湯文亮爆7.6億買中環中心全層真相

作為資深投資者，紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮今年最為人所知的一宗交易，必定是中環中心一役。他日前在接受香港文匯報專訪時，大爆真相，其中一個原因竟然是為了保住一間他姐姐一直幫襯的牙醫診所，為免物業轉手後診所被加租逼遷，索性豪斥7.6億元將診所所在的中環中心19樓全層買下來。 ■文：香港文匯報記者 顏倫樂 圖：劉國權

有片睇

專訪

湯文亮金句

1. 樓市「真跌」先健康，料農曆新年前斷崖式下跌15%。
2. 樓市就像陀螺，夠轉數先會平衡，嚟家購買力不足，樓市就會轉角。
3. 高成數按揭如同爲新盤銷情打「Botox」，最後唔打唔得，打到瓜柴爲止。
4. 如果個人買樓能力抵不住市場向下的動力，咁無必要逆天而行。
5. 樓市轉勢，如果要入市就一定要買優質單位，因爲有買貴無買錯。
6. 你唔等錢用就唔好賣樓喇，唔等錢用而去賣樓根本俾人侮辱。
7. 樓市係香港命脈，但唔好要年輕人孭上一生重債。
8. 打緊仗，人哋係下面紮紮跳，你叫佢落場即係做炮灰。
9. 劏房單位一個人住都算，兩個人住就好慘，如果有細路真係無得郁。
10. 當你有一生還不完的債先係絕望，還得到的債都唔叫絕望。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

「家姐唔想個牙醫被逼遷」

資料顯示，今年中湯氏以逾7.62億元購入原本由全國政協委員盧文端持有的中環中心19樓全層，每方呎僅3.1萬元，為中環中心拆售以來呎價最低的成交。原來今次買賣「有段故」，促使湯氏他們大手筆買入該樓層，是因為兩個原因。

呎價3.1萬元 拆售後最抵

湯文亮在接受香港文匯報專訪時憶述當日見盧文端的情景：「我親自同佢講，我話盧生，我哋唔係炒家嚟，點解買呢，因為我家姐（廖湯慧靄）喺嗰度睇牙。佢（家姐）話細佬呀，第時第二個買咗唔知會唔會叫佢走，因為牙醫中心嚟，如果公司夠錢，就同佢買落嚟，同盧生傾。咁所以我就同盧生傾。一個合理價，非常合理價，好老實，我嚟家賣出去一定有錢賺。」

他繼續說：「咁我同盧生講，話我咁情況喎，我唔係炒的，我真係講埋我家姐呢件事，佢話同意，就開一個價，但有一樣嘢就係短成交，一個月成交。」除了想繼續睇牙醫，湯文亮購入物業的另一個原因不外乎「抵」字，交易每方呎僅3.1萬元，是中環中心拆售以來呎價最低的成交。

他說：「我哋有好多層喺上環中遠大廈，人哋畀我係3.4萬元，中環中心個質素比遠東金融中心質素好，差價起碼加兩成。即是買入已賺咗錢，有時買賣係要以物易物（換馬）。」湯氏強調，今年樓市轉勢，如果要入市，就一定要買入優質單位，因為「有買貴無買錯」，所以他當時火速購入中環中心19樓全層，他笑指：「我都想買高層啲，但無貨或要得好貴。」

料長線收租 回報約2.7厘

湯文亮表示，今年除中環中心外，並未有其他太多物業交易，目前旗下絕大部分物業都只作收租，不會出售，今次購入中環中心亦會長線收租為主。資料顯示，該層現時全層出租，月租收入約175萬元，回報約2.7厘。湯文亮說：「物業會繼續租予牙醫中心，而嚟仲有5年租約。」

湯文亮為香港物業投資老手，本身已持有多項物業投資，但家族生意紀惠集團的物業數量更加多不勝數，當中不少位於核心區甲廈。紀惠集團主席廖湯慧靄，正正為湯文亮胞姐，亦為今次平價買入中環中心的「幕後推手」。

家庭身家厚 擁眾多物業

翻查資料，廖太身家非常雄厚，去年初憑27億美元身家（接近211億港元）首次晉身福布斯香港50大富豪中的第26位。今年更上一層樓，以34億美元（逾265億港元）資產名列第25位，較去年上升一名。如果單計女性，廖太更加為全港第四女富豪。

廖太來頭不少，丈夫廖烈正是廖創興後人，廖太於1976年開始投資房地產，其後轉戰投資車位，贏得「車位天后」之稱，2003年起轉戰甲級商廈及商舖。雖然廖太為人低調，甚少接受傳媒訪問，但其家族各成員則相當活躍，女兒廖偉芬是HABITU咖啡連鎖店創辦人，湯文亮則為著名地產評論員，兒子廖寶珊家族第三代成員廖偉麟亦為投資物業的高手。

