

# 以「先住後付」入市 寧損失至少1355萬 君柏入住5年 買家照捷訂

本港步入加息周期，經濟又收縮，今年首11個月樓價反覆下跌近15%，市場屢現捷訂個案。已於2016年入伙，長實及帝國集團發展的何文田豪宅君柏新增一宗捷訂個案。有買家於五年前向發展商一手購入君柏四房單位，並採用發展商破天荒引入成交期限長達12年的「先住後付」計劃，惟買家「先住」五年後選擇棄購，料損失至少1,355萬元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

成交紀錄冊顯示，君柏5座18樓A室，面積1,624方呎，四房間隔，原於2017年9月以3,957.7萬元沽出，呎價約2.4萬元，買家選用發展商提供的「Z138先住後付」付款計劃。即買家需在簽署臨時約後180日內繳付樓價20%，其後以「先住後付」方式分138個月，每月支付樓價0.25%及入住費，合共需繳付樓價34.5%，即成交期限長達12年，並在完成138個月付款後的一個月內繳清餘下樓價45.5%。

## 付兩成可住 成交期12年

然而，根據成交紀錄冊，單位由成交至今歷時逾5年（63個月），昨日列為終止買賣合約，估計買家已取消交易，並遭沒收樓價約34.25%款項，涉約1,355.5萬元，尚未計期內已支付的入住費。而據資料顯示，該買家獲發展商提供的「大家族認購現金回贈優惠」，回贈涉樓價約1%至2%。

長實於2016年重推君柏現樓貨尾，首度引入「先住後付」計劃，只需付兩成樓價即可入住單位，成交期限長達12年，即2028年才完成交易，為史上最長成交期新盤。據知，當日重推並售出34伙貨尾，約七成買家採用此計劃。

## 帝御·星濤再錄捷訂個案

無獨有偶，香港小輪及帝國集團發展的屯門帝御系列入伙近兩月，其中帝御·星濤錄得捷大訂個案。成交紀錄冊顯示，帝御·星濤第1座5樓19室，面積213方呎，開放式間隔，單位原於2020年11月以

367.2萬元沽出，買家選用建築期付款計劃，需在發展商發出入伙通知後起14天內支付餘下樓價的90%。惟單位前日已終止買賣合約，料買家捷訂，並遭沒收10%訂金，涉約36.7萬元。連同上述個案，帝御系列近兩個月錄得至少3宗捷訂。

事實上，一手交投持續萎縮下，取消交易或捷訂個案卻持續上升。如11月新盤市場錄約210多宗成交，按月減少19%，但捷訂宗數則升至約12宗，按月多5宗，殺訂合共逾671萬元。與此同時，大圍站柏傲莊III於11月新增46宗取消交易，令屋苑相關個案累積至356宗。至於12月至今主要新盤亦已合共錄約10宗捷訂個案，直逼上月宗數。

## 銀主盤見13年新高

銀主盤亦在攀升，據中原地產獲銀主委託的放盤作統計，11月新增約31伙銀主盤，在扣除賣出單位後，截至11月底，全港放售中的銀主盤增至約230伙，再創2009年4月後的13年新高。若與去年同期約124間比較，按年急升近90%，直逼2008年金融海嘯。2008年金融海嘯後，本港銀主盤曾升至近320伙。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，加息及疫情影響下，雖然銀主盤有增加跡象，但暫未見太急速，惟需留意中原城市領先指數已由去年歷史高位累跌16.5%，擔心樓價如繼續下跌，若跌足三成的話，銀主盤將進一步惡化，屆時數量恐會複式增長至近1,000伙水平。



▲君柏2016年重推時，首度引入「先住後付」計劃，據知當時售出34伙，約七成買家採用此計劃。資料圖片

▲中原地產陳永傑表示，若樓價繼續下跌，銀主盤或增長至近1,000伙水平。資料圖片

## 住宅揸四年沽貨 近半蝕讓

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自美聯儲5月宣布加息0.5厘後，大量業主劈價甩貨，導致蝕讓潮湧現。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀最新表示，統計6月至11月中全港8,510宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記，當中上手業主於2018至2022年間購入（持貨4年或以以下）的賬面平手及蝕讓比例錄45%，賬面獲利只佔55%，大幅低於2017年前買入逾九成可賬面獲利之比例，且平均賬面獲利亦僅10%，即扣除交易成本，部分人隨時實蝕收場。

