摸頂悲歌 浪翠園揸足22年仍蝕16萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港經濟衰退加上修例風波，導致觀望氣氛濃厚，不少於樓市高峰「摸頂入貨」的買家，即使坐貨多年也要蝕讓離場。其中有「炒家英雄塚」之稱的深井浪翠園錄得蝕讓個案，有3房業主於1997年以高位買入，中途樓價大跌仍長情未沽，今年本來有望「回到家鄉」，惟樓市回調下成交造價急跌，最終以938萬元連車位沽出，持貨足足22年賬面仍蝕16.4萬元。

■深井浪翠園5期於97年中開售，當時為香港樓價高峰時期，其後幾歷大跌市，不少買家損手離場，因而素有「炒家英雄塚」之稱。 資料圖片

近期一手摸頂貨蝕讓個案

屋苑	單位	買入價(萬元)	賣出價(萬元)	備註
深井浪翠園五期	1座中低層C室連車位	954.4	938	賬面蝕16.4萬元
紅磡何文田山畔	1座低層B室	873	870	賬面蝕3萬元，實蝕逾40萬元
銅鑼灣Yoo Residence	高層A室連車位	2,388	1,500	賬面蝕888萬元
何文田天鑄	1期7座高層A室	2,971	2,980	賬面僅賺9萬，實蝕近150萬元
元朗朗屏8號	5座中層A室	785.8	795	賬面僅賺9.2萬元，實蝕近30萬元

註：實蝕指扣除稅項和其他雜項開支

■資料來源：市場消息及土地註冊處

■製表：記者 黎梓田

晉誠地產胡卓輝表示，深井浪翠園五期帝華軒錄得一個1座中低層C室蝕讓易手，單位實用面積1,056方呎，可望海景，最近以938萬元連車位沽出，實用呎價8,883元。若扣除市值約100萬元的車位，樓價僅約838萬元，比起今年4月1座同類低層單位，不連車位成交價為1,010萬元，造價相隔大半年跌近20%。據悉，原業主1997年5月以954.4萬元連車位一手買入，持貨22年，賬面蝕約16.4萬元。新買家為同區換樓客，購入單位作自住用途。

摸頂蝕讓個案屢見不鮮

其他地區最近也有「摸頂貨」蝕讓。土地註冊處資料顯示，紅磡何文田山畔1座低層B室，實用面積370方呎，屬1房間隔，上月以870萬元成交，實用呎價23,514元。原業主2016年10月以約873萬元一手購入，持貨滿3年，SSD鬆綁期屆滿後沽貨，賬面蝕讓約3萬元或不足1%，惟連同稅項和其他雜項開支，估計實際蝕逾40萬元或4.6%離場。

此外，各大外資行均唱淡明年樓市。仲量聯行昨發表樓市展望時指，受本地社會爭拗及經濟不明朗因素影響，香港歷來最長的樓市升浪已經在今年下半年結束。香港主席兼資本市場主管曾煥平表示，本來今年住宅市場開局不俗，中小型住宅年初錄得4%至6%升幅，但6月後因貿易戰及政治事件影響而回調約2.5%，至今全年升幅收窄至1.3%，但料最後全年升幅或有機會「打個和」。

樓價明年料挫逾1成

曾煥平指，中小型住宅抗跌力比豪宅高，原因在於政府推出寬按措施，釋放大量需求，加上香港低息環境仍然持續，只要有15%至20%的折讓已很多人「衝出嚟買」，但豪宅的主要購買力來自內地，內地資金管制令這股購買力消失，所以跌幅會較中小型住宅高。

他又表示，隨着空置稅推出及住宅供應增加，發展商為求去貨，新盤定價將面臨較大的壓力，並將主導二手業主定價，加上政治事件、中國經濟放緩以及貿易戰導致的全球性經濟調整，預期明年中小型住宅（即1,000萬元以下物業）將按年跌10%至15%，而豪宅將下跌20%。

甲廈商舖租金同看跌

至於其他物業，商舖部資深董事陳耀峯表示，傳統購物區及部分商場生意受到嚴重影響，預計今年核心區街舖及大型商場租金將分別按年跌18.4%及5.6%。陳耀峯預計，明年租賃需求將持續受壓，預期明年核心區街舖租金將下跌15%至20%。但他強調，目前有不少國際零售商進軍香港，並傾向租用核心區商場，料明年商場租金只會跌約5%，市場亦正留意投資物業的入市機會。