高成數按揭如打Botox

過去一年多，其實樓市已經轉弱勢，但地產商用了不同方法刺激銷量，增加樓市動力，好像高成數按揭、付款折扣優惠等，將樓市一直推高。他說：「嚴格嚟講都唔係好成功，因為係借錢畀買家買樓。」他形容，高成數按揭就如同為樓市打「Botox」，一打就有銷量，「之後唔打唔得，越打越多囉，打到瓜為止」。最近幾個新樓盤沒有打，銷情明顯受挫。

近期樓市受壓外圍市場波動，新盤亦面對降價壓力，不過湯文亮表示，發展商不會講明減價，而是透過提高佣金，由經紀回佣給準買家，但至今仍然無法推動樓市。他直言，持續上升的樓價已脫離市民的負擔能力，現在樓市下跌反而是健康，而今屆政府亦願意面對土地供應不足的問題。他感慨指：「我個心態就係，樓市係香港命脈，但唔好要年輕人孭一生重債。」

他認為，當樓市下跌到一定程度，例如香港加息已經一厘，政府可考慮微調房策，刺激樓市供需。例如放寬額外印花稅（SSD）的年期、按揭成數上限由現時六成放寬至八成等，而壓力測試亦應該按加息情況作出調整，以加息至5厘作為封頂。他笑說：「即係好似你打緊仗，你叫啲精銳上戰場，你都等人攰先上戰場，人哋喺下面紮紮跳，你叫佢落場即係叫佢去做炮灰。」

樓市似陀螺 夠力才平衡

樓市轉勢，今後何去何從呢？湯文亮為樓市把脈，他在11月時已曾預言樓價或將出現「斷崖式下跌」15%，最近差估署公佈10月份私人住宅樓價指數下跌約2.4%，為近3年最大單月跌幅，似乎應驗了其預測。除了「真跌論」，最近他亦發表「陀螺論」，認為樓市下跌的最大原因在於動力不足。他說：「樓市就像陀螺，夠力量先會平衡。但嚟家動力不足，購買力少，樓市就會轉角。」

湯文亮接受訪問時指出，最近樓市出現的一個情況，是一手新盤的成交數量較二手住宅還要多，打個比方，以往一手樓及二手樓的成交比例大概1比5，現在幾乎是1比1，甚至更多，於是市場流動性被鎖上，因為當準買家的資金落入發展商手中後，發展商不會即時在市場上運用這筆資金，購買力無法回流市場，即變相減低房地產市場的流動性。

湯文亮續稱，當樓市成交量偏低，放盤量則上升，樓市自然就會掉頭回落，市場亦會出現劈價盤。而若果劈價盤都屬於低層質素較差的物業，減價多少都沒有指標性，但若果劈價盤屬於優質單位，「仲要劈咗都無人要」，情況就要注意。

■湯文亮預測明年底樓價會較今年高峰期回落20%。

樓價將斷崖式跌15%

他認為，當市場劈價盤越來越多，樓價就會出現「斷崖式下跌」，湯文亮以中原城市領先指數（CCL）為指標，預測到農曆新年前（2月5日前），樓價會較今年高峰期188.64點下跌15%，跌至160點左右。翻查資料，截至11月30日公佈的最新數據，CCL已跌至177.39點，較高峰期下跌約6%，由於數據有輕微滯後，而11月樓市仍然回落，預測指數之後仍然呈跌勢。

而明年農曆新年後，他估計樓市會回穩，但至明年底仍然會呈反覆下跌的走勢，料會再跌5%，意味至明年底樓價會較今年高峰期回落20%。

湯文亮再三強調，指現時樓市是「真跌」，入市買樓要審慎。他說：「我覺得嚟家買樓要量力而為，個力分兩樣，首先係個人能力，第二係市場力，如果市場形勢轉變產生逆動力，下跌的動力好大，你個人能力幾好，但都抵唔住市場向下的動力，咁我無必要逆天而行。」

大西北住劏房係好慘

樓價高企，發展商為了讓旗下新盤能符合更多人的負擔能力，近年將單位越劏越細，連新界都建納米盤，湯文亮形容「好慘」。他說：「市區劏房你仲勉強接受到，因為可能你喺元朗、屯門有屋企，假日返去住。但你嚟家喺屯門、元朗建劏房，放工之後山長水遠返到嚟，一個人住都算，兩個人住就好慘，你話如果加埋細路真係無得郁。」

