

李嘉誠：樓價升跌10%好平常

【大公報訊】外號「超人」長和系主席李嘉誠昨日出席集團周年晚宴時被傳媒「圍堵」，回應業界睇淡樓價今年最少抽水5至10%時指出，「樓價升或跌10%好平常」。他又籲港人「今年努力啲」，因為零售、出入口及酒店行業等均會轉弱。

世界政經局勢多變難料

李出席昨晚周年晚宴時致辭表示，董事及同事達到破紀錄2430人，不少更是第一次參加，很高興與大家共度這個愉快的晚上。

他又謂，2015對在座每一位來說都是意義重大的一年。集團上半年完成合併重組，取得更現代化架構和高效運作模式，繼續進行全球化拓展。雖然環球經濟復甦步伐仍然緩慢，除

能源業務外，其他各項核心業務均有穩健表現。「藉此機會，我對集團全體同仁在過去一年所作的努力和貢獻表示衷心謝意。」

展望2016年，李嘉誠謂隨着國家持續深化改革，堅定不移提高開放型經濟水平，以及「一帶一路」經濟策略的陸續實施，香港應受惠於地緣因素，經濟料仍可平穩，但各行各業皆要面對不同程度的艱難和挑戰。集團必須密切留意環球經濟的發展趨勢，小心經營現有業務外，更要創新求變，把握市場變化和新科技驅動經濟增長所帶來的機遇。

他說，集團以香港為家，一直謹守「發展不忘穩健」的原則，惟世界政經局勢多變難料，各種資源價格大幅下跌，顯示全球經濟的隱憂，但只

要作好應變的裝備，懷着信心和希望，攜手努力，共同迎接2016年的挑戰，「我對集團的前景仍然充滿信心。」

超人李嘉誠昨日出席集團周年晚宴之前，被記者問及市場普遍睇淡今年樓價，最少挫5%。

超人回應，「樓價升或跌幾個百分點好少，升跌10%好平常」。樓價升跌取決需求，「若然經濟轉差又或無人買樓，樓價自然跌，當樓建成有需求自然升」。

勉勵港人「今年努力啲」

展望今年經濟表現，超人勉勵港人「今年努力啲，唔係生意都好難做」，因為零售、出入口及酒店行業等均會轉弱，籲各行各業都要加油。

對於長建(01038)與電能(00006)



「李嘉誠勉勵港人「今年努力啲，唔係生意都好難做」」

合併未能成功，李嘉誠平淡回應「好平常」，重申決議案反對及贊成各佔半數，直言「唔係叫失敗，係叫尊重」。對於會否將個人資產注入其家族基金，超人很巧妙地稱：「我有我嘅

說法，佢哋有佢哋嘅智慧」。

被問到內地股市實施熔断機制，昨日內地股市兩度「跳擊」而至停市，再次提早收市，他重申，股票有高低。

股市仿如傾瀉而下 放盤業主暴力劈價 淘大翠豐臺呎價失守萬元

內地及香港股市齊齊冧市，小業主紛紛暴力劈價，拖累多個屋苑呎價連環失守一萬元。2003年沙士重災區的牛頭角淘大花園E座，有兩房戶劈價近10%以380萬元沽，較高位瀉20%，實呎僅9744元，返回2014年價位；荃灣翠豐臺有兩房戶更狂劈16.5%沽貨，較同類單位兩個月前造價速冧「一球」，實呎同告失守一萬元。

大公報記者 林惠芳

股市抽水加速二手呎價，多個二手屋苑今年甫開齋，實呎更已失守一萬元。美聯物業營業經理謝德生表示，淘大花園錄得今年首宗二手買賣，單位為E座高層02室，實用面積390方呎，原則兩房間隔，現改為一房間隔，享開揚景觀，連租約（月租9500元），原業主兩個月前放盤，叫價420萬元，隨着近期二手價格不斷下瀉，單位終降價至380萬元連租約賣出，累積減幅近10%，折合實用呎價僅9744元，低市價10%，為2014年以來新低。

一城頂層滿SSD監僅微賺

淘大花園E座曾經是沙士重災區，樓價向來較低水，在淡市下減幅更明顯，上述單位造價不但失守「四球」，較同座中層同呎呎去年高峰價475萬元，更大幅抽水20%，創出近兩年新低。

新界區二手樓同樣嚴峻。美聯物業聯席區域經理梁仲維透露，荃灣翠豐臺二座中層F室，實用面積433方呎，去年十月開價515萬元，連減四口價之後，剛以430萬元賣出，累積減幅達16.5%，較同呎單位去年十月份造價540萬元，大幅滑落110萬或20.3%，折合實用呎價僅9930元，為2014年10月份至今屋苑呎價新低。

