天璽蝕千萬 富二代撈得

「摸王」低市價沽北角盤止賺

樓價急跌，「富二代」趁低撈貨！上月狂蝕千萬掟售的九龍站天璽蟹貨，獲太子珠寶主席鄧鉅明次子鄧亦棋以3250萬元筍價承接。不過，有投資老手「見過鬼怕黑」，「摸王」黎汝遠趁樓價回落沽樓止賺，名導演于仁泰則劈價100萬元賣出大潭陽明山莊。

大公報記者　林惠芳

九龍站天璽早前有近千呎大宅狂蝕逾1000萬元沽出，買家身份終於曝光。據土地註冊處資料，天璽日鑽璽極高層C室，實用面積991方呎，成交價3250萬元，實用呎價32795元，買家爲太子珠寶鐘表主席鄧鉅明次子鄧亦棋，今次豪擲逾3000萬元承接此優質海景單位，打算作爲新婚自住用途，可謂趁跌市低撈「上車」。

導演于仁泰減價百萬沽貨

據資料原業主2013年6月以3786萬元買入單位，單計帳面已蝕536萬元，連額外印花稅及釐印費等支出，料損手超過1000萬元，勢成爲九龍站近年最大宗損手個案。

正當名人「富二代」撈貨之際，有投資者卻低市價沽樓套現離場。名采策略客戶經理陳慕怡透露，各區二手交投未見起色，有「摸王」之稱的投資者黎汝遠有感樓市仍存在不明朗因素，對後市走勢難料，所以決定以低市價賣樓止賺，涉及北角英皇道僑輝大廈中層10室，實用面積511方呎，採兩房間隔，成交價480萬元，實用呎價9393元，低市價約7%。據了解，「摸王」黎汝遠早於2008年3月以260萬元入市，持貨七年多，帳面賺220萬元。

名導演于仁泰亦劈價賣樓，消息指出，于仁泰持有的大潭陽明山莊三座低層23室，實用面積1045方呎，大約兩年前已經放盤，最高叫價達2380萬元，近日減至約2280萬元售出，減價100萬元，折合實呎21818元。據資料，于仁泰與妻子沈月明早於2006年以1045萬元購入上址，帳面勁賺1235萬元。

The Austin較高位冧價40%

逾千萬豪宅急速跌價蝕讓，有新晉豪宅業主看淡後市，不惜以蝕本價求沽貨。市場消息指出，尖沙咀The Austin一座高層B室，實用面積916方呎，業主於去年中收樓後馬上放盤，一度叫價近4000萬元，每呎叫價逾4.3萬元，惟隨着樓市見頂回落，該盤現時叫價已速冧至2350萬元，不但比高位回落逾40%，較業主2013年一手買入價2365萬元亦要低，可謂蝕本價求售。

◀早前狂蝕千萬元掟售的九龍站天璽蟹貨，獲太子珠寶主席鄧鉅明次子鄧亦棋買入　資料圖片

西九御金實呎1.3萬平過新界

【大公報訊】新盤群起以優惠價搶客，令數年前癲價開賣的一手樓樓價受壓，入伙僅四年的西九龍御金・國峰，有單位僅以呎價1.3萬元易手，比將軍澳屋苑還要便宜，並創項目開售至今呎價新低，原業主四年慘蝕逾160萬元。

開賣時以鄰近將來高鐵總站作賣點的油麻地御金・國峰，驚爆低價蝕讓成交。世紀21區域董事司徒永權表示，御金・國峰七座低層G室，實用面積492方呎，採一房間隔，望開揚景觀，連租約，一年前放盤索價達850萬元，狂劈200萬元終以650萬元售出，實用呎價13211元，爲項目開售至今一、二手呎價新低。

據了解，原業主於2012年初斥資778.1萬元，向發展商一手購入上址，持貨四年，連使費料共損手逾160萬元離場。翻查資料，入夥同樣約四年的將軍澳天晉一期，最近有536方呎細兩房戶易手，呎價達13396元，比高鐵概念御金・國峰還要高。

去年爭崩頭的二手居屋也極速冧價，市場消息指出，將軍澳寶盈花園有綠表盤賣250萬，比去年七月同類高位回落32%。涉及寶盈花園3座極低層F室，實用面積431方呎，以250萬元綠表價易手，實用呎價5800元。據資料，該屋苑同面積的低層單位，去年七月份以370萬元綠表價轉售，如今相隔約八個月，同類單位造價已經大幅回落120萬元，跌幅達32%。

此外，大埔低密度豪宅屋苑悠然山莊，罕錄平手離場成交。區內代理透露，悠然山莊10座低層A室，實用面積849方呎，成交價718萬元，實用呎價8457元。據資料，原業主於2012年斥677萬元買入上述單位，持貨約四年，帳面雖賺41萬元，但扣除釐印費及佣金等支出，實際料平手離場。

