

業主憂加息 二手頻錄減價成交

加息陰霾籠罩下，業主憂慮後市走勢，多區二手持續出現減價潮，甚至錄得多宗低市價及蝕讓成交。有前線代理向香港文匯報透露，即使是沙田第一城及太古城等藍籌屋苑業主，亦擔心樓市「低處未算低」，寧願主動減價5%至10%，甚至有個別業主減價近兩成希望盡快套現離場。鑑於業主主動下調叫價，買家亦紛紛出動執「筍盤」，代理指3天假期（10至12日）的睇樓量較對上一周輕微回升，同時帶動成交量回升，令二手市場出現「價跌量升」情況。

◆香港文匯報記者 曾業俊

美聯物業助理營業董事黃錦瀚表示，沙田第一城於本月至今暫錄18宗買賣，平均實用呎價14,795元，成交量較上月同期11宗升逾六成。當中有4宗成交低於425萬元，包括日前以400萬元易手的8座低層H室。事實上，業主憂慮香港銀行會於下周加息，上周仍要求買家帶票才會減價，惟現時已主動詢問市況，同時主動減價5%或以上。而買家見市況逆轉，亦趁勢大膽還價一成以上，甚至有客還價「3字頭」，預料本月成交價將徘徊在450萬至480萬元。

沙田第一城低市價5%沽

美聯物業營業經理胡光義透露，新近錄得沙田第一城9座中低層G室成交，實用面積327方呎，兩房間隔，以低市價5%沽出單



◆業主減價帶動下，沙田第一城本月暫錄18宗買賣，成交量較上月同期升逾六成。

位，成交價475萬元，呎價14,526元。原業主持有上址5年投資收租，是次易手賬面獲利1萬元，扣除印花稅連雜費實蝕約25萬元。美聯物業營業經理范浩軒指出，鯉魚涌太古城本月暫錄6宗成交，平均呎價17,800元，成交量較上月同期7宗回落，均價亦較上月約1.8萬元微跌。買家見多區紛錄低價成交，希望以「驚喜價」執平貨，個別投資者甚至還價超過兩成。業主因為憂慮加息，加上市場錄得不少低價成交，擔心樓市「低處未算低」，故不少業主願意主動減價5%至10%。

美聯物業高級營業經理錢敏儀表示，太古城明宮閣中層G室，實用582方呎，連租約以1,040萬元沽出，呎價17,869元。惟同座G室的中層單位於2017年8月以1,080萬元成交，

可見是次的成交價「時光倒流」至2017年。

領都累減172萬易手

美聯物業首席助理聯席董事謝建業亦指，加息時間愈近，二手減價幅度加劇，將軍澳日出康城2期領都3座右翼中高層C室，實用面積725方呎，原業主放盤3個月，眼見市況急轉直下，擔心美國進一步加息令樓市轉差，心急出貨下多番減價至818萬元易手，累減172萬元或逾17%，呎價11,283元，創2019年1月至今屋苑同類單位成交價新低。

居二市場亦錄低價成交，中原地產分行經理曾慧敏透露，天水圍天盛苑E座低層4室，實用面積650方呎，減價90萬元或17%，未補地價以440萬元沽出，呎價6,769元，造價創同類型單位近半年新低。

傳鄧成波家族32億沽兩酒店

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市場消息指，舖王鄧成波家族最新以約32億元沽出觀塘及旺角兩幢酒店，持貨5年及4年，兩幢物業合共賬面貶值2億元。據悉，新買家以共居空間品牌WEAVE LIVING機會最大，惟鄧氏家族發言人以及WEAVE LIVING對相關買賣消息暫時沒有回應。

自舖王鄧成波於去年離世後，家族成員便開始加速出售旗下物業，包括商場、舖位、工廈、寫字樓、酒店、停車場、住宅，以至地皮，當中不乏超過10億甚至20億元的大額物業成交。據悉，該家族在過去約一年間累計沽出接近70項物業，若今

