



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

證券買賣
企業融資

期貨期權
環球市場

外匯投資
財富管理

資產管理
融資融券



查詢熱線：2509 7524 2509 7548

www.gtja.com.hk

蝕讓24宗月飆40%雙辣後最慘

樓市危危乎，業主放血式劈價要錢唔要貨個案加劇，觸發蝕讓潮，今月首26日驚爆24單蝕讓，幾乎日日有人蝕住捉貨，按月急升40%，料是去年雙辣招後最傷。消息指出見價樓市大場面的酒樓老闆麗都飲食集團主席顏慶進，也心淡蝕本捉售大圍名城兩伙，共蝕近兩球，另1伙正蝕本放售。連上述成交在內，新界單月錄14宗蝕讓血流成河，慘淪重災區。

大公報記者 梁穎賢

雙辣招落實通過，樓市被越質越低，連見價風浪的酒樓集團老闆顏慶進，也經不起今次跌市考驗，心灰蝕本沽貨。消息稱，旗下有13間食肆的酒樓大亨麗慶進極度活躍樓市，過去多年掃入多個物業，包括於2010年至2012年向長實(00001)斥逾3200萬元買入的名城系列3伙，酒樓老闆如玩大富翁般每期買入1伙。

酒樓老闆炒熨貨蝕兩球

可是政府近年多番出招壓樓市，市況大不如前，雙辣招又落實通過，樓市無轉轉，顏因而心淡割喉式沽其中兩伙，包括2期盛薈3座北翼中層D室，建築902方呎，實用678方呎，2011年6月購入價805.6萬元，剛以770萬元沽出。另3期盛世5座北翼極高層B室辣招盤，建築1273方呎，實用961方呎，2012年5月1028萬元買入，剛售1000萬元，連使費蝕約127萬元。兩單位共蝕

近200萬元。

消息又稱，該名酒樓老闆在2010年3月斥約1430萬元購入的1期5座高層戶，現開價1400萬元求蝕離場，惜無人探盤，至今仍未售出。

據悉該名酒樓老闆對長實樓盤情有獨鍾，其後再斥資約1100萬元買入將軍澳駿濠兩伙，有指該兩伙只租不賣。據資料顯示，其投資組合相當多元化，除住宅外，尚有工廈及商廈，估值超過1億元。

新界蝕讓成災，樓市難企穩，日出康城領凱大杯價。市場消息，領凱2座右翼A室，建築1292方呎，實用971方呎，剛以805萬元沽出，建呎6231元，實呎8290元。較去年12月同座同翼的A室賣895萬元，兩個月即碎價10%，相當恐怖。

中原分區營業經理伍潔玲表示，雙辣招通過，樓市負面情緒加劇，業主放軟手腳樓王也跪低。綠楊新邨D座

▼見價樓市風浪的酒樓老闆也經不起今番樓市考驗，蝕捉名貨抽身離場



中低層5室3房，實用582方呎，建築671方呎，原叫價510萬元，減價52萬元以458萬元沽出，創3房單位造價1年新低，實呎7869元，建呎穿7000元僅6379元同創1年新低，對上1個3房成交價530萬元，貶值近14%。上址業主於1986年以50萬元買入單位，撤辣無望把心一橫要錢要唔貨，帳賺408萬元，升值8倍。

美聯首席高級營業經理張助偉表示，珀麗灣30座低層F室，建築736方呎，實用574方呎，兩房望海景，458萬元連殼沽，建呎6223元，實呎7979元。原業主

2012年9月份以約438萬元買入，連使費倒輸數萬元。

業界料樓市陰乾式下滑

撤辣無望，政府又出盡力狂谷供應，外圍不明朗陰霾籠罩，樓市被重重重困，或加速樓價跌勢，受不起考驗的業主將陸續捉貨，蝕讓潮或已然形成，單計今月26日已驚爆24單蝕讓，幾乎日日有人流血，較上月約14宗急升40%，新界最當災佔14宗。業界料樓市能見度低，樓市又處陰乾式下滑，未來樓價難樂觀，料蝕讓將陸續有來。