### 持貨10年 九成九有錢賺

從已知買賣登記數據來看，楊明儀提到，原業主於1995至2012年購入（持貨10年或以上）物業，超過99%都能賬面獲利。但原業主於2013年或之後購入（持貨少於10年），賬面獲利比例開始有下降趨勢，2013至2017年間購入（持貨5年至9年）賬面獲利比例由94%跌至2018至2022年（持貨4年或以以下）只有55%。

而6月至11月個案中，從二手買入的獲利比例（91%）較一手買入高（86%）。當中，1995至2012年二手買入及1995至2007年一手買入全部錄得獲利，2013至2017年二手買入獲利比例（96%）較一手買入（88%）高，但2018至2022年一手買入獲利比例（60%）則高於二手買入（53%）。

### 獲利幅度 二手超過一手

至於賬面獲利幅度方面，原業主於1995至2007年買入平均賬面獲利幅度超過2倍，而2003至2007年間買入的賬面獲利幅度最高達288%。隨後則呈明顯下跌趨勢，原業主於2008至2012年間購入的平均賬面獲利幅度約130%。2013至2017年買入下跌至35%。2018至2022年更只有10%。

楊明儀稱，二手買入賬面獲利幅度（134%）較一手買入高（98%），1997至2007年二手買入賬面獲利幅度達3倍，一手買入只有2倍，2008至2012年二手買入賬面獲利幅度1.4倍，一手買入約80%，2013年後兩者的差距收窄，2013至2017年一二手買入賬面獲利幅度均降至三成多，2018至2022年再同樣下跌至約10%。

新地 347萬	上車一族 428萬	會所2房 830萬	業主換 689萬
新地 321萬	海濱 574萬	換樓佳選 1350萬	都三樓 466萬
三層 19萬	海濱 898萬	換樓佳選 808萬	會軒 492萬
三層 478萬	海濱 590萬		

◆在2018至2022年一二手買入的住宅物業，賬面獲利幅度同樣下跌至約10%。彭博社

# 比亞迪：巴菲特減持非離棄公司

香港文匯報訊（記者 岑健榮）「股神」巴菲特年內已減持逾20%的比亞迪（1211）持股，令市場關注巴菲特是否看淡內地汽車業前景。比亞迪執行副總裁李柯最新接受外媒訪問時指，巴菲特減持套現獲利是十分自然的事，不認為此番減持反映他離棄比亞迪，強調公司仍獲巴菲特旗下投資旗艦巴郡強大支持。

## 擬歐洲建乘用車工廠

同時，他指，比亞迪計劃在歐洲興建1至2家乘用車工廠，現正進行盡職審

查，研究一個能支持比亞迪快速發展的選址，並確認將會購入自家船隊用作汽車運。

另外，近月新能源汽车電池主要物料鋰因供應緊張價格飆升，比亞迪有意投資智利及非洲礦產資產，確保鋰原料供應穩定。李柯表示，比亞迪研究參與智利礦項目及尋求開採合約，以確保鋰原料供應穩定。現時鋰的市場價格過高，情況相當不健康及不合理，預期隨著更多新礦於市場投產，鋰市場在明年可能出現供應過剩情況。比亞迪考慮投資非洲的鋰項目。



◆比亞迪李柯預期，明年鋰市場可能出現供應過剩情況。資料圖片

# 太古廣場六座預租率23%

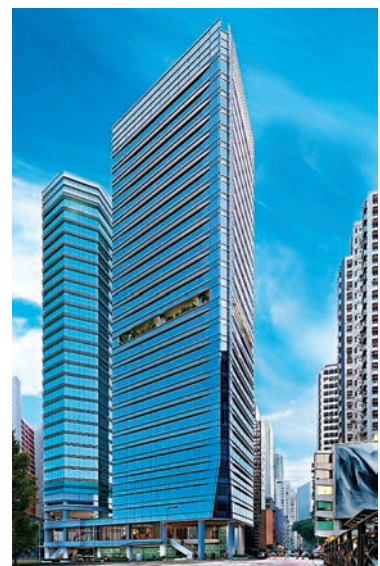
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將於2023年竣工、太古地產旗下位於港島皇后大道東46-56號全新甲級辦公樓最新命名為「太古廣場六座」，預租率已達總可租樓面23%，涉及逾45,000方呎面積。至於毗鄰的軒尼詩道28號辦公樓亦會易名為「太古廣場五座」。太古地產董事一辦公樓業務 Don Taylor 表示，未來10年將根據公司的1,000億元投資計劃，積極擴展太古廣場核心物業組合。

