

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劈價賣樓，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，幾乎重返半年前水平。

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，由億京發展旗下璟通有限公司，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%；倒退至該公司半年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地價，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

▲大埔白石角住宅地大半年跌價逾兩成，幾乎重返半年前水平

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	鷹君
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

（1）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。

（2）銀行收取詐騙基金高額回佣，回扣。

（3）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）。

（4）客戶資產在客戶毫不知情下不翼而飛。

（5）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.

（6）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，其中三盤旋即增優惠變相劈價加強攻力，當中又以紅磡VIVA變相劈12%最重手。

一手市場夠熱鬧，新盤鬥鬥鬥玩財技，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按。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



何家欣稱世宙再新推現金回贈優惠

（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%，顯示該盤對高按成數需求不大，暫無意推高按揭成數。

「六孀」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「六孀」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「六孀」的方逸華原名相同。

另一方面，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，元朗蝶翠峰更罕錄蝕讓，利嘉閣地產助理分區董事何耀樑謂，蝶翠峰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，打破了同屋苑車位於去年10月造出的255萬元紀錄，創新界區車位成交價新高。