另外，商業部主管鮑雅歷稱，由於中資公司需求減弱，今年下半年中環寫字樓租金按年下跌6.3%，跌幅冠絕各商業區，而大多企業均注重成本控制，料來年寫字樓租金持續受壓，企業遷出核心區亦已成大趨勢，料甲廈租金下跌約15%至20%。

Wetland Seasons Park最細一房約300呎

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）臨近年尾，新盤仍然排隊登場。新地代理總經理胡致遠昨表示，天水圍Wetland Seasons Park最快本月中獲批預售樓花同意書，有機會下周開價及開放示範單位，料可在聖誕檔期推售。他指出，該盤有70%單位為一房及兩房戶，三房單位佔30%，當中一房單位實用面積由約300方呎起，市場估計是同區私樓最細面積單位。

配合本港步入5G時代，數碼通執行董事兼總裁葉安娜表示，數碼通為Wetland Seasons Park打造智能家居系統，提供全面室內無線網絡系統，於單位內安裝入牆式上網熱點插座，流動網絡覆蓋範圍更擴展至升降機、停車場及會所，提供高速穩定無線網絡系統。該盤住戶可選擇SmarT Home智能家居服務組合，輕易掌控家中智能設備。該盤住戶可享SmarT Home首份合約的月費7折優惠，選用三年期合約的家居光纖寬頻及家+電話服務，可獲6個月免費服務。

One Eighty送傢俬賀禮吸客

另一邊廂，一手樓空置稅立法在即，發展商加推優惠去貨。老牌林氏家族持有、樓花期約半年的筲箕灣One Eighty加推聖誕置業優惠，獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由即日起至12月31日，首三名購入One Eighty單位的買家可獲「聖誕置業傢俬賀禮」，每伙送價值5萬元傢俬賀禮，合共總值15萬元。

發展商日聯有限公司及宜日有限公司林昭表示，One Eighty所有單位已經開價，尚餘18伙單位待售，集中在高層單位，其中4個特色戶會按市場需要推出市場。他指，空置稅為集團帶來壓力，會按市場需要盡快推售餘貨，重申囤積單位並不是集團方針，並看好未來市場發展。美聯物業董事歐沚軒表示，該盤由11月開售至今累售39伙，稍後有機會削減3%折扣優惠。

薈朗錄撻大訂涉103萬

宏安旗下馬鞍山薈朗錄一宗撻大訂個案，單位為第1座29樓A01室、實用面積439方呎，原於今年6月以1,029.4萬元售出，買家其後已簽署正式買賣合約，最近取消交易料遭沒收訂金10%計，涉資近103萬元。

港人主廚長沙搵食 內地環境好更好賺

陳偉明是土生土長的香港人，朋友們都叫他阿明。38歲的他已從事餐飲行業近20年。他曾在天水圍開過日料店，也在倫敦、紐約的米其林餐廳學習過。2017年，他應朋友的邀請，帶着國際化的餐飲理念來到長沙，經過兩年多的打拚，跟朋友合夥的海鮮料理做得風生水起，在這座內地城市打開了一片新天地。 文：劉恩琛

阿明的「鐵人海鮮」取自一檔料理綜藝節目——「料理の鐵人」，意爲專業的海鮮料理。店舖位於長沙梅溪湖新區的一處高端社區商業綜合體，店面不大，百來平米，但是設計得十分別出心裁，具備現在所流行的「網紅」元素。阿明說他最開始是想做日料，但是經過一段時間的實際檢驗，結合長沙當地的口味，他們最後確定改做海鮮料理，「相對於日料，海鮮的接受度更高，實際的效果說明了這是對的。」阿明看着店內火爆的生意，微笑着向記者表示。

在具體的口味上，他依舊堅持「八分食材兩分功」，「我們一直堅持的料理理念，還是以食材的本味爲主、而不是讓調料過多的『搶鏡』。」阿明介紹。

出品優質料理 靠口碑贏得顧客

記者來到「鐵人海鮮」時，正值晚餐時間，小店裏十幾張客桌滿滿當當，七八位廚師正在給客人現場烤製海鮮料理，阿明正在其中一桌嫻熟地製作自己拿手的招牌菜——芝士焗龍蝦。正在用餐的李女士表示，自己是周邊居民，經常到這裏消費，已成爲了阿明的忠實粉絲。「這裏性價比還挺高的，有時候回家晚了不想做飯，就會帶家人一起來這裏吃。不管是以前的日本料理，還是現在的海鮮，口味都非常好。」李女士賣力地爲阿明點讚。