荔枝角美孚新邨實呎再穿9000元，美聯首席高級營業經理林海成謂，荔枝角美孚新邨八期百老匯街126號高層A室，實用面積672方呎，以600萬元易手，實呎8929元，爲該屋苑本月第二宗失守9000元呎的成交。

中小型戶兩年內落成逾2.7萬伙

【大公報訊】記者林志光報道：去年受市場追捧的中小型單位，未來兩年落成量將超過2.7萬伙，其中以元朗及包括將軍澳在內的西貢，爲重量級供應區，比例佔近37%。如未來兩年樓市持續調整，此類單位將受極大沽壓。

根據差餉物業估價署初步統計資料顯示，今明兩年的落成量均約達1.8萬伙，其中實用面積753方呎以下的中小型單位，落成量持續急增，由前兩年的只佔整體六成多，分別跳升至約73%及78%，即各約1.33萬伙及近1.4萬伙。

以地區劃分，今年此類單位最多供應的元朗、包括東涌在內的離島及西貢區；明年則是包括土瓜灣等在內的九龍城、將軍澳及深水埗，每年落成量均逾2000伙。當中元朗及西貢此類單位的兩年供應量各約5277伙及4711伙，佔今明兩年總落成量約36.7%。

以單位類別劃分，實用面積431方呎以下的最細分類單位，將由去年的2135伙，今明兩年狂飆近1.22倍及2.27倍，各約4738伙及6979伙，而明年的按年增幅也達47.3%。

過去數年樓價不斷上升，加上政府出售多幅限量地皮，及推出多項遏市措施，導致發展商爲遷就市場負擔能力，而狂起中小型單位，部分單位的實用面積細至僅100多方呎，然此類單位的呎價升幅卻跑贏中大型單位。差估署資料顯示，此類中小型單位去年的各區樓價升幅約11%至15%不等，中大型單位只得單位升幅。然而，現時樓價正進入調整初段，落成量巨大的中小型單位，其未來樓價跌勢也會較急。

各類別#單位落成量（伙）

年份	A類別	B類別	C類別	D類別	E類別	總數
2011	636	4,586	3,101	919	207	9,449
2012	1,511	4,496	1,720	1,827	595	10,149
2013	1,423	4,688	1,207	573	363	8,254
2014	2,160	8,446	4,207	666	240	15,719
2015	2,135	5,031	2,190	1,471	453	11,280
2016*	4,738	8,544	2,258	1,443	1,220	18,203
2017*	6,979	6,984	2,060	1,308	597	17,928

*預測落成量　#註：A–實用面積約少於431方呎、B–實用面積約431至少於753方呎、C–實用面積約753至少於1076方呎、D–實用面積約1076至少於1722方呎、E–實用面積超過1722方呎

皓畋108伙周六首度出擊

【大公報訊】記者梁穎賢報道：何文田新盤三角賽壓軸出場的嘉里(00683)皓畋，落實周六首度揀樓，先撥出其中108伙發售，發展商對該盤銷情有信心，目前已收約200票，相對首批100伙超額認購一倍。

大手掃貨不設上限

皓畋銷售安排顯示，鎖定周六首度推售108伙，周五截票，將分兩個組別揀樓，買兩伙或以上的大手客優先，大手掃貨不設上限，之後到散戶接力。嘉里執行董事朱葉培昨午表示，暫時收約200票。皓畋首張價單涉及288伙，首輪只推約100伙，不足價單的一半。朱葉培強調爲配合新例首張價單要有兩成的要求，無法不依例推出288伙，但一直以來心目中首批只預算推售100伙左右，重申集團對該盤銷情有信心，相信不會受近期有新盤銷情慢熱影響，有新盤銷情慢熱純屬個別事件，部分區內及元朗新盤銷情理想，樓市仍存在剛性需求。另該盤買家向渣打銀行申請樓按，將獲提供長達四個月活期存款計劃，年利率高達1.5厘。

ONE HOMANTIN錄四宗撻訂

會德豐地產上月25日首輪開賣的何文田ONE HOMANTIN，據樓盤成交紀錄冊顯示，錄得四伙交易未有進展，包括第三座三樓F室、第三座七樓G室，以及第一座二、三樓F室，成交價介乎941.9萬元至1035.6萬元，以買家遭發展商沒收訂金5%計，即各買家遭殺訂金額介乎約47萬至51.8萬元，發展商殺訂約196.8萬元。以項目暫時售出48伙單位計，撻訂比率約8%。