今月新界蝕讓個案				
單位	成交價	實用面積	實用呎價	蝕幅或金額
沙田嘉御山3座複式E室	2,500萬元	2,197方呎	11,379元	連使費蝕700萬元
沙田名家匯2座低層C室	1,101萬元	1,070方呎	10,290元	連使費蝕逾430萬元
沙田御龍山9座中層A室	2,750萬元	1,845方呎	14,905元	連使費蝕約338萬元
沙田御龍山高層A室	3,000萬元	1,845方呎	16,260元	連使費蝕約335萬元
上水歌賦嶺楊柳徑雙號洋房	2,305萬元	1,904方呎	12,110元	連使費蝕蝕逾230萬元
上水天譽瑞奇大道單號屋	3,150萬元	2,009方呎	15,679元	連使費蝕約200萬元
上水歌賦嶺白楊徑雙號屋	1,580萬元	1,423方呎	11,103元	連使費蝕約150萬元
大圍名城3期5座高層NB室	1,000萬元	961方呎	10,406元	連使費蝕近130萬元
大埔半山倚龍山莊22座複式	1,180萬元	1,551方呎	7,608元	帳面蝕80萬元
大圍名城盛薈3座北翼中層D室	770萬元	678方呎	11,357元	連使費蝕超過70萬元
沙田御龍山2座高層B室	1,200萬元	996方呎	12,048元	連使費倒輸逾50萬元
東涌映灣園8座中低層H室	659萬元	898方呎	7,339元	連使費倒輸27萬元
上水龍豐花園C座高層8號室	276萬元	326方呎	8,466元	連使費倒輸逾16萬元
將軍澳日出康城領凱11座高層右翼B室	523萬元	675方呎	7,748元	連使費蝕約8.43萬元

天津濱海5000萬基金 鼓勵企業自主創新

近日，天津濱海新區政府出台了《天津市濱海新區高新技術企業認定管理辦法》和《天津市濱海新區高新技術企業培育資金管理辦法》等鼓勵政策，並將從今年5月1日起受理濱海新區高新技術企業認定和培育資金的申報工作，被認定的企業將分享新區設立的每年5000萬元的高新技術企業培育資金。

為鼓勵企業自主創新，加大對高新技術企業的鼓勵力度，濱海新區在全國率先出台了首個高新技術企業培育資金和首個區級高新技術企業認定辦法。經認定的國家高新技術企業除按國家規定享受所得稅優惠政策之外，還將從培育資金中獲得5萬元的一次性獎勵；經認定的濱海新區高新技術企業，可獲得3萬元的一次性獎勵。被認定為高新技術企業，2年內通過自主研發、受讓、受贈、併購等方式，或通過5年以上的獨佔許可方式，對其主要產品（服務）的核心技術形成自主知識產權3項以上的企業，還將獲得2萬元獎勵。對優秀的高新技術企業，還可通過承擔實施重大項目獲得20萬至50萬元不等的資助。

濱海新區打造10分鐘文化圈

23日從濱海新區獲悉，為滿足人民群眾文化需求。2014年濱海新區將完善公共文化服務體系建設，發展面向大眾的文化事業，創建獨具特色的社區文化、鄉村文化、企業文化和校園文化。年內，將舉辦各類文化活動5000多場次，讓百姓在10分鐘內就能參與各類文化活動。

據悉，今年濱海新區將積極推動新區文化藝術中心開工建設；改造塘沽文化館等文化場所硬件設施；按標準提升一批街鎮綜合文化站（文體中心）、居民書房、居民文化室和城市書吧；啟動公共電子閱覽室建設計劃，推動各文化館、街鎮文化站公共電子閱覽室使用；深入實施「三館一站」免費開放工程；面向市民組織開展濱海市民文化講堂，提升市民文化藝術素質。

今年，濱海「2191」公益電影放映，年內不少於3400場，實施「濱海情」文化服務外來建設者工程，組織專業文藝團體慰問外來建設者巡迴演出10場以上，實施送文化用品、送文化活動等進藍白領公寓活動。組織文化志願者參與圖書館管理、深入社區開展演出等活動，實現新區群星藝術團演出20場。

