

中原美聯停擴充 不排除裁員縮舖 加辣衝擊 三成代理恐淘汰

政府上周五再加辣，二手樓市隨即陷冰河期，靠食佣的代理最慘情，四大行近乎全面暫停擴充，中小型代理將面臨金融海嘯以來最血腥的倒閉潮，估計最惡劣將有兩至三成代理遭淘汰。辣招效應浮現，港人嚇窒單日錄三宗撻訂，內地客卻無懼食辣依舊入市。

地產專題 >>>

大公報記者 梁穎賢

政府上周五出招，住宅投資從印花稅劃一收15%，在出招後首個周末，十大屋苑六捧捧，二手急插。主要藍籌及指標屋苑昨鮮開單，代理以「死到直，睇樓人影都無隻，何來有成交」形容二手淡況。二手淡到無成交之餘，單日更錄得三宗撻訂。

二手零成交 單日三撻訂

土地註冊處資料顯示，荃灣壹號九龍山頂10樓A室，顯示去年2月16日以1561.3萬元售出，並於同日25日簽署正式合約，但於上月31日取消交易。此外，上水全麗花園18樓G室及北角港運城27樓H室均撻訂。

中原亞太區住宅總裁陳永傑透露，中原集團主席施永青昨在月會上向員工派定心丸，下令不得裁員及縮舖，但不會再招兵買馬追開舖，暫時按兵不動，待農曆年後才決定行動，若市況無改善，不排除裁員或減舖。

他直言，今次加辣對業界構成很大衝擊，該行10月佣金收入4.2億元，70%來自一手，但預計今月二手有幾跌歷史新低的1200宗以下，佣金收入或急跌40%僅得2.5億元，幸而有新盤可提供稅務回贈破辣，靠打一手仍可封蝕本門。

不過，實力與大行差一截的中小型代理未必能避過此劫。陳永傑稱，中小型代理今年一直艱苦經營，今次加辣可謂雪上加霜，若淡市持續超過三個月，估計最惡劣有30%代理被踢出局。

龍頭行之的美聯物業，其住宅部行政總裁布少明預計，二手成交將大插50%，若淡勢無改善，最少兩成至三成代理遭篩走（現時持牌代理36999人，將有數以千計被淘汰）。雖然樓市氣氛或轉靜，該行無意裁員及收縮，未來策略將主攻一手，因應投資者轉炒工商舖，未來將強化工商部門迎接新資金。

轉攻新盤及工商舖市場

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，根據稅局數字，今年3至9月來自雙倍印花稅（DSD）及買家印花稅（BSD）的成交，只佔總體四分之一及3.6%，投資氣氛未成氣候，政府急於加辣反而扭曲市場，嚴重壓抑需求，料二手交投淡靜至農曆年，勢波及代理營商環境，未來數月續有多個新盤齊推，該行會集中火力強攻一手，若有需要會繼續增加人手，由於有一手作後盾，該行未來兩月可硬撐，不排除錄得微利，經歷過2008金融海嘯後，今次加辣未至於太過悲觀，出招後新盤銷情仍不俗。

香港置業行政總裁李志成指出，政府出招偏撞正傳統淡季臨近，未來數月生意會「辛苦啲」，二手不會有期望，幸仍有新盤頂住，事實上該行由5月開始主力一手市場，約70%收入由一手貢獻。至於擴充策略，他稱暫時按兵不動，擱置擴展，租舖策略不會「去到盡」，意即不會再高價搶舖，但亦無意瘦身（裁員及縮舖）。不過他坦言階段未能聯通樓市，有待觀察再作判斷。



▲辣招重創二手成交，代理生意水深火熱

凱旋門劈28%沽

【大公報訊】政府加辣波及九龍站凱旋門連環減價。消息指1座高層A室累劈4200萬元或28%，以1.08億元沽貨，但帳面仍賺近倍。

加辣後凱旋門連環劈價，繼2座一伙高層上周六九球出貨後，消息指1座高層A室「大宅門」單位又狂劈搶貨。單位實用1955方呎，建築2517方呎，今年6月放盤叫價1.5億元，其後數度減價，昨日終以1.08億元賣出，前後狂劈4200萬元或28%，實呎55243元。業主為內地客，於2007年入價5663萬元，帳面賺約5137萬元，賺幅90%。

另毗鄰君臨天下亦錄大碼成交，市傳2座高層A室，實用1797方呎，剛賣1.55億元，呎價86255元。

啓德兩盤料押後推售

【大公報訊】政府上周五出招為樓市加辣，市場被殺個措手不及，新盤陣腳大亂，有指早前取得預售準備月內出擊的啓德兩盤，將延後推售。

政府忽然加辣，打亂新盤銷售部署，多個涉及稅務回贈的新盤需要更改價單，部分待開賣的新盤，隨即押後出擊。兩個

早前同獲批預售的啓德區啓德1號（II）及嘉匯，原定今月對撼，惟因為加辣計劃有變。代理引述發展商消息，中海外（00688）的啓德1號（II）落實擱置今月推售大計，觀察市況謀定後動。至於嘉匯以黃雀在後姿態出籠，表明待前者推售後始出招。此外，市傳太古地產（01972）鯽魚涌