股市樓價震盪嚇窒全城，有投資者「急急腳」沽樓離場，持貨三年幾乎無錢賺。中原地產市務經理關煜裕表示，沙田第一城37座頂層連天台，實用面積284方呎，兩房間隔，本月初放盤400萬元，剛減價8萬元以392萬元沽出，比同座中層單位造價還要平，實呎僅13803元。據了解，原業主於2013年1月以344萬元購入單位，持貨三年剛滿額印花稅（SSD），帳面只賺48萬元，惟扣除稅費後賺幅不足10%。

天麗苑五按盤168萬易手

去年獲上車客搶破頂的綠表居屋，今年由天堂墜入地獄，樓價急速下跌，消息指出，天水圍天麗苑高層19室「五按」盤，實用面積421方呎，以168萬元於居二市場賣出，比同類單位去年初造價約200萬元，大幅回落16%，實呎只有3990元。

首都炒家劈價連沽三車位

【大公報訊】記者林惠芳報道：冧市恐慌蔓延，連車位炒家也看淡連環提貨。將軍澳日出康城一名投資者，大劈價17%連沽三個車位，成交價各133萬元，持貨八年合共只賺75萬元。

利嘉閣地產分行經理劉浩勳謂，有投資者看淡後市，連車位也劈價提售，涉及日出康城首三個雙號車位，投資者去年11月份叫價160萬元，近日各劈價17%，分別以133萬元賣出，略低於市價，套現



△沙士重災區的牛頭角淘大花園E座，兩房單位呎價已失守一萬元

嘉薈軒樓價返回四年前水平



▲灣仔嘉薈軒凶宅樓下一層單位以1180萬沽出，返回四年前價位

►有投資者劈價連沽將軍澳日出康城三個車位

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價走下坡，嚇窒凶宅鄰近業主急急散貨。灣仔嘉薈軒「雙屍」凶宅樓下一層單位，剛減價至1180萬元沽出，成交價返回四年前水平。

市場消息指出，嘉薈軒高層07室，實用面積593方呎，位於「雙屍」凶宅樓下一層，原業主開價1200萬元放盤，雖然較銀行估價1250萬元低水，惟市場仍然乏人問津，見二手低價蔓延，近日終減價至1180萬元沽出，實用呎價僅19899元，較低層07室於2011年成交價1200萬元，還要再平20萬元。原業主於2009年斥1010萬元入市，持貨六年多，帳面只賺170萬元。資料顯示，嘉薈軒高層單位去年發生懷疑兇殺案，單位內發現兩具屍體，事件轟動全城。

另外，鯽魚涌逸意居連續三個月零成交後，終於破蛋錄得劈價交易。中原地產區域營業經理袁廣達透露，逸意居二座低層D室，實用面積731方呎，採特大兩房則王間隔，坐享山景，原業主去年九月放盤，索價1330萬元，去年底減價至1250萬元仍未賣出，近日終以1140萬元易手，累積減幅達14.3%，實用呎價15595元，較同類單位去年七月份造價低約88萬元。

據了解，原業主於2008年以673萬元買入單位，持貨八年，帳面獲利467萬元。



獲批預售5652伙創13季新高



▲新地唐俊街項目提供628個單位，預計明年底落成

【大公報訊】記者林志光報道：房屋供應正不斷增加，發展商亦加快申請樓花銷售步伐，去年申請預售的樓花單位不單逾1.6萬伙，上季獲批預售的單位更逾5600伙，為13個季度新高，可預見發展商求售之心極切。

地政總署公布，去年第四季共批出15份住宅樓花預售同意書，涉及5975個單位，會是自2004年第四季7154個後的11年新高；如扣除作為資助房屋方式出售的啓德煥然壹居的338個單位不計，數目也有5637個，是2012年第三季5652個後的13個季度新高。其中上月批出預售四個樓盤包括何文田天鑄第二期、馬鞍山迎海第五期御峰、西貢傲瀾及逸園園。

在該近6000個獲批預售單位中，預計在今年落成的有2845個，預計明年落成則有2833個。可見明年兩年落成的單位，佔逾95%；加上政府早前公布的未來三至四年房屋供應量超過8.6萬個，為有紀錄新高，

因此，發展商去年底開始已爭相開盤，在15份同意書中涉及12個樓盤，已推出發售的數個中大型盤如將軍澳CAPRI、屯門滿名山、西貢逸園園、元朗世宙及峻巒第一期，均未能沽清，個別銷情更較慢，反映在目前逆轉中的市況下，買家入市較審慎，而今年發展商的賣樓壓力也正不斷增大。