次兩幢酒店成交屬實，則涉及總成交額高達逾200億元。

兩物業合共賬面蝕2億

消息指，鄧成波家族沽出的兩幢酒店分別為觀塘悅品海景酒店，以及旺角旭逸酒店。其中位於偉業街的觀塘悅品海景酒店，前身為觀塘麗東酒店，提供598間客房，市傳成交價約24.7億元，平均每間房作價413萬元。鄧成波家族於2017年向恒地買入該酒店，當時買入價23億元，持貨5年易手，期內賬面升值約1.7億元。

另一幢沽出物業為旺角旭逸酒店，酒店位於林蔭街，提供199個房間，市傳以約

7.3億元沽出，平均每間客房作價366.8萬元。鄧氏家族於2018年以11億元向英皇國際購入酒店，持貨4年轉手，期內賬面蝕讓約3.7億元。據悉，上述兩幢酒店目前正用作檢疫酒店用途。合計兩宗成交後，鄧氏家族賬面要蝕約2億元離場。

惠康過億售路德圍舖

此外，市傳荃灣路德圍51至63號地下3-5號及7-9號舖，建築面積約6,939方呎，設售後租回，目前月租約24.5萬元，業主原開價約1.3億元，消息指成交價不多於1.1億元。原業主於1989年6月以1,130萬元買入，如成交屬實，則惠康期內大賺逾8倍。

投資理財

美核心通脹高於預期 加元承壓

金匯動向 馮強

美元兌加元上周三受制1.3210阻力走勢轉弱，本周二曾向下逼近1.2950水平兩周低位。加拿大統計局上周五公布8月份減少3.97萬份就業職位，數據顯示就業職位連續三個月呈現下降，失業率則回升至5.4%，符合央行對下半年經濟增長將放緩的預期，但同日紐約期油從每桶82美元迅速回升至87美元，本周二重上89美元水平，加元反而連續多日反彈。

另一方面，加拿大央行上周三會議宣布加息0.75%，指標隔夜利率上調至3.25%，連續5次會議均作出加息行動。雖然加拿大7月份通脹年率放緩至7.6%，不過加拿大央行上周的會後聲明仍維持對通脹水平短期內將保持高位的評估，而央行7月份的貨幣政策報告已預期第三季通脹水平將高處於8%，加上央行今次公布的會後聲

明依然是偏向進一步加息，預示加拿大央行下月會議將續有加息行動。此外，美元指數自上周三受制110.80阻力，本周二曾一度回落至107.67水平的逾兩周低點，但隨著美國本周二晚公布8月份通脹年率仍高企於8.3%，增加市場對美國聯儲局繼續大幅加息的預期，美元指數急速掉頭回升至109水平，抑制加元反彈幅度，預料美元兌加元將暫時上落於1.2950至1.3150之間。

金價或下試1690美元

周一紐約12月期金收報1,740.60美元，較上日升12美元。現貨金價本周初走勢偏強，一度向上觸及1,735美元近兩周高位，周二轉弱，一度走低至1,704美元水平。美國8月份消費者物價指數按月掉頭回升0.1%，按年仍高處於8.3%，而核心指數按月及按年的升幅均高於預期，美國10年期債息急速攀升至3.44%水平近3個月以來高點，抑制金價表現。預料現貨金價將反覆下試1,690美元支持位。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫時上落於1.2950至1.3150之間。
金價：現貨金價將反覆下試1,690美元支持位。

芳菲夥經絡推H按優惠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）加息困擾置業意慾下，協成行旗下已屆現樓的何文田勝利道芳菲夥經絡按揭轉介推出抗加息高成數H按優惠。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，該按揭計劃的按揭成數最高達樓價九成，全期低至H加1.3厘，上限低至P減2.75%，回贈達1.8%，享高存息戶口，年期最長至30年。同時由即日起至10月15日，凡透過美聯物業購買該盤任何單位之首3名買家，將可獲贈「8800寵物美容禮券」，名額共3個，總值約2.64萬元。