Mount Parker Residences，於本週日前限期內加開促銷。

另九倉（00004）彩南豐發展、會地負責銷售的山頂Mount Nicholson，10招標發售的單位昨日截標，市場反應正面，發展商稱十分滿意，並將根據內部程序審核標書的細節，結果稍後公布。

港人購名鑄付辣招稅2325萬

【大公報訊】加重稅已阻止不少買家入市欲望。新世界發展（00017）尖沙咀名鑄一伙複式剛賣1.55億元，買家為港人，需付辣招稅15%，涉及稅款2325萬元，夠買6伙沙田第一城細單位，暫為新招後最大宗辣稅個案。另永光地產跑馬地壹壹亦錄內地客逾半億掃兩伙，涉稅逾1600萬元。

成交紀錄冊顯示，尖沙咀名鑄63及65樓H室，屬4房複式特色大宅，實用面積3855方呎，方過招標售出，成交價1.55億元，料為新辣招後最大額成交，實呎40208元。有指買家為港人，只繳付15%新稅，涉及稅款約2325萬元，夠買6伙第一城細戶，暫為市場最大額打稅個案。該盤僅餘20伙待售。

星岸受影響微擬加價

內地資金充裕，人民幣又貶值，刺激內地客愈買愈豪，即使交重稅仍不手軟。壹灣26樓A及B室兩單位，據成交紀錄冊顯示，分別以2655萬及2700.9萬元售出，兩伙實用面積均884方呎，呎價30034元及30553元。據稱買家為一組內地客，明知要交重稅仍以5355.9萬元購入單位，須付30%辣稅，涉款高達1606.77萬元，為上周五加辣後最大宗內地客交稅個案。

長實地產投資董事郭子威稱，觀察加辣後整體市況，較預期理性，中小型住宅或豪宅仍錄得成交，個別樓盤續有投資者入市，顯示新政策影響較預期溫和。鑑於系內紅磡維港星岸已公布銷售安排的單位只餘少量，因此發展商將加推14伙（全部位於項目1座）的銷售安排，周五以先到先得方式認購。該批單位定價由2389.1萬至4214.6萬元，呎價24796至30169元。預期新政策對豪宅影響輕微，維港星岸可看高一線，售價有3至5%上調空間。

市傳同系的元朗媽坑1號珍寶大屋，以招標售出，面積1822方呎，連車位賣2283.5萬元創屋苑新高，呎價12583元。項目累賣半數單位。

興勝創建（00896）無懼辣招，旗下尖沙咀The Austine Place變陣出擊依然加價。該盤25樓A及B室，實用均870方呎，原定招標出售，陣前變招改出價單，每伙定價2900萬元，扣除優惠折實2480萬元。集團項目管理董事周嘉峰表示，該兩伙加價4%至5%，項目累沽38伙，套現7.4億元。買家佔44.7%為非本地客及公司客。項目僅餘4伙。同系九龍塘The Grampian用家為主，原本無稅務優惠，或考慮限量提供稅務優惠。

對於政府加辣，周嘉峰認為，400萬元左右的細價樓影響較大，稅率由原先4.5%急增至15%，最受打擊。今次加辣只限住宅，工商物業無影響，料資金流入工商物業。

另新世界旗下元朗柏濶剛更新價單，取消從價印花稅90%回贈或代繳優惠，印花稅4%折扣繼續提供。該盤同時上載新銷售安排，尚餘最後2伙周五恢復銷售。



▲郭子威稱，辣招對維港、星岸影響微，有條件加價

熱錢轉捧車位 有價有市

【大公報訊】政府忽然加辣嚇窒住宅投資者，工商物業不受措施影響，入場門檻低的車位受追捧有價有市。觀塘麗港城車位兩周炒賣18萬元，沙田第一城剛過去周末連開6單車位成交。

美聯助理區域經理吳紹輝表示，一名對藍田麗港城車位情有獨鍾的投資者，手持該屋苑若干車位，剛以168萬元賣出一個B層雙號車位，較2014年購入價105萬元，帳面獲利63萬元或60%。該名投資者剛於兩周前以150萬元，買入上址隔鄰一個車位，按此推算，已賣出的車位於兩周內再升值18萬元。

世紀21助理區域營業董事周淑萍表示，沙田第一城過去周末連開6單車位成交，

據知當中4個成交價約79萬至87萬元，大多買入投資收租。

其中由同一名投資者持有的兩個車位，分別以79萬元及82萬元賣出，較2012年總價53.6萬元，帳面獲利107.4萬元或兩倍。

市場消息指出，新地（00016）元朗爾禮剛過去周末向住戶拆售部分車位，一個單號車位賣160萬元，創屋苑新高價。

另外，紀惠集團副主席廖偉麟趁勢推出其持有的鯽魚涌御皇臺一籃子舖位及車位，委託第一太平戴維斯招標出售，包括3及4號、5號及6號舖，以及1至2樓的36個停車位和3樓的2個電單車車位，意向價約3.8億元，截標日期為下月20日。