此外，新地（00016）將軍澳海天晉次輪12伙安排今晚發售。同系映御又有新安排，新地代理業務部總經理張卓秀敏稱，項目累售266伙，佔已推出單位約87%，套現逾10億元，反應理想，周六以先到先得形式發售12伙，即供折實299萬元起，折實平均呎價約10240元。另利嘉閣爲該盤首三名買家送日本之旅。

另長實地產（01113）同步加推元朗世宙。長實高級營業經理何家欣表示，世宙去年11月底推售至今累售843伙，套現逾49億元，再加推新價單涉及121伙，兩房折實484.6萬元入場，周六先售28伙，折實488萬元。

至於信置（00083）奧運站帝峯・皇殿本月16日發售143個車位，售價約230至270萬元，平均246.7萬元，只限該盤業主認購，每個單位只限買一伙。本月7至12日接受認購登記。

▲左起：渣打銀行（香港）大中華及北亞地區香港個人金融業務董事總經理及個人銀行產品主管馮鈺龍、朱葉培及嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊

北京大學 樹仁大學

合辦 中國近現代史碩士課程（自一九九四年創辦）(Reg. No. 430012)

經國家教育部批准 中國一流大學教授在港講授下列合作課程（現正招收新生）

為弘揚中華文化，香港樹仁大學早已於一九九四年開始，特與全國最高學府北京大學合作開辦了「中國近現代史」碩士學位課程。招收大學本科畢業生或以上學歷持有者(不限專業)，並於香港樹仁大學就讀該課程。幫助香港學生及專業人士進一步掌握歷史事件發展的形勢，達到較全面深入的了解。

此課程合辦已長達廿餘年之久，秉承兩校優良傳統，推廣學術交流，培養中國近現代史專業人才，為整理及發揚國粹作出積極貢獻。

經面試合格錄取者，為北京大學註冊碩士學位研究生，獲中國教育部批准並承認其學歷資格，完全按照北京大學有關專業的培養方案進行培訓，完成學習課程及論文，成績合格，論文答辯通過，由北京大學頒發碩士畢業證書，並按國務院學位委員會的規定，授予碩士學位並頒發學位證書。

全部課程由北京大學派出資深及教學經驗豐富之教授，到香港樹仁大學講授課程及指導學生。在讀期間的學籍管理、成績管理等，按照北京大學有關規章辦理。全面照顧到本港在職人士進修高級學位之需要，毋須離開香港及放棄現有工作，而可用公餘學習。根據個人志願、興趣與抱負，在北京大學導師指導下，潛心鑽研專門題材，以求取得優異成績。

※ ※此課程現已接受入學申請，報名及入學面試全部在香港樹仁大學進行。

報名日期：二零一六年三月九日至四月二十一日止（簡章備索）
入學面試：二零一六年四月二十二日至二十三日（星期五至星期六）
面　試：依面試證所編定日期及時間進行
查詢電話：二五七〇七一一〇
地　址：香港北角寶馬山慧翠道十號香港樹仁大學
開　學：二零一六年六月十六日（星期四）
網　址：http://www.hksyu.edu（可瀏覽詳細招生簡章及下載報名表格）

以上課程，本校根據《非本地高等及專業教育(規管)條例》豁免註冊。倘別無主可酌情決定是否承認本課程可令學員獲取的任何資格。

博愛

博愛醫院丙申年董事局就職啟事

謹訂於二零一六年四月七日（星期四）下午二時三十分假香港洲際酒店大禮堂舉行「博愛醫院乙未丙申年董事局交代就職典禮」

恭請

食物及衛生局局長高永文醫生GBS大紫荊主禮嘉賓
民政事務總署署長（署任）陳積志太平紳士親臨主禮及主持監誓；

敬候

光臨指導，藉增榮寵。歷年董事局就職當日，均蒙　各界人士集體花籃花牌致賀，隆情盛意，深表謝意。惟本院需要龐大經費以資開支及改善各項服務，本屆就職儀禮，擬實行「敬謝花籃花牌」，敬希諒為禱。捐助本院各項社會服務經費，附收據及獲大市民，謹此佈達，恕未週，謹祈　鑒諒。

博愛醫院丙申年董事局主席　陳　李妮

副主席　李柏成　吳鎮青　彭少釗　李鏡發　歐陳佩琦　林群

總理　黃偉光　李淑嫻　陳俊民　曹思榮　王勁強　陳國基　劉石達　陳首銘　梁天富　麥齡儀　方俊文　韓嘉軒　黃曉君　龍方鋆　趙家樂

江珩　何世愛　林麗儀　黃特平　曾向榕　袁振華　蕭潔麗　楊亞瑛　譚啟　鄧志成　譚健業　余秀蘭　龔永榮　陳泓斌　周駿達

二零一六年四月六日