阿明告訴記者，這是他和夥伴在長沙開的第一家店，開始主打的日本料理，一段時間之後，生意並不理想，經過詳細的市場調研，他們決定轉向以海鮮爲主打，效果立竿見影，生意馬上紅火起來了。

阿明說，從之前日本料理的生魚片、壽司轉型到活燒鮑魚、芝士焗龍蝦，跨度看似很大，但他們一直堅持以原汁原味呈現食材的烹調理念，而且對於從事餐飲行業20餘年的他來說，製作海鮮並不算是難事。

阿明說：「其實做海鮮並沒有捷徑，最重要的是食材的新鮮程度，我的合夥人每天都會親自從二十公里外的海鮮市場進貨回來，將食材養在店裏的水池中，讓顧客能夠品嘗到『看得見的新鮮』。而像前幾天沿海颱風肆虐導致各類海鮮水產缺貨，我們就寧願不做，也不會選用不新鮮的食材應付顧客。」作爲主廚，阿明說起料理自是口若懸河，頭頭是道。

正因爲他們重視食材的新鮮衛生，讓「鐵人海鮮」在周邊迅速打開了口碑。據阿明介紹，現在來店消費的超過八成都是回頭客，擁有了穩定的客源，他們也算眞正在長沙站穩了腳跟。

國外闖蕩多年 為夢想終回內地

阿明向記者表示，他從小就夢想着能擁有一家屬於自己的店。通過不懈努力，小有積蓄的阿明，2008年在香港曾跟朋友合夥開過一家料理店，由於初次創業，經驗不足，小店經營不到半年便關門了。之後，阿明輾轉於英國倫敦、美國紐約等地，在國外的餐飲行業學習從業，十餘年下積累了豐富的料理經驗，也獲得了一定的名聲。

2017年，一位香港朋友發來邀約，邀他一起回內地創業，阿明坦言當時經歷了一番激烈的思想鬥爭。

「當時我正在紐約的一家米其林餐廳工作，待遇十分優渥，本來想一旦時機成熟，就在紐約或是香港開一家自己的店。後來和朋友一起多次來長沙實地考察，覺得這裏市場很好，很有發展空間，就下定決心，到湖南長沙來發展。」阿明說。

■陳偉明在烤製海鮮 劉琦攝

對比內外市場 長沙餐飲更好賺

長期的海外工作經歷，讓阿明具有一般主廚所沒有的國際視野，他在和記者比較起在長沙開餐飲店的優劣時，禁不住會拿香港和紐約的情況對比。他介紹，在長沙開店的優勢有兩點，一是稅費低。內地稅率在10個點左右，但是在紐約，餐飲繳稅就接近1/4。二是房租人工成本低。香港稅低，但房租高企，像同樣大的鋪面，在這種高檔社區周邊的鋪面，租金至少貴7–8倍，人工貴5倍以上，紐約也同樣如此。「所以，綜合來看，長沙的營業額雖相對低一點，但是計算綜合成本後，這裏要比香港、紐約更好賺。」阿明肯定地說。

「鋪面租金、人工成本太高，對餐飲業的發展會產生很大的不利影響。」阿明介紹說，現在香港因爲人工、舖租等經營成本居高不下，爲了緩解經營壓力，經營者就會節約本應花費在服務、食材等方面的投入，影響食物的質量和口味，這樣又導致客人減少，又影響店舖的生意，久而久之，成爲惡性循環。

「而在長沙，這裏的顧客願意嘗試新鮮事物，也願意爲優質的料理和服務買單，我們就可以放心的採購更爲新鮮、質量更好的食材，食物的出品自然更好。雙方達成良性循環，這樣市場才可持續、更健康。」阿明解釋道。

■海鮮料理受到長沙消費者的歡迎 劉琦攝

■「鐵人海鮮」店面 劉琦攝

阿明說：「在長沙生活了2年多，我對這裏的市場越來越了解，對這座城市越來越喜歡，對我們的生意也越來越有信心。」