活躍交投有助帶動整體樓市氣氛，令部分新盤向隅客回流至二手市場，間接提升交投量。惟部分發展商已明言會有加價及加推的趨勢，故相信二手市場難以有驚喜，甚至會一直處於捱打的狀態。利嘉閣在過去的周六日共錄得7宗十大屋苑成交，較上一個星期的4宗升75%。

港置截至昨日下午3時，周六日共錄得約5宗成交，按周升約4宗。港置行政總裁李志成表示，上周除了周六開賣的屯門全新盤成交外，「置業上車盤」亦獲社會廣泛討

論；市場普遍預期該計劃的申請及轉售限制較多，料對私人住宅市場影響輕微。受惠上車置業需求話題熱潮，對整體樓市起積極作用。

## 黃大仙銀主盤590萬易手

二手持續缺盤，不少買家轉移目標至單幢樓，銀主放盤迅速獲得承接。世紀21劉情形表示，該行錄得黃大仙飛鳳街42至46號長春大廈成交，單位為中層H室，實用面積543方呎。單位放盤一星期，銀主開價600萬元，終以590萬元易手，實用面積呎價10,866元。據了解，上址於2003年購入，當時造價130萬元，單位14年升值約3.5倍。

世紀21李錦如表示，不少上車客改為物色入門門檻較低的單幢樓，近日錄得北角渣華道57至59號添金閣成交。單位為低層A室，實用面積232方呎，開放式間隔，坐向南面望街景，獲區外上車客以335萬元承接，實呎價14,440元，成交價及呎價均創該物業歷史新高。原業主為投資者，於2011年6月購入上址，當時造價179萬元，持貨6年至今轉售，賬面獲利156萬元，單位期內升值約87%。

■ 啓德 OASIS KAI TAK 開放參觀，吸引不少市民到場。  
香港文匯報記者 顏倫樂 攝



■ 黃光耀(中)認為項目收票反應理想。  
香港文匯報記者 顏倫樂 攝

## OASIS 收 650 票 短期加價加推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一手銷情繼續主導周末樓市交投。綜合市場資訊，過去兩日新盤一共錄得約200宗成交，當中資本策略的屯門城·點於周六全推204伙，消息指兩日共售出176伙，佔項目單位數量約86%。至於會德豐旗下啓德 OASIS KAI TAK 昨日第三天收票，共錄得650票，以首批單位130伙計算，超額4倍，與之前荃灣新盤的收票反應有明顯落差。

## 最快本周末開售

會德豐地產常務董事黃光耀表示，OASIS KAI TAK 開放參觀來到第3日，錄得1.5萬人次，認為市場反應理想；登記人數暫錄得650個，已經超額認購，維持短期內加價加推的策略。加價幅度維持早前公佈的約5%至10%。問到這個加幅是否太進取時，他回應仍屬合理價。項目最快本周末開售。

黃光耀又說，項目現時收到650個登記，六成來自九龍，其餘分別來自新界及港島。入票準買家以年輕人為主，項目亦錄得投資者入票，擬購入兩伙以上，暫時登記人士中用家佔八成，投資者佔兩成。OASIS KAI TAK 上周首推130伙，實用面積275方呎開放式戶折實入場費518萬



蔡小姐

曾經以呎價1.7萬元購入啟德另一新盤的單位；雖然今次 OASIS 開價每呎約2萬元，較其他同區新盤高，但認為質素不同，擬以600萬元購入細單位，未決定自住或投資。



尹先生

女兒現居九龍灣淘大花園，因結婚有意換樓，但現時推售細單位，並非3房戶，故未有入票登記；認為啟德新盤定價較貴，不過買樓視乎自己能力，不會為女兒支付首期。

元，整批折實平均實呎2.02萬元。翻查記錄，早前荃灣全·城匯，首日接獲2,000票，首批521伙理單更錄得收票2.25萬張，數量為1997年後最勁；次輪推售的432伙亦累收近1.4萬票。其後英皇長沙灣喜遇發售全盤136伙，收票亦有約850票，超額逾5倍。資本策略旗下尚家生活地產的屯門城·點，日前周六開賣全數204伙，事前亦累收接近2,700票。

## 一手交投環比跌60%

總結兩日，一手成交共錄得約200宗，

較之前一周507伙下跌60%，不過主要因之前全·城匯熱賣，推高成交量所致。英皇國際執行董事張炳強昨日亦有到會德豐項目處參觀。

此外，長實地產旗下紅磡維港·星岸剛售出3座31樓A室三房單位，成交價4,860.8萬元，實用呎價43,169元，為項目近期新高。長實地產投資董事郭子威表示，日後沙中線通車後，相信會進一步帶動紅磡灣樓價。項目尚餘單位會考慮上調售價，預期加幅將超過10%，呎價有機會逾5萬元。

## 首8個月工廈成交量升九成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月工廈交投表現突出。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年首8個月，工廈合共錄得3,264宗買賣註冊登記，較去年同期急升91%；涉資共約217.55億元，較去年同期升約55.6%。

## 細價工廈成交活躍

買賣住宅涉及多項「辣稅」，反觀非住宅買賣的辣稅只得雙倍印花稅(DSD)，

導致資金流入非住宅買賣。今年首8個月，價值300萬元或以下的細價工廈共錄得1,514宗買賣登記，佔整體約46.4%；若計算500萬元或以下的工廈物業，相關成交更佔整體達71%。上述兩項比率，均為自從2012年後的新高水平。

