■澳門政府加徵重税遏抑樓市炒賣

香港文匯報訊(記者 林

婉琪 澳門報道) 澳門特區

行政長官崔世安於本月20日

出席澳門立法會答問大會時

公布,倡議向於1至2年內轉

售的住宅單位及樓花徵收高

達樓價20%的特別印花税,

又倡議收緊銀行樓花按揭比

率。消息傳出後,隨即引起

市場上極大回響,市場交投

鋭減,不少澳門地產中介在

過去復活節假期成交宗數大

減,更有地產中介的成交宗

數與去年同期的相比大幅下

復活節成交大跌9成

回響,澳門市面上無論成交

量、叫價及睇樓量均全面鋭

減。由於政策目前仍在倡議

階段,還存在着很多不明朗

因素,如執行細節、執行日

期等,因此令市場存在眾多

揣測,交投明顯較之前淡

部分業主減5%吸客

寶德表示,由於市場淡靜,

不少業主均肯主動減價約5%

吸引買家,復活期間的睇樓

量也大幅下跌,與消息公佈

前的周末相比,約有70%跌

有地產中介人表示,消息

傳出後,不少在復活節期間

的睇樓人士均大幅壓價,亦

有賣家態度軟化,以原價的

90%-95%成交,料政策未明

朗前,澳門的地產市場氣氛

將持續明顯轉淡, 樓價亦可

能有下調空間。

中原(澳門)營業董事石

消息公佈後引起市場極大

跌逾90%。

## 美聯: 息口向上 較上次樓災更嚴峻

# 市雙高風險 宜設定息市場

2011年4月27日(星期三)

香港文匯報訊(記者 趙建強)息差收窄,銀行相繼調高按息,美聯認 為進入加息周期已屬必然,且在樓價高企下,市民置業需要同時面對高樓 價及高利率「雙高」壓力。該行更擔憂,若樓價在政府增加供應而出現下

跌下,更會面臨供樓負擔增加而樓價下滑的苦況。因此,美聯 呼籲政府建立定息供款市場,使樓市可以平穩發展。

美聯數據顯示,目前本港選用定息按揭 的比率僅約0.2%,一旦利率抽升,供款者 須即時面對負擔上升的風險,美聯集團副 主席黃錦康指,美國超過8成用家選用定息 按揭,而且過去20年數字一直維持約7成以 上,認為香港應該參考這些「成熟市場」 的經驗,建立定息按揭市場。

#### 黃錦康:近100%用家選浮息

黄錦康指出,香港一直以來以浮息主導 市場,根據金融管理局資料顯示,從04年到 現在,浮息按揭選用比率高達99.8%,而定 息按揭只佔0.2%。而根據美聯物業資料研 究部統計1990年至2009年二十年間平均按息 約為6.83厘,較現時的約2.2厘為高。假設按 揭貸款為200萬元,還款期20年,以98年按 息為11.25厘計算,每月供款約2萬元,但其 後按息持續回落,而若以02年初的2.625厘 計算,則每月供款約1萬元,不僅較高峰時 期少約5成,就算和20年(1990年至2009年) 平均按息6.83厘比較,亦少約30%。而現時 按息若為2.2厘,每月供款約10,308元,與02 年初水平相若。如息口向上,加上現在樓 價處於高位,則市民將面臨「雙重風險 高」,較97年至03年樓價跌、息口跌的「雙 跌」的局面更為嚴峻。

## - 會考慮 資料來源:經絡按揭轉介研究部息口意見問卷調查

黄錦康認為,定息計劃可以協助供款者

#### 8成受訪者考慮定息計劃

經絡按揭早前訪問277名市民,92%認為 今年按息會上升,79%受訪者認同,定息計 劃可鎖定風險,表示會考慮使用定息計劃。

#### 經絡推3年期定息2.3厘

該行昨公佈,推出36個月定息按揭計劃, 定息2.3厘至2.38厘,其後息率為最優惠利率 (P) 減3.1厘,或同業拆息(H)加0.8厘, 上限為P減2.9厘(P為5.25厘)。經絡高級首 席副總裁張顥曦稱,按揭成數最高為估值 90%,按揭年期最長30年,計劃最低貸款額 為80萬元,現金回贈0.2%。

石山夾屋悦庭軒繼上月份一個高層兩房戶以 呎價逾6,300元成交創出新高價後,該行剛 促成一宗3房戶成交, 呎價再突破高位, 挑 戰7,000元水平,直逼毗鄰屬私人屋苑的星 河明居。