馬頭圍大廈17億統一業權

【大公報訊】恒地（00012）長達七年收購紅磡馬頭圍大廈，終有圓滿結果，昨日成功統一業權，最快兩年後可賣樓花，估計總投資約30億元。另市建局作中介，協同大角咀新工廠大廈業主聯合業權，以招標方式出售，將於本月25日截標。

恒地經歷七年收購

馬頭圍大廈位於馬頭圍道57至69號及庇利街2至20號，恒地七年多前開始收購，至2013年底申請強拍，早前成功獲批，昨日正式進行強拍以統一業權，以底價17.39億元成交。

恒地執行董事黃浩明表示，由於地盤

位置接近沙中線鐵路站，商舖也極具升值潛力，因此發展住宅項目，以昨日成交價估算，整個項目總投資約30億元，預計可提供約500至600伙中小型住宅，發展期約4年多，最快兩年後賣樓花。

資料顯示，該地盤佔地約2.3萬方呎，發展商擬興建兩幢31層高商住大廈，另加一層地庫停車場，總可建樓面約20.73萬方呎。

此外，位於大角咀榆樹街9號的新型工廠大廈，市建局以中個人身份，成功徵得80%不可分割業的業主同意，將業權以招標方式出售，現委託美聯測量師行進行有關工作。該工廠地盤面積約5010方呎，總實用面積約37901方呎，政府契約年期由1961年8月21日起計75年，可續期75年，地契用途為工業，現狀為10層高工業大廈，另加一層地庫。物業以「現況」部分交吉及部分連租約形式，本月25日截標。就該招標部分的80%業權，市場估價約1.6億元。

該工廠的現有土地規劃用途為住宅（戊類），即買家購入有關業權外，還要收購剩餘業權或提強拍申請來統一業權，另亦要透過改契補地價，才可作商住發展。

恒地擬投觀塘地建細價樓

【大公報訊】恒地（00012）上週乘投大埔低密度住宅地，對於本週五截標的觀塘西發道住宅地卻有興趣，且認為此類以建中小型住宅為主的的地皮，不會太受政府加辣影響。

恒地執行董事黃浩明表示，政府加辣後，投資者比例減少，過去周末一手樓盤的銷情還不錯，且多屬中小型住宅單位，可見上車自用的住宅影響較微。他相信豪宅物業所受影響較大。將於周五截標的西

發道住宅地，屬發展中小型住宅類別，此地發展期接近十年，增加了發展風險，但公司仍對地皮感興趣。

茜發道地發展期近十年

茜發道地面積接近20萬方呎，總可建樓面近83萬方呎，分一大一小兩個地盤發展，小地盤可建樓面約8.2萬方呎。發展商須就地皮周邊斜坡進行地質勘察、斜坡修繕、防滑坡及地盤平整等工程，以及各項

起橋鋪路等基礎設施，並提交地皮內的沼氣、噪音及排污等評估報告，整個項目發展期長達九年半，至2026年3月完成。而且政府剛加辣，市場觀察加強版辣招對樓市的影響程度，業內人士估計，或影響此地的價值，料每呎樓面地價約4000至4500元，即估值介乎33至37億元。

此外，薄扶林置富花園旁的一大片山谷地，屬牛奶公司牧場舊址一部分，現規劃作住宅發展用途，早前有人向城規會申請，將此佔地近38萬方呎土地，改為生態古蹟公園，既能記錄當年本港最大生產牧牛產奶的歷史，亦可保育該大片的土地的自然生態環境。

城規會將於周五審議有關申請，除房屋署大力反對外，其他政府相關部門未有反對意見，古蹟辦更原則上不反對；然而，規劃署認為該地改為生態古蹟公園為時尚早，且土地技術上適宜作住宅發展，故不支持有關建議。

此地是政府計劃在薄扶林興建大型公營房屋群的六個地盤之一，有關計劃將提供1.19萬伙公屋單位，而上述申請土地內，亦有約1.4公頃土地，擬興建兩幢公屋，提供約1300個單位。



▲恒地執行董事黃浩明



▲茜發道地面積接近20萬方呎，總可建樓面近83萬方呎

證券代碼：200168 證券簡稱：舜結B 公告編號：2016-067

廣東舜結（集團）股份有限公司

重大事項繼續停牌公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遗漏。

廣東舜結（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）正籌劃重大事項，經向深圳證券交易所申請，公司股票（證券簡稱：舜結B，證券代碼：200168）於2016年11月08日開市起繼續停牌，待公司刊登相關公告後復牌。

目前公司正積極與相關各方就擬籌劃的重大事項進行商談，相關事項仍在積極籌劃中，存在一定的不確定性，敬請廣大投資者注意投資風險。特此公告。

廣東舜結（集團）股份有限公司
董事會
二〇一六年十一月七日