內地客持天巒8年輸1800萬

海禧華庭劈220萬 抵買家「辣稅」甩貨

香港文匯報訊（記者 黎梓田）淡市陰霾持續，樓市前景未明朗，有放盤業主為求套現不惜蝕賣或擴大議幅離場。已讓多個業主「損手」的上水天巒近期錄得大幅蝕讓成交，有內地業主上月以3,880萬元售出蘇黎世大道單號屋，以買入價及雜費計實蝕逾1,800萬元。同屬上水，海禧華庭更有業主為求甩貨，不惜減價220萬元，以抵消內地買家需支付的「辣稅」及雜費等成本。

市場消息指，上水天巒出現大幅蝕讓成交，2期蘇黎世大道11號屋，面積2,454方呎，上月中傳以4,380萬元易手，但土地註冊處資料顯示，成交價僅3,880萬元，呎價15,811元。

據悉，原業主姓謝，因其姓名採用國語拼音，料為內地客。該業主於2010年11月向新地以高達5,431萬元買入該洋房作投資，持貨近8年，以是次成交價計，轉手賬面勁蝕1,551.4萬元或28.56%，若連同佣金及釐印費等雜費計，實蝕逾1,800萬元。

天巒洋房一年差價36%

至於毗鄰的蘇黎世大道12號屋，單位實用面積2,454方呎，新地於去年4月透過招標以6,062萬元售出，呎價24,703元，相隔一年多毗鄰的11號屋賣平2,182萬元或36%。

同樣位於上水的海禧華庭也要減價沽貨。利嘉閣地產黃靜顏透露，新近錄得海禧華庭2座頂層連天台的一個單位成交，實用面積約856方呎，為4房間隔。單位原以1,500萬元放售，經議價後減價220萬元，減幅約15%，獲一名內地買家斥資1,280萬元連車位承接，呎價約14,953元。該名內地買家亦需要額外支付15%的買家印花稅，金額高達192萬元。

第一城2房減價逾半成

其他屋苑業主亦需擴大議幅吸客，美聯物業黃錦瀚表示，新近錄得沙田第一城19座中層H室減價逾半成易手。成交單位面積327方呎，採用2房間隔，單位放盤僅一周，即獲外區客洽購，並睇樓兩次，雙方議價後終以588萬元成交，實用呎價17,982元，減幅6.7%，該造價更回到4月水平。

居屋穗禾苑減價4.6%沽

早前頻錄破頂成交的居屋也要減價，世紀21陽光物業陳世民表示，新近促成沙田穗禾苑B座(豐逸閣)中層04室成交，面積411方呎，2房間隔，坐向東北望河景。單位原開價498萬元，放盤2個月，最終減價23萬元，減幅4.6%，獲外區首置客以475萬元承接，呎價11,557元。相比在6月中，該物業同類型單位的成交價低約5萬元，即低約1%。

原業主於2011年7月購入上址，當時作價196.8萬元，持貨7年賬面獲利278.2萬元，升值逾1.4倍。

二手註冊11個月最少

另一方面，美聯物業綜合土地註冊處資料顯示，8月整體物業註冊量額齊跌，分錄6,688宗及609.44億元，較7月跌21%及38.7%，同創5個月新低。當中，二手住宅失守4,000宗，錄3,437宗，跌23.4%，涉及金額270.08億元，跌27.5%，同創11個月新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，8月註冊個案主要反映7月市況。而8月實際市況是二手住宅進一步淡靜，料拖累整體物業9月註冊量跌至5,500宗，金額跌至460億元，屆時將分別跌至14個月及13個月新低。

■上水天巒已讓多個業主損手離場，最新有內地業主「埋單」蝕逾1,800萬元個案。 資料圖片

8月各類物業註冊變化

	註冊量	按月變幅	註冊額(億元)	按月變幅
一手私宅	1,497	–14.9%	183.47	–36.4%
二手住宅	3,437	–23.4%	270.08	–27.5%
一手公營房屋	42	–22.2%	0.88	–20%
非住宅	1,712	–21%	155.01	–53.3%
整體物業	**6,688**	**–21%**	**609.44**	**–38.7%**

資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

野村：樓價明年或跌13%

香港文匯報訊 被指為全球樓市最難負擔城市的香港，樓價猛漲之勢或近尾聲。野村國際(香港)房地產股票分析師郭美姍昨日表示，隨着按揭利率上升，明年住宅價格料將下跌13%，悉數回吐今年的漲幅。回顧於2015年底時樓價在短短六個月下跌13%，觸發原因是聯儲會加息，這情況可能會再次上演。

