

白石角地價半年跌兩成

億京40億奪創新路地 呎價僅3620元

樓價下滑帶動地價回落，加上市場購買意欲減弱，大埔白石角樓盤最近也要競價賣樓，地價亦隨即塌下來。上周有多達13家財團競爭的白石角創新路地皮，億京發展再下一城，以每呎樓面地價約3620元中標，大半年價瀉逾兩成，幾乎重返年半前水平。

大公報記者 林志光

白石角地皮的地價，似乎對樓市走勢極為敏感，單過去兩年間的地價可謂起伏不定，升跌幅度高達兩至四成不等。地政總署昨日公布，該幅位於創新路的純住宅用地，由億京發展旗下環通有限公司，擊退12家財團，以最高標價的40.2388億元奪標。以此地可建樓面約111.16萬方呎計，每呎樓面地價約3620元，屬市場估值的下限。

可建約千伙大單位

與去年9月及3月份分別由嘉華國際（00173）及新地（00016）投得的毗鄰地皮比較，今次成交的每呎樓面地價，較嘉華地跌價約20.7%；較新地地也跌6.3%；倒退至該公司年半前所投的同區地皮水平。

億京發展顧問楊柏軒認為，該幅地皮位置及景觀均不及公司2014年底所投得的同區地，然地價卻略高，是反映公司對該區住宅及本港樓市前景有信心。至於早前毗鄰地皮高價成交，應是個別事件，不能作參考。

他說，初步計劃會偏向興建中大型單位為主，單位平均面積逾千方呎

，可提供約1000伙，預計總投資約80億元。由於該地前方的地皮亦是公司所持有，相信兩地整體布局包括噪音隔阻，及單位景觀上，可產生協同效應，既減少興建隔音設備、又可有更多單位享有海景。

區內新盤面臨減價壓力

此地上周截標時，反應熱烈，政府收到13份標書，涉及17家本港及內地中至大型發展商，其中信置（00083）更夥拍新世界（00017）、嘉華及萬泰製衣組超級財團入標，然而，每呎成交地價卻呈倒退，正反映各大發展商對後市極為審慎，或甚至不看好樓市前景。有業界人士認為，今次投標結果，不單影響本季即將招標的毗鄰科研路地的價格，或進一步向下滑；而且對區內正銷售的貨尾樓盤，或導致發展商會加大減價的力度。

因以該地的初步預算的總投資約80億元計，即每呎樓面成本約7200元，將來單位銷售呎價約1萬至1.1萬元水平，發展商已可獲合理利潤。然現時區內天賦海灣及逸瓏灣的貨尾單位，呎價卻達1.3至1.5萬元。



▲大埔白石角住宅地大半年跌價逾兩成，幾乎重返年半前水平

大埔白石角住宅地皮最新成交資料

地點	大埔白石角創新路
地段	大埔市地段227號
用途	住宅（乙類）
地盤面積	308765方呎
地積比率	3.6倍
可建樓面	1111555方呎
成交價	40.2388億元
樓面地價	3620元／方呎
入標者	長實、恒地及嘉華等共13家
買家	億京

大埔白石角地皮近年成交資料

	成交日期	位置	樓面地 呎價(元)	發展商
1	2014/5/28	科研路	3300	鷺君
2	2014/11/5	科進路	3552	億京
3	2015/3/3	科進路與博 研路交界	3864	新地
4	2015/9/2	創新路	4567	嘉華
5	本季內招標	科研路	-	-

專家教路防假業主

【大公報訊】記者林志光報道：樓價回落，有不法之徒乘機犯案，利用假文件騙得買家訂金，涉事代理所屬的中原地產回應指，已就有關事件報警，並發出通告提醒員工加強警覺，有律師行建議買家可以把訂金託管在賣方律師樓，簽正式買賣合約前出信到賣方單位核實身份，以保障利益。

日前有報道指，大圍名城有騙徒涉嫌冒認業主於中原地產放盤，最終有買家透過該行入市，被假業主騙逾200萬元訂金。中原地產亞太區總裁陳永傑表示，公司已就此事於二月份報警，現時不便透露細節，而公司的法律部稍後會發出通告，提醒前線員工於交易過程中，必須依足指引核實業主身份。

律師謝偉俊表示，買家置業時為保障利益，可以把訂金託管在賣方律師行，簽署正式買賣合約時，要求賣方提供樓契，若有關住宅單位尚未完成供款，可要求賣方提供按揭文件，以核實賣方身份。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，就假業主行騙一事，公司友好律師行提供了幾點意見，以供參考，包括（一）假業主普遍以連租約方式放盤，所以代理處理有關交易時，建議在臨約內加上條款，把訂金託管在賣方律師行；（二）在簽署正式買賣合約前，由律師行代買家出信到賣方的連租約單位，以核實租客及對租，以預早通知新業主將於何時成交，並提醒將來租金須交予新業主等，所以假業主事件於成交前一定被揭發。他個人建議，前線代理多留意入境處網站提供的最新防偽特徵，因為現在很多假證的仿真度極高，專業人士亦未必能辨真偽。

嚴正投訴 私人銀行詐騙老年客戶

Re:SFC Case No.: -500/EN/820

HKMA Case No.: -T-110223-01

- 銀行以不當手法販賣國際詐騙基金給老年退休客戶，提供詐騙性的Term Sheets及Performance數據。
- 銀行收取詐騙基金高額回佣，回扣。
- 銀行不遵守回兌條文，拒絕支付經已被接受之基金回兌(Accepted Redemptions)。
- 客戶資產在客戶毫不知情下不翼而飛。
- 銀行罔顧(A) KYC Rules (B) Fiduciary Duties to clients and (C) Necessity to Conduct Thorough Due Diligence on the financial products they are recommending to their clients.
- 本公司老年退休受益人夫婦損失殆盡其委託銀行作為「保守型財富管理」的資金，數目超過港幣\$80,000,000。