## 擬建隧道接駁旗下物業

太古廣場六座樓高24層，提供約218,000方呎辦公樓樓面，將連接現正計劃中的太古廣場三座地下行人隧道延伸部分，無縫接駁太古廣場三座、太古廣場購物商場、星街小區及港鐵金鐘站等地。

太古廣場六座已獲能源與環境設計先鋒(LEED)、WELL 建築標準及綠建築評級(BEAM Plus)的鉑金級預認證。此外，太古廣場六座最近更取得 WiredScore 樓宇通訊認證及 SmartScore 智慧樓宇認證中的鉑

金級最高級別認證。至於毗鄰太古廣場六座的太古廣場五座，現正進行翻新工程，包括劃一兩座大樓的視覺形象。太古廣場六座落成後，太古廣場五座租戶可共用六座的停車場、平台、空中花園和餐飲設施，以及利用計劃中的地下行人隧道直達港鐵金鐘站。



◆太古廣場六座效果圖。

# 市建崇安街項目次標低6.3%

香港文匯報訊 信置夥拍招商局置地早前以23.88億元奪得市建局土瓜灣榮光街/崇安街發展項目，每方呎樓面地價約8,571元。市建局昨日公布，其餘6家落選入標財團投標金額由15.6億至22.386億元不等，較中標價低6.26%至34.67%。

該項目位於榮光街、銀漢街和崇安街交界，總佔地約3.1萬方呎，總樓面約27.86萬方呎，當中住宅樓面共約23.22萬方呎，預計可興建約560伙住宅。合作發展協議內的商業部分，落成後由市建局及財團共同管理，市建局將擁有當中三成權益。

# 碧桂園一個月兩度抽水



◆碧桂園最新宣布折讓近15%配股，淨籌逾47.4億元。資料圖片

香港文匯報訊（記者 周曉菁）碧桂園（2007）30日內再次配股「抽水」，繼上月中以每股2.68元、折讓近18%籌得淨額38.7億元後，昨又宣布以每股2.7元、折讓近15%、配股淨籌逾47.4億元，用作償還境外債項和一般營運。碧桂園早間急瀉逾一成，全日低收2.68元，跌15.5%或0.5元，成交量13.46億，涉資38億元。

## 合計籌逾80億元

兩次配股完成後，碧桂園集資淨額累計超過80億元。民營房企「自救」並非空穴來風，有分析員認為，碧桂園在短短一個月內再度配股，屬於意料之內，因內地政策明顯是鼓勵企業進行「自救」，地產

行業需緩慢復甦。早前中央「三箭齊發」拯救行業債務危機，也初步有所成效。除國有四大行外，股份制銀行也紛紛與房企簽訂戰略合作協議。根據內媒統計，截至目前，碧桂園獲得的銀行授信支持已經超過3,000億元人民幣。

碧桂園昨日股價大跌，但市場看法並不悲觀，認為內地整體政策向好，中央包底意願強。不過，配股消息拖累內房股及物管股下挫，龍湖集團（0960）全日跌12%，收22.95元，旭輝（0884）跌13.8%收1.31元，龍光集團（3380）跌逾17%報1.12元。同系碧桂園服務（6098）股價亦挫近10.5%收20.5元。

# AI繪圖爆紅 美圖曾飆46%

香港文匯報訊（記者 周曉菁）美國（1357）新推AI繪圖功能火爆全球，昨日股價一度飆升46%，最高見1.75元，逼近一年高位，收報1.49元，升逾24%，成交量激增至2.84億股，為逾一年罕見。

公司旗下手機應用程式美圖秀秀近日推出AI繪圖功能，只要匯入自己的照片，幾秒就能獲得漫畫風格的插畫，深受年輕人喜愛。近日就因新功能，應用程式Meitu登上日本蘋果App Store 拍照攝影類免費App榜首，

在美國、巴西、加拿大等多個國家和地區的排名，也能擠進前10。

國泰君安研報預計，AI繪圖在圖像內容生成領域的市場滲透率將達到10%至30%，相應市場規模更有機會超過600億元人民幣。