濱海新區今年將打造一批文化活動品牌項目。其中，將舉辦新區第四屆社區文化藝術節，辦好元旦春節等傳統及重大節慶系列群眾文化活動，舉辦「祖國頌」合唱大賽、「美麗濱海」詩歌大賽、「中國夢」少兒美術大賽等文化活動，為慶祝中華人民共和國成立65周年營造濃厚文化氛圍。同時濱海新區還將與中國美協合作舉辦國家級版畫展覽活動。辦好2014年天津濱海新區第四屆國際作家寫作營，推出一批文化精品，與中國音協合作舉行《同唱濱海》音樂作品集首發式或演唱會，並在各文化館建立非遺展示廳，開展非物質文化遺產傳承展演活動。



▼峻濤呎租平絕將軍澳

迎海下周二賣50伙

新盤全速前進，恒地（00012）馬鞍山迎海貨尾落實下周二開賣，先推50伙於現樓發售；另嘉里（00683）西營盤高士台加推20伙，首度推出12伙開放式，並送約5萬元傢俬電器，連原有優惠，折實入場600萬元有找，僅588萬元屬吸引價。

恒地等迎海貨尾日前發出197伙價單，發展商昨日上載銷售安排，鐵定下周二先開賣50伙，由於屬現樓關係，買家有權睇完現樓先買，此舉勢拖慢揀樓流程，若197伙一次過發售，發展商恐難駕馭，唯有斬件分批賣。即日至下月2日收票，翌日截止登記，登記本票15萬元。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，高士台昨日加推20伙，包括12個開放式及8個1房單位，面積約238至505方呎，售價685萬至1500萬元，呎價24713元至30378元。最平單位為第2座7樓B室，實用面積259方呎，售價685萬元，呎價26448元；最貴單位為2座30樓B室，售價1500萬元，呎價29703元。今批單位較之前輕微提價5%。

吳美珊又稱，付款辦法維持不變，最高折扣優惠約15%，其中12個開放式單位會連市值約5萬元傢俬電器出售。若按照最平售價685萬元計，折實入場588萬元。該批單位即日接受買家登記，周日截止，3月3日即場抽籤發售。高士台至今累積沽出51伙，套現逾11億元。

另邊廂，南豐雙價促銷跑馬地雲嘑大廈有效，繼早前盛傳華置（00127）主席劉鑾雄女友甘比及「COOL魔」張智霖入市後，市場再盛傳，活躍於樓市的投資者廖創興與廖太，掃入該盤兩伙，有指兩伙面積均1567方呎，其中1號室訂價5950萬元，2號室則連租約5870萬元，兩伙共1.182億元，扣除優惠折實9337.8萬元。

信置（00083）等大埔白石角海鑽20伙昨午截止登記，今日發售。至於新地（00016）方面，元朗爾巒周五及周六發售約85伙及21伙，同於昨日截票收到超過2100票。同系元朗譽88修訂價單，為指定單位提供新車位優惠，及公布2個車位售價，定價90萬元。

訪尋

Dear date,
Jason,
aansheauy@gmail.com

政府公布的下年度財政預算案，主要着墨於樓市供應問題，預計全年推地約1.8萬伙，比2萬伙目標為少，但代理相信，以現時淡市而言，1.8萬伙已能夠平衡市場需求。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府無論在施政報告或是財政預算案，都不斷強調增加土地供應，反映政府增加土地的決心，雖然全年1.8萬伙住宅，較每年2萬伙的房屋供應目標為少，但相信以現時樓市淡靜市況而言，1.8萬個住宅供應已足夠平衡市場需求。

對於一次性紓困措施，陳永傑指，寬減薪俸稅及入息稅等，因寬減數額不多，對於中產而言屬小恩小惠。但寬減差餉措施卻見大縮水，只減免首2季，較去年減甜一半，業主換樓困難，更要減價賣樓，現在再將原本的丁點「甜頭」縮減，彷彿在懲罰有樓在手的業主。陳永傑預料，縮減差餉寬免，或會令部分收租業主，將變相增加的成本轉嫁予租客，令租金被迫輕微推升3%至5%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，政府在追趕土地供應目標下，推地更加積極，然而，估計在地價上亦可能要略作調整，否則不排除會再次出現流標，尤其是大型地皮。