郭美姍認為，香港整體利率上升，令租金回報率顯得不如以往具有吸引力。同時，她補充，即使香港樓價回調，更多是對市場情緒的影響，理由是香港經濟表現仍不錯，並不是供不起房子。

瑞銀此前預計，從現在起至2019年底，香港樓價有可能最多跌10%。花旗預計，下半年樓價可能下跌7%。

事實上，香港銀行上月開始追隨美國聯儲局加息，上調P按及H按的貸款利率，創下五年來按揭利率的最大升幅。滙豐、中銀香港和渣打均將與香港銀行間利率掛鈎的按揭利率上限提高至實際的2.35%，最優惠利率為將基準的按揭利率升至2.25%。

應耀康指不排除限購令

另外，運輸及房屋局常任秘書長兼房屋署署長應耀康早前出席區議會會議時表示，港府會密切留意樓市發展，必要時會推出措施而不會事前預告，當中可以再研究如何限制非本地人士購買單位。

康城LP6周六賣487伙

■左起：南豐陳彥群、林碧茵、麥一擎及李振東。 香港文匯報記者黎梓田 攝

周末推售新盤

樓盤	推售日期	推售單位
將軍澳MONTEREY	9月7日	38伙
日出康城LP6	9月8日	487伙
南昌站匯璽II	9月9日	72伙

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）美國月底議息前夕，發展商爭相推盤。南豐夥遠洋及港鐵合作的將軍澳日出康城LP6本周六推售首批487伙，連同會德豐地產的將軍澳MONTEREY及新地南昌站的匯璽II，三盤本周末共推售597伙。

收票超額登記近13倍

LP6首批487伙本周六發售，包括一房至三房戶，面積由307方呎至791方呎，折實平均呎價15,304元，折實價由449萬元至1,324萬元。南豐發展董事及地產總經理麥一擎表示，首批單位截至昨日累收逾6,800個意向登記，表現理想。以目前入票數計，項目超額認購近13倍。發展商補充，開售時的大手客A組先揀樓，可供認購單位共165伙，每組買家可購買2至4伙，最多選購1伙一房戶，B組客可買1伙。

南豐發展高級經理(銷售)及總經理執行助理李振東表示，將視乎周六銷售情況，最快下周加推。

新地兩新盤創新高

另一邊廂，新鴻基地產旗下新盤連環創新高。何文田天鑄昨日招標售出2號洋房，成交價2.275億元，按面積2,741方呎計算，呎價83,000元，創屋苑同類屋型樓價及呎價新高。至於元朗Grand YOHO二期第8座43樓B室以994.1萬元售出，按面積413方呎計算，呎價24,070元，創出新界西北區一房單位售價及呎價歷來新高。

新地副董事總經理雷霆昨表示，元朗錦田PARK YOHO Napoli的售樓書在籌備中，下周有機會開價。新地代理總經理陳漢麟亦稱，匯璽第1期低座快將開放現樓，料月內重推，該期尚餘約近80伙，主要為約1,600方呎至近2,000方呎單位。

維港頌2伙加價4.5%

此外，長實昨將北角維港頌其中2伙加價4.5%。該2伙分別為第1座31及32樓B室，面積均為1,594方呎，折實價8,295.9萬元及8,449.9億元，折實呎價52,044元及53,011元。

公私合營起樓 萊坊料快5年

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港土地供應專責小組正積極研究各種增加土地供應的可行方案，萊坊昨日表明支持公私合營模式，認為相比《收回土地條例》可以快3年至5年完成。又認為，應該將公私合營項目中所佔房屋比例訂在最高50%，鼓勵發展商參與發展。

吸引發展商 50%劃私樓

萊坊執行董事和估價及地產拓展顧問部主管陳致馨表示，公私合營模式能有效地提升項目的成本效益，減低政府的投入及風險，亦可避免一連串因收地引發的社會問題。但政府應該提供適當誘因，建議資助房屋在公私合營項目中所佔房屋比例訂在20%至40%左右，最高亦只能至50%，避免太少私樓比例令發展商失去興趣。

陳致馨亦建議政府成立獨立委員會審批項目，由行政長官主持，角色應只局限於審批項目及確定資助房屋比例，並加入不同專業人士，以更立體對待事情。而在確定房屋比例後應交由城規會及地政署處理規劃流程及技術問題，以免架床疊屋。