協成行物業銷售主管張詩敏表示，該盤至今累售6伙，自開放現樓示範單位後，共錄超過400組客人參觀，以年輕及分支家庭為主，其中以兩房兩廁間隔較受歡迎，集團會繼續採取惜售策略，將視乎市況以發價單或招標形式加推單位，並準備於本月底正式交樓。

旺角Larchwood首錄撻訂

中置業旗下已屆現樓的荃灣西逸苑，龍灣於本周六以招標形式發售5伙，全部均位於第2座，包括1A、2A、3A、5A

及6A室，實用面積880至928方呎，同屬三房戶。

宏安地產旗下旺角Larchwood首錄撻訂個案，據成交紀錄冊，Larchwood 7樓A室，實用面積250方呎，一房間隔，原本於首輪開售當天（9月2日）以565.8萬元售出，呎價22,632元，惟最新顯示為「簽訂臨時買賣合約後交易未有進展」，料買家撻訂將被沒收樓價5%訂金，涉約28.3萬元。

曦岸昨連沽4伙平台戶

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·曦岸昨單日連錄4宗平台特色單位成交，實用面積233至235方呎，連平台49至74方呎，成交價由610萬至640萬元，成交呎價25,957至27,468元，連同利奧坊·壹隅售出1伙一房單位，實用面積268方呎，成交價582.54萬元，成交呎價21,737元，昨日共錄得5宗成交，套現約3,073萬元，買家以年輕人為主，當中不少為首置上車族。他表示，利奧坊系列由7月至今累售82伙，當中包括21伙特色戶，套現逾6億元。

白建時道屋地招標 意向價10億

香港文匯報訊（記者 曾業俊）港島區傳統豪宅屋地罕有，市場新近有同類項目放售。渣甸山白建時道83號獨立屋地推出招標，意向價10億元，每呎樓面地價約12.78萬元，截標日期為10月20日(周四)，業主為從事建築工程的美南美堅記陳氏家族。

上述白建時道83號獨立屋地，地盤面積約13,040方呎，現為樓高兩層的低密度洋房，附連近1萬方呎的特大花園、私家泳池及停車場。該屋地現規劃為「住宅（丙類）1」用途，地積比率為0.6倍，可重建樓面面積約7,824方呎。以意向價10

億元計算，每呎樓面地價約12.78萬元。韋堅信測量師行物業發展及投資部副董事總經理許偉國指，該地段位處白建時道、畢拉山道及軒德森道交界，形成相當罕有的三邊島形屋地，屬區內罕有。

據悉，上述屋地由南美美堅記有限公司（NAM MUI(KIN KEE)COMPANY LIMITED）持有，公司董事包括多名陳姓家族成員。該家族從事建築工程，持有多項本港物業，近年亦有沽貨，例如2020年8月以1,415萬元沽出西半山柏道蔚庭軒兩伙。

西營盤舊樓獲批強拍 底價5.25億

香港文匯報訊（記者 黎梓田）疫市下強拍活動持續，具重建潛力的市區舊樓成為焦點。早前獲財團入紙申請強拍的西營盤高街120、122號翠樺樓，獲土地審裁處批出強拍令，底價為5.25億元。

西營盤高街120、122號翠樺樓為一幢12層高的商住物業，於1968年落成，申請人包括實盛國際興業、能成發展及禧兆有限公司，現時合共已持有93.75%業

權，物業地盤面積4,967方呎。

資料顯示，實盛國際興業有限公司、能成發展有限公司及禧兆有限公司三間公司董事均為李琪翔等，過往曾多次替新世界進行併購，不排除今次強拍申請與新世界或相關人士有關。該財團早前亦透過強制拍賣，以底價2.1億元投得毗鄰的高街124及126號紹德樓舊樓，成功統一全部業權，不排除兩個項目將合併發展。