事實上，預算案亦預期地價收入回落，由本年度賣地收入估計約841億元，下跌至14/15年度預期的700億元，地價收入預測減少達140億元，雖然或與招標地皮的質素有關，但更重要的是，意味着地價有下調的空間。

業界贊同拓展零售網絡

政府銳意發展旅遊業，新預算案重點提及中環新海濱規劃、啓德發展區，並研究開發港珠澳大橋香港口岸的上蓋和地下空間，以及銅鑼灣及跑馬地等4個策略性地區，當中不乏用作旅遊、零售及酒店等用途。美聯旺舖指出，現時旅客比較集中，缺乏新鮮感，若能拓展零售網絡，長遠可提升本港的吸引力。

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為，政府若能切實增加商業用地、活化工廈及加快工廈改劃等政策，可對未來香港經濟作出重大貢獻。不過，部分用地改劃時，如旺角街市原址改變成商業用地，或會遭到較大的政治阻力，故未能確定土地供應，而且新供應最少要4至5年才可推出市面，料短期內對市場不會有影響。

峻濤呎租12元平絕將軍澳

入伙新盤租金面臨沽劫，多達達260個租盤的將軍澳峻濤，租金連環破底。1伙兩房僅租9500元比鄰近日出康城平20%，建築968方呎

的大3房，呎租僅12元平絕將軍澳，有機是市區最平租金。

3個新界大型新盤於首季陸續入伙，租盤供應大軍壓境，其中租盤多達260伙的將軍澳峻濤最慘情，租金連環破底。消息指，隨著入伙期臨近，屋苑租務陸續急增，本月增至約20宗成交，在盤多客少下，業主也不敢太過揀客減價也照殺。其中5座低層E室，建築656方呎，實用501方呎，原本全包叫租1萬元，租客肯一次過繳付全年租金，業主肯減多500元，以9500元租出。據悉租客為一對夫婦，現時以月租約1.2萬元租住鄰近的日出康城首都兩房戶，因貪平轉租峻濤，一年慳回3萬元租金。業主2012年7月以358.9萬元購入單位，租金回報率3.2厘。

峻濤租盤多，租金一浪低於一浪，近期租出的5座中層A室三房戶，建築968方呎，實用737方呎，全包宴月租低至1.2萬元，等同康城的2房價，建築呎租僅12.4元，3房租2房價料平絕將軍澳。屋苑呎租淪至與天水圍居屋相若，祥益地產分區經理謝利官稱，天頌苑H座高層7室，建築665方呎，實用506方呎，剛以8000元租出，建築呎租12元。

另美聯分行高級營業經理張靖表示，奧運站瓏璽8座高層C室，建築約1605方呎，實用約1256方呎，4房雙套房中環海景，租客睇中海景落實月租約4.8萬元，建呎租金約29.9元，實呎租金約38.2元。業主於2011年7月以約2522.97萬元購入。



▲高士台開放式示範單位

華懋長沙灣地舖索2.28億

華懋旗下長沙灣新盤寓，式捌上月修訂價單後，新近推出地下舖位及1樓零售樓面放售，一籃子物業意向價約2.28億元，意向呎價約1.65萬元，買家可揀選只買1樓，意向價約1.44億元，勢成區內新指標。同時，該物業亦可出租，地下連1樓意向月租為60萬元。

華懋早前把寓，式捌住宅單位的價單定價提升約11%，並同時新增一籃子折扣優惠後，近日又透過代理放售項目的零售樓面。中原（工商舖）商舖部營業董事馮熙國表示，華懋長沙灣福榮街228至234號地下及1樓零售樓面首度登場，無論租售均可，該物業的地舖面積約4216方呎，而1樓面積約9613方呎。項目屬全新物業，地下及1樓一籃子物業意向價則約2.28億元，意向呎價約16487元。準買家可以只購入1樓樓面，意向價約1.44億元，意向呎價約14980元。招租方面，地下及1樓樓面的意向月租為約60萬元，意向呎租約43.4元；而1樓樓面的意向月租約38.5萬元，意向呎租約40元。