他亦建議委員會採用評分準則，以此去評核那個地方適合合營。評分準則除考慮資助房屋比例外，亦可考慮其他與公眾利益相關的元素，同時應保育生態價值較高的用地，做到公平、公正及公開，消除公眾對政府偏頗大型發展商的疑慮。

私人遊樂場地籲增地租

另一方面，私人遊樂場地政策檢討報告的公眾諮詢快將結束，萊坊昨亦回應，指政府建議修訂契約安排及條款，向適合續約的私人體育會徵收三分之一地價市值難以實行，因大部分私人體育會或旨在達至收支平衡，所以土地估價難以充分反映市場價值，亦無法與附近商地比較。

陳致馨建議政府改為徵收應課差餉租值的一個百分率，可以訂在2%至3%，年租可按差餉每年的變化調整，類似徵收雙倍地租的概念(現時地租約為差餉租值的3%)。由於款項每年支付一次，相信私人組織有足夠時間為財務作準備。以粉嶺高爾夫球場一年市值租金約8,800萬元計算，額外地租3%約為264萬元。

就檢討報告中建議參考活化工廈計劃的補地價分期付款，萊坊指出政府設定的利率較市場高，故至今仍未有工廈業主採用，相信私人會所亦未必會考慮這項安排。

地監局檢討教回佣宣傳片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）就地產代理監管局最近推出的宣傳短片及聲帶被指教買家向代理索回佣引起業界強烈反應，地產代理監管局昨日回應指，局方無意干涉代理提供優惠與否，理解今次宣傳引起一些從業員的誤解，會考慮改善及調整宣傳方法及內容，以免日後再次產生誤會。

地產代理監管局發言人指出，由於上半年「未有履行有關回贈的承諾」的投訴比去年同期增加六成以上，包括不少各執一詞的個案，故局方需對消費者作出相應教育。

名震中外 相命最準

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝

名師 鍾應堂 掌相命家 精批命運 風水姓名

儒家秘學、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227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

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 日租450元起

灣仔・比華利酒店 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/ 28311781

申請酒牌修訂公告

BABYLON

現特通告：RAI, Avinash其地址為香港中環德己立街40號好利商業大廈7樓C, D及E號舖，現向酒牌局申請位於香港中環德己立街40號好利商業大廈7樓C, D及E號舖 BABYLON的酒牌作出以下修訂：更改附加持牌條件(a)：(a) 不得售賣或供應酒類飲品供顧客在處所內飲用時段由晚上11時至翌日上午9時，更改為凌晨3時至上午9時。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2018年9月5日

NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

BABYLON

Notice is hereby given that RAI, Avinash of Rm C, D & E, 7/F., Ho Lee Commercial Building, No. 40 D'Aguilar Street, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of BABYLON situated at Rm C, D & E, 7/F., Ho Lee Commercial Building, No. 40 D'Aguilar Street, Central, Hong Kong: Change of additional licencing condition (a): (a) the period in which no liquor shall be sold or supplied for consumption on the premises changes from between 11:00 p.m. and 9:00 a.m. the following day to between 3:00 a.m. and 9:00 a.m. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 5th September 2018

申請酒牌續期公告

水鴨朱

現特通告：杜詠兒其地址為九龍大角咀棕樹街2–20號榮富苑地下10–11號舖，現向酒牌局申請位於九龍大角咀棕樹街2–20號榮富苑地下10–11號舖水鴨朱的酒牌續期。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：2018年9月5日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

水鴨朱

Notice is hereby given that To Wing Yi of Shop No. 10-11, G/F., Greenfield Garden, 2-20 Palm Street, Tai Kok Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 水鴨朱 situated at Shop No. 10-11, G/F., Greenfield Garden, 2-20 Palm Street, Tai Kok Tsui, 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: 5th September 2018

申請酒牌續期公告

龍拉麵

現特通告：蔡貴龍其地址為新界屯門德政圍18號海盛大廈地下11號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門德政圍18號海盛大廈地下11號舖龍拉麵的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2018年9月5日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

龍拉麵

Notice is hereby given that Choi Kwai Lung of Shop No. 11, G/F., Hoi Shing Building, 18 Tak Ching Court, Tuen Mun, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 龍拉麵 situated at Shop No. 11, G/F., Hoi Shing Building, 18 Tak Ching Court, Tuen Mun, New Territories. 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., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 5th September 2018