細單位是否值得買？湯文亮笑說：「嚟家買細單位、納米單位，同埋劏房啲人，你唔駛勸佢唔好買，佢以後都唔會買嗰度，你唔會聽到有一個人買咗納米樓，第二日佢話再買多間納米樓，你聽都唔會聽到。」

星隙縫中生存 港無須妄自菲薄

湯文亮於訪問中，幾次提到新加坡，但有別於近年香港人自貶不及新加坡的看法，湯文亮對於新加坡的發展嗤之以鼻，他直言：「最近睇到有人話移民新加坡點好點好點好，我話無鬼用，其實新加坡只係島仔，在隙縫中生存，好似春秋戰國時的衛國咁。」

他坦言對於新加坡的印象並不好，因為當地受發展限制，任由美國駐軍、開徵銷售稅、興建賭場。湯文亮說：「我見到一啲已移民的人，話對香港絕望所以移民，俾我鬧佢，咩叫絕望呢？當你有一生還唔完的債，你先係絕望，還得到的債你都唔叫絕望，有時感情債都可能一世還唔完，你買層樓，個價跌咗落嚟變負資產，咁點樣做都追唔到上去，一生都追唔到，咁先叫絕望。」

湯文亮又指，香港不應要基層受苦，好像現在有人要睡劏房，或者用高昂價錢買條件差的樓宇，對於剛出社會工作的人或大學生不公道，因為看不到將來，但仍未去到絕望的境地。

觀塘凱滙累收3500票 488伙周四賣

香港文匯報訊（記者 周曉菁）九龍區新盤成周末市場焦點，由信置（0083）、華置（0127）及市建局合作發展的觀塘凱滙一鼓作氣在周六、日連推兩張價單，昨傍晚的第三號價單涉及180伙，三張價單總共涉488伙，預計本周四（13日）將進行首輪銷售，周三（12日）下午兩點則截止接受認購。

加推3號價單 折實均呎價17738元

信和置業副主席黃永光透露，累積已收到逾3,500票，形容項目是「世界盤」，吸引各區的買家，並說「八年冇見、住港島朋友都話樓盤好吸引」，會以「超級開心價」加推。營業部聯席董事田兆源表示，凱滙連環加推，售價調整只反映樓層景觀因素。

第三張價單顯示，實用面積介乎452至1,092平方呎，涉1房至4房戶，價單定價為1,016.1萬至2,500.3萬元，呎價為19,621元至25,371元。最高折扣優惠維持20.5%不變，折實售價807.8萬至1,987.7萬元，折實呎價15,599至20,170元。價單平均呎價22,312元，折實平均呎價17,738元。

是次首度推出四房單位，涉及9伙，實用面積均為1,092方呎，售價介於2,337.3萬至2,500.3萬元，呎價為21,404元至22,897元。入場單位則為2座18樓C室的一房單位，實用面積約452方呎，價單售價1,016.1萬元，呎價22,480元，折實售價807.79萬元，呎價17,871元。與首張價單相比，第三號價單略有加幅，約1.5%至4%不等。

海傲灣受惠 兩日沽出6伙

此外，凱滙亦帶動油塘「海傲灣」的睇樓量，較上周末上升一倍。市場消息指周末兩日共錄得6宗成交，套現近3,000萬元，當中開放式單位及一房單位各佔一半。新地旗下「海璇」昨以招標形式售出第1座9樓A單位，實用面積1,585平方呎，成交金額為8,876萬元，合約呎價5.6萬元。

在新盤衝擊下，二手表現愈發慘淡，就四大代理數據，上周末十大屋苑成交分別錄得4宗至6宗，於中單位數徘徊，較上周末成交量均無升幅，中原和美聯紛紛縮減64%至4宗交投，港置亦減少1宗錄得4宗個案，利嘉閣則與上周末持平為6宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期美股大幅波動，影響市場對中美貿易戰停火的信心，亦憂慮經濟前景。而新盤發展商低市價開盤，搶去購買力之餘，亦令二手物業買家入市態度轉趨觀望，或還價幅度更深，導致二手成交膠着。

代理行周末十大屋苑成交

	上周末成交	同比
利嘉閣	6宗	持平
港置	4宗	↓1宗
美聯	4宗	↓7宗
中原	4宗	↓7宗

數據來源：各代理行

香港文匯報訊 信和置業旗下觀塘凱滙第1期累收逾3,500票，為近月最熱新盤。黃永光（左一）、黃永龍（左四）及黃永耀（右一）三兄弟齊齊出動撐場。