IRELAND HOLDINGS LIMITED

hkbankvicts@yahoo.com.hk

長實三盤變相再減價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：一手大打按揭戰、減價戰。長實地產（01113）連環出招，旗下五盤一律引入80%按揭後，其中三盤即增優惠變相劈價加強攻勢，當中又以紅磡VIVA變相劈12%最重手。

一手市場夠熱鬧，新盤鬥毆鬥玩財技，按揭戰、減價戰火蔓延全港。長實旗下紅磡新盤VIVA及悅目，有見僅餘20伙貨尾，發展商但求清貨將精力集中谷新盤，索性擴大優惠。兩盤同時增加直減樓價及現金回贈優惠，總折扣優惠分別高達售價15%及15.5%，發展商同時代繳7.5%從價印花稅，優惠周六生效。

VIVA再劈12%最重手

尚餘16伙的VIVA，直減樓價折扣率由原先不足12%增至15%，即折扣增加3%；如買家不採用30%二按，可再獲2%現金回贈，連同其他現金回贈優惠，總優惠高達約24%，較之前總折扣12%（部分買家未必享盡優惠）再劈12%。

至於僅餘4伙的悅目，直減樓價折扣率由原先14%增加至15.5%，即新增1.5%折扣；連同不用二按可再獲2%現金回贈等，總折扣額達21%，較前再劈5.5%。

優惠不斷的世宙，昨日又加碼，變相最多劈價2%。長實地產高級營業經理何家欣表示，世宙為兩房及三房新增8萬至12萬元現金回贈限時優惠，以三房計最多佔售價約2%，連同原有最高12%折扣及最高38.8萬元回贈，總折扣擴大至最高19%。折實後兩房戶入場費491.3萬元，三房戶折實最平629.8萬元，優惠周六生效，優惠期至本月底。該盤至前日累售895伙，套現逾52億元。發展商爭相為旗下樓盤提供高接。南豐旗下西半山羅便臣道80號，新增首兩年免供款辦法。買家可向賣方旗下財務公司申借最多80%按揭，年期不得超過20年，首兩年延期供款及豁免利息，第3年開始供款，第3、4年利息固定為2.75厘，之後為P



（優惠利率5厘）

此外，會地將軍澳SAVANNAH今輪開賣108伙，昨日截止認購，累收2299個登記，超額20倍，平均每21人爭一伙。會地常務董事黃光耀指，首輪售出的306伙，只有若干買家採用一按，選用二手亦只佔約10%，顯示該盤對高接成數需求不大，暫無意推高按揭成數。

「六嬌」億二買雲門

另訊：華懋旗下九龍塘雲門兩伙早前連車位以逾1.2億元沽出，土地註冊處資料顯示，買家為邵逸夫妻、人稱「六嬌」的方逸華。

華懋九龍塘雲門1座11樓A及B室，連車位以1.2156億元售出，兩伙實用面積分別為1575及1464方呎，呎價約4萬元。土地註冊處資料顯示，登記買家為李夢蘭（LEE MONG LAN），與邵逸夫妻、人稱「六嬌」的方逸華原名相同。

另方面，信置（00083）早前變相劈價逾10%促銷的西貢逸瓏園，錄得首宗交易未有進展個案。據一手住宅銷售網資料，1座2樓E室，於本月8日以1,341.8萬元售出，買家於簽訂臨時買賣合約後未有簽正約，遭發展商沒收5%訂金涉約67萬。

中原工商舖減三成人手

【大公報訊】記者林惠芳報道：零售市道轉差，舖位投資者入市態度轉趨審慎，拖累工商舖代理生意大減，中原（工商舖）計劃採取開源節流策略，透過自然流失方式縮減規模，初步預算人手會比高峰期削減30%。

近日有消息指，中原（工商舖）會削減規模，包括下月起結束一間分行及裁員，最少三名舖位部主管或被裁減。中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，現時舖市轉差，無論買賣或租賃都淡靜，舖位部代理僧多粥少，所以公司計劃開源節流，但不會裁員，只是透過自然流失措施減少規模。

他預計，在節流方案下，舖位部人手會較高峰期逾300人減至約220人，減幅近30%，由於今年已自然流失約15%人手，所以現時人手已減至約250人。分行

數量方面，公司現有八間分行，今年初已結束位於觀塘的地舖，未來仍有機會減少分行數目。

另邊廂，二手樓也持續低迷，元朗翠峰更罕錄讓，利嘉閣地產助理分區董事何耀樞謂，翠峰12座頂層連天台單位，實用479方呎，採兩房間隔，以394.5萬元易手，實呎8236元。據了解，原業主於2013年五月份斥400萬元入市，帳面蝕約5.5萬元，若連同使費料蝕約23萬元，料屬屋苑近兩年來首宗蝕讓個案。宏智物業客戶經理梁志青謂，筲箕灣愛蝶灣8座高層E室，實用431方呎，減價23萬以357萬元沽，實呎8283元，買家為「白居二」。

土地註冊處資料，大圍漆岸8號二樓雙號車位，以260萬元易手，打破了同屋苑單位於去年10月造出的255萬元紀錄，創新界區車位成交價新高。