通脹數據強勁 美元重新靠穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周一走低，更創8月10日以來的最大單日跌幅。美元已連續下跌四個交易日，部分因市場預期通脹見頂，將意味着美國聯邦儲備理事會（FED）加息力度減弱。不過，聯邦基金利率期貨已完全消化了在下周聯邦公開市場委員會（FOMC）會議加息50個基點的可能性，而加息75個基點的可能性仍達89%。至於歐元和日圓各自上揚，亦相應打壓了美元走勢。日本官員暗示政府可能採取措施應對日圓過度疲軟，這對日圓形成支撐。另一邊廂，由於歐洲央行發出鷹派聲音，推動歐元走勢；消息人士上周稱，歐洲指標利率可能會升至2%或以上。然而，隨著美國周二公布

8月通脹數據後，美元展開反撲，更扳回上日的累計跌幅。數據顯示，8月份消費者價格指數（CPI）較7月份上升0.1%，與7月持平；剔除波動較大的食品和能源成分的核心CPI較7月上升0.6%，較上年同期上升6.3%。整體數據均高於預期，住房、食品和醫療保健是推動價格上漲的最大因素。美元指數在數據公布後返回至109水平上方，脫離日內低位107.67。

紐元料續呈下調走勢

美元兌瑞郎走勢，從技術圖表可見，匯價於7月14日自高位0.9886回落，至8月11日觸低至0.9369，其後一直揚升至今，而本月初多日受阻於0.9860水平附近，亦即是未可突破7月高位，延伸近日的挫跌。預計當前下試

的兩個關鍵為250天平均線0.9420以至8月11日低位0.9369；下一級看至0.92水平。不過，鑑於RSI及隨機指數正陷入嚴重超賣區域，估計美元兌加元或即將回穩。阻力位先看25天平均線0.9630及0.9720，關鍵則繼續留意7月高位0.9886。

紐元兌美元上周三一度跌破0.60關口，為2020年5月以來最低水平，之後返回此關口之上處整固態勢。技術走勢而言，RSI及隨機指數已呈再度走低，同時匯價近月來亦一直受壓於25天平均線之下，預料紐元兌美元續呈下調走勢；延伸支撐將看至0.5960及2020年4月低位0.5844，較大支持料為0.5580水平。至於上方阻力先會回看25天平均線0.62，進一步料在0.6260以至0.6350水平。

申請酒牌續期公告 肉浦園

現特通告：李宗南其地址為香港北角英皇道560號健威花園E座2002室，現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街1A-1L號威達商業大廈DEL2 2樓2A舖肉浦園的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年9月14日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
肉浦園
Notice is hereby given that Lee Chung Nam of Room 2002, Block E, Healthy Gardens, 560 King's Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 肉浦園 situated at Shop 2A, 2/F., DEL2, Witty Commercial Building, 1A-1L Tung Choi Street, Mong Kok, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 14th September 2022

申請會社酒牌續期公告 JOE'S BILLIARDS & BAR

現特通告：Pelayo, Paul Emilio其地址為九龍尖沙咀諾士佛臺1號11樓至12樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀諾士佛臺1號11樓至12樓Joe's Billiards & Bar的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年9月14日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
JOE'S BILLIARDS & BAR
Notice is hereby given that Mr. Pelayo, Paul Emilio of 11/F.-12/F., One Knutsford, 1 Knutsford Terrace, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 14th September 2022

申請酒牌續期公告 JOE'S BILLIARDS & BAR

現特通告：梁妙芝其地址為新界荃灣沙咀道381-389號榮亞工業大廈3樓C室，現向酒牌局申請位於九龍廟街46-54號1樓Joe's Billiards & Bar的酒牌續期，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年9月14日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
JOE'S BILLIARDS & BAR
Notice is hereby given that Leung Miu Che Ivy of Unit C, 3/F., Young Ya Industrial Building, 381-389 Sha Tsui Road, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Joe's Billiards & Bar situated at 1/F., 46-54 Temple Street, Kowloon with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 14th September 2022

誠聘二廚（泰國菜）

空缺編號：25622

工作地區：大埔區

每天工作9小時，每週6天，需輪班

學歷不拘，一年相關工作經驗

月薪17210元

本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電話21506314查詢／安排面試。