江仕秋指,該成交之悦庭軒單位為1座極

隔,享山景,以525萬元成交價計算,折合 平均呎價約6,991元,創下屋苑入伙以來新 高價。買家認為悦庭軒享毗鄰港鐵之優勢, 加上鍾情單位向東南,且附企理裝修,睇樓 後立即爽快拍板入市。原業主於07年3月以 285萬元購入,獲利240萬元或84%。

#### 本港按揭利率與樓價走勢 按息(厘) - 元/呎 按息(厘) 元/呎 14% 7,000 12 6,000 10 5,000 8 4,000 6 3,000 2,000 1,000 93 95 97 99 01 03 05 07 09 11年 資料來源:美聯物業資料研究部

## 高緯料港甲廈租金再升2成

香港文匯報訊(記者 周穎)高緯環球 發表以「關於香港寫字樓租金是否已經 脱軌」為題的研究報告指出,於去年, 在強大的需求及有限的供應下,本港中 區的超甲級寫字樓成為全球最昂貴的寫 字樓市場,平均租金按年上升超過50%至 呎租20.04美元 (折合港幣155.90元)。但 由於供應持續緊缺,該行預期,今年甲 級寫字樓的租金將額外增長20%至25%。

報告指出,於2010年,在強大的需求 及有限的供應下,香港中環商業區的超 甲級寫字樓成為全球最昂貴的寫字樓市 場,平均租金較2009年上升超過50%至呎 租20.04美元 (折合港幣155.90元),如以 淨租金計為139.5元。

#### 星滬租金只及港三分一

隨着黃金地段的商業寫字樓供應有 限,很多國際性企業和投資者也在尋求 乙級寫字樓,香港中心商業區的超甲級 寫字樓的平均呎價在首季度已達到淨租



金約每呎19.15美元 (折合港幣149元) 而在新加坡及上海相似地段的平均呎價 只是香港的三分之一,平均租金大約呎 租為6.3美元(折合港幣49元)。該行預計 今年相關的租金將會攀升得更高。

高緯環球旗下的資產市場部董事總經 理約翰斯廷森指出,市場對亞洲頂級寫 字樓的需求持續上升,特別是新加坡及 香港等是獲得國際機構垂青進駐的地 區。不過,由於本港新的供應非常有 限,預料今年甲級寫字樓的租金將額外 增長20%至25%。

#### 貝沙灣 貝沙灣 3,043呎 罕有複式雙車 1,682呎 超筍則皇 1,800呎 投資精選 2.350萬 2.150萬 7,600萬 2,350萬 1,800萬 3,000萬 2989 9233 2989 9233 2828 3434 2812 1177 2921 1788 2921 1788 樂活台 大坑道1號 肇輝台8號 壁池 歌頓臺 松苑 上林 名門 2,000呎 間格實用 2,250呎 風水旺地 1,032呎 高尚地段 2,142呎 罕有放售 4.299呎 1.800呎 715呎 新鴻基名廈 2.048呎 全淺水灣海景盡管 清靜地段 極高開揚 四房清靜 1.800萬 1億3.000萬 3,400萬 5,500萬 1,650萬 870萬 2,800萬 2,800萬 2836 6604 2921 1788 2921 1788 2921 1788 2836 6604 2836 6604 2836 6604 2836 6604 寶雲道巨宅 山頂連天台特色 嘉富麗苑 世紀大廈2座 君悦華庭 康德大廈 2,847呎+2,130呎 靚裝修 四車位 3,663呎+2,650呎天台 璀璨維港 2,809呎 維港全海 1.030呎 9.800萬 9.800萬 9.300萬 1.3億 800萬 1.075萬 2588 1818 2522 1777 2899 0010 2922 6666 2922 3311 2578 3553 金龍大廈 慧明苑 應彪大廈 罕有連天台 珊瑚閣 雍景台 康威鼠 富匯豪庭 962呎 1.382呎 1.350呎 1.600呎 1.348呎 569呎 **川連豪華單位維海** 實用開揚 內置樓梯 獨家靚裝 官用連重 新裝即住 1,500萬 1.000萬 1.980萬 1億4.500萬 1.100萬 1.868萬 1,680萬 590萬 2526 8999 2525 7360 2922 6622 2921 8228 2922 6638 2922 3311 2922 3288 2921 6868 畢架山一號 帝景軒 畢架山一號 又一村屋地 加多利山 半山壹號 1,326呎 最筍之選 1,297呎 海景露台(車位) 1,324呎 內園靚裝 10,383呎 顯赫地段 2,069呎 反彈在即 1,768萬 1,338萬 1.750萬 1億6千萬 3,680萬 2.300萬 2397 2328 2381 1889 2381 1889 2928 8788 2926 7388 2926 7288 京士柏山 畢架山 畢架山一號 帝庭園 半山一號 君頤峰 雅利德樺臺 1.312呎 1,350呎 百萬豪裝 1,223呎 中層開揚 2.652呎 2.326呎連車位 1,326呎 高層連車 1.434呎 1,491呎 首選靚則 四层雙套(雙車位) 罕有放盤 四房有别 1,580華 3.600萬 4.200萬 1,300萬 1,750萬 1.600萬 1,450萬 980萬 2926 4688 2928 8788 2926 7171 2926 7138 2926 447 2926 4477 2926 4688 2714 4882 擎天半島 帝柏海灣 君匯港 凱旋門 君臨天下 海桃灣 1.805呎 558呎 1.039呎 1,111呎 中層海景 1.019呎 1.087呎 四房全海 城中難求 優質內園 開揚維港景 交吉有匙 1.450萬 2.650萬 980萬 1.580萬 1.200萬 1.150萬 2926 3322 2926 3388 2928 4848