此外，發展商單在去年遞交預售申請，所涉單位數目也達16392個，為三年最多，較前年增逾42%。截至上月底，待批預售書23份，涉及住宅10718伙，當中包括上月才由新地(00016)遞交申請的將軍澳唐俊街28號及屯門良德街兩個樓盤，涉949伙。

另外，由億京發展興建的新蒲崗大有街三號商廈，上月獲批樓花，剛推出預售，呎價逾萬元。而新地與王氏港建(00532)合作發展的觀塘偉業街180商廈，也於上月申請預售，目前正有五份商業項目正申請預售書。



▲九龍塘老牌豪宅翠亨園驚現「24按」銀主盤

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價骨牌式下滑，「多按盤」陸續爆煲淪銀主，連九龍塘老牌豪宅翠亨園也驚現「24按」雙料銀主盤，打破了荔枝角居屋荔欣苑「17按」盤的紀錄，有機會是史上最多按的銀主貨，單位現以1500萬元放售。

九龍塘歌和老街14號翠亨園低層E室，實用面積1097方呎，銀主開價1500萬元放售，實用呎價僅13674元。該單位已兩度淪銀主貨，繼上世紀七十年代入市的業主借「十按」爆煲、於1994年把單位以420萬元易手後，新業主依舊把單位當作提款機，多年來先後將物業加按，一按連加按共24次，比荔枝角荔欣苑「17按」銀主盤還要多。

據地註冊處資料顯示，業主於1994年購入單位後，於2006年至去年四月期間，把物業先後抵押予不同的私人財務機構，最少涉及10間財務公司，去年四月最後一次借貸僅6萬元，豪宅最終按爆淪為銀主盤。翠亨園樓齡已屆50年，位於畢架山一號附近，樓高四層，合共只有24伙，挾名校網兼傳統豪宅優勢，業主向來惜售，二手市場罕有放盤。

近期借爆按揭的豪宅銀主盤湧現，除了上述老牌豪宅外，連入伙未夠一年的尖沙咀豪宅The Austin也有人借爆按揭，驚爆首宗銀主盤，單位為3A座極低層A室，實用面積899方呎，涉及「八按」，已淪銀主盤，並以1680萬元放售。另九龍站擎天半島更連環新增兩伙銀主盤，其中二座低層E室，單位涉及「13按」，傳銀主叫價1900萬元，另一伙為六座高層G室，實用面積762方呎，銀主近日以1850萬元放售。單計過去約一個月，市場最少已經新增17伙銀主盤。

新都城兩房減至1.25萬租出

【大公報訊】股市暴力抽水，樓市恐慌情緒加劇，租盤心灰喪勢求生。將軍澳新都城新一年租賃兩間，不劈價無承接，一伙兩房戶狂劈11%或1500元以1.25萬元租出。

中原地產將軍澳都會駅高級分行經理柯勇表示，新都城開年至今成交依然捧蛋，租務交投亦相當疏落，業主要劈租吸客。新都城二期11座低層G室，實用面積363方呎，建築面積515方呎，兩房一廳向東北。早前以1.4萬元放租，經連番議價後終達成協議，以1.25萬元租出，減租1500元或11%，實用呎租34元。原業主2014年10月以439.8萬元購入，劈租後租金回報仍有3.4厘，回報率算不俗。

中原地產上水御皇庭分行經理黃靜顏表示，樓價回落，買家觀望遲買會平，致成交淡靜。租盤要減租出生天，上水奕翠園三座高層H室，建築面積1172方呎，實用面積1022方呎，套三房間隔，業主索租2.2萬元，減價4000元後卒以1.8萬元租出，實用呎租17.6元。業主2010年以460萬元購入，租金回報率約4.7厘。

新地九商場斥2700萬迎新春

【大公報訊】消費市道疲弱，商場陸續就新年及情人節消費旺季加緊宣傳吸客，新地(00016)旗下九大商場豪擲近2700萬元就該黃金檔期宣傳，料期內預期整體營業額可達7.88億元，比去年升9%。

農曆新年及情人節是傳統消費旺季，新鴻基地產旗下九大商場今年共投放2686萬元分別作為新春及情人節宣傳推廣費，比去年增加3.7%。今年情人節巧逢正月初七日，整個農曆新年及情人節黃金檔期由2月4至14日（農曆年廿六至年初七），長達11天，可望為新地九大商場吸引1216萬人流，較去年新春期間上升8%；預期整體營業額則可達7.88億元佳績，比去年升9%。新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，預料年廿六至年廿九將是市民趕辦年貨的消費高峰，一連四天可望為新地九大商場帶來共467萬人流及3.14億元營業額，比去年同期分別升8%及10%。她預期於2016年首季一至三月，新地九大商場的人流仍可有10%的增長，達9964萬元，營業額則可達38.92億元，較去年同期升11%。