工廈的大手買賣也趨活躍，然而，本年多宗逾億元的大手成交，均以公司轉讓形式交易，令今年首8個月，逾億元工廈物業成交登記只錄得10宗(數字已撇除10億

元或以上的內部轉讓交易)，合共涉資約34.54億元。以宗數計算，今年首8個月的逾億元買賣登記，較去年同期的16宗減少約38%，惟以金額計算，則較去年同期的約32.57億元多出約6%。

美聯工商舖陳志表示，有業主近月推出工廈項目拆售，並以入場費低為招徠，部分單位涉資僅約百多萬元，因而吸引不少住宅投資者入市，刺激細銀碼工廈交投急升。

## 美長債息難擺脫橫行局面

—— 恒生銀行投資顧問服務主管 梁君翹 ——



大行透視

美國總統特朗普上星期與國會達成共識，接納民主黨提出的建議，將債務上限延長3個月至12月，暫時紓緩了投資者對美國債務問題的憂慮。債券市場亦即時作出反應，其中早前持續上升的10月到期美國國債收益率已有所回落，意味着市場認為美國國債於10月違約的風險降低。

## 美通脹料續溫和增長

美國8月非農就業數據表現疲弱，新增職位只有15.6萬份，低於預期的18萬份，工資增長則保持溫和。美聯儲看重的個人消費支出(PCE)指數7月數字只是按年上升1.4%，為2月錄得2.2%按年升幅後，連續第五個月低於當局2%的通脹目標。再者，美國政府能短時間內成功推行基建計劃及稅改方案的機會不大，市場對特朗普上任後會帶來通脹大幅上升的預期已大為減退，料美國通脹現時仍處於溫和增長階段。

## 美元計價債券或受惠

在剛過去的Jackson Hole全球央行年會中，美聯儲主席耶倫將講話重點放在金融監管而非談貨幣政策方向，市場普遍認為此舉略偏鴉派。至於根據利率期貨價格走勢顯示，現時市場認為美國今年再加息一次的機會率只有約三成，要等到明年6月上調息率的機會才超過50%。筆者相信美長債息暫較難擺脫現在橫行的局面，預測10年期美債息短期內會在2%附近徘徊。

在美長債息短線會於低位行走和低通脹的預期下，與美國基準利率關連性較高的美元計價投資級別債券可望受惠。年初至今該類別債券的信貸息差波動性不大，在投資組合中仍是穩定及防守性高的資產類別。至於投資年期方面，筆者較看好5年至7年期的債券，因它們在防範長線利率風險和債券回報上取得較佳的平衡。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

## 林一鳴838萬購中環兩車位

香港文匯報訊 近月車位成交增加。土地註冊處資料顯示，中環美國銀行中心4樓兩個車位，本月初以838萬元售出，平均每個成交價419萬元，估計為區內車位價新高。現時香港最貴商廈車位為上環中遠大廈3樓單號車

位，去年底以430萬元易手。新買家為佳豐亞洲有限公司，公司註冊處資料顯示，公司董事包括資深經濟分析師林一鳴及馬小珍。原業主2011年以210萬元購入上述兩個車位，持貨6年賬面賺628萬元或近3倍。

**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

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝  
名師鍾應堂相命家風水姓名  
師家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書、料事如神、寓九龍彌敦道27號④字近新樂酒店佐敦站C出口  
預約電話：27305518 中午1時至7時會客  
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

名震中外 相命最準

申請酒牌續期公告  
AQUA

現特通告：李志賢其地址為香港灣仔軒尼詩道375-379號利威商業大廈15樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀北京道1號29字樓及30字樓AQUA的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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：2017年9月11日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
AQUA

Notice is hereby given that Lee Chi Yin of 15/F., Lee West Commercial Building, 375-379 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of AQUA situated at 29/F. & 30/F., One Peking Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon with endorsement of bar. 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: 11th September 2017

申請酒牌續期公告  
OYSTA+

現特通告：周智銳其地址為新界青衣青華苑華翔閣25樓6室，現向酒牌局申請位於九龍觀塘創紀之城第5期APM地下低層LG-1及LG-3號舖KT-106A & 106B單位OYSTA+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字樓酒牌局秘書處。

日期：2017年9月11日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
OYSTA+

Notice is hereby given that Chow Chi Yui of Room 6, 25/F., Wah Cheung House, Ching Wah Court, Tsing Yi, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of OYSTA+ situated at Unit KT-106A & 106B, Shop Nos. LG-1 & LG-3, LG/F, APM, Millennium City 5, Kwun Tong, 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: 11th September 2017

酒牌廣告

申請新牌及續牌

熱線：2873 9888  
2831 1781  
傳真：2873 0009

惠豐資產管理有限公司  
公開招標出售持有  
合盈國際金融控股(亞太)有限公司  
部分股份的公告

現特通告：惠豐資產管理有限公司(“本公司”)現持有合盈國際金融控股(亞太)有限公司(“合盈亞太”)之25,000,000股普通股(佔合盈亞太總發行股份之26.32%)(“持有股份”)，本公司現有意出售上述持有股份連帶其所有附屬資產，價格可商議，有興趣之人士或團體歡迎聯繫本公司趙小姐，電話+852-37098977。

惠豐資產管理有限公司董事會  
2017年9月11日