#### 要天 海逸豪園 海逸豪園 半島豪庭 半島豪庭 黃埔花園 黃埔花園 海逸豪園 736呀 681呎 1,384呎 罕有臨海 1.226呎 1.268呎 852呎 973呎 環迴海景 五房三套 東南全園 綠化幽靜 維港海景 清幽池质 入園憩籍 高層園景 靚裝開揚 1,100萬 1.388萬 1.148萬 4.100萬 700萬 700萬 1.630萬 710萬 2334 9678 2926 3222 2926 5222 2764 0933 2926 5678 2334 9678 2926 5111 2926 5522 九肚山 嘉御山 駿景園 曉翠山莊 淺月灣 滌濤山 1.580呎 3.426呎 1.620呎 1.969呎 2,483呎 一登龍門 1.460呎 另連天台 巨園有別 馬場河景 全城熱賣 4.480薄 2.000萬 918萬 780萬 980萬 738萬 2929 6030 2602 2588 2656 6366 2693 9338 2693 9338 2656 6366 大圍HSE 聚豪天下 康樂園 御凱 曼克頓山 藍天海岸 蟠龍半島 3,334呎 十成實用 2,800呎 3.500呎 1.333呎 2.035呎 1.663呎 2,722呎 獨立大屋 無敵全海 獨立大屋 四层大字 高層單邊 2,680萬 2.280葉 4.300萬 1.250萬 1.988萬 1.150萬 2.300萬 1.300萬 2929 0022 2929 6030 2331 8234 2929 0022 2685 1080 2920 3300 2923 6888 3106 3337 萬景峰 蒙地卡羅 曼克頓山 水藍天岸 加州豪園 加州花園 1.676呎 2.082呎 881呎 1.061呎 1.958呎 2.021呎 海景則皇 傳統豪宅別墅 東南海暑 全海制裝 投資首選 搶貨要快 2,280萬 1,300萬 1.061萬 800萬 738萬 758萬 2920 4488 2482 9903 2920 3300 3106 3337 2370 3456 2923 6228 翠逸雅園 歐意花園 曼克頓山 御林皇府 翠逸豪闌 St. Andrew's Place 葡萄園 首譽 4,848呎 2,876呎 爆升在即 2,230呎 歐陸風情 2,170呎 2.035% 5.628% 1,908呎 2,132呎 換樓之選 四层大字 獨立別墅 英倫大宅 換屋良機 星光涯聚 捎搖國度 5,600萬 1,800萬 1,580萬 1,150萬 738萬 860萬 2.450萬 4.680萬 2471 0228 2920 2222 2482 4993 2482 9903 2471 0600 2471 0228 2471 0600 2668 1808

2928 3313

2926 3833

#### ·以上面則使其只供參考用途,基礎不保護以上面則使其的含集性或連接性。基礎本不就任何人任民使用或收職以上面則使其所引致之任何遵失或過業性上任何責任。發展而可能在沒有事先漢如惟及下隨時對上試面則使其令出帳及或學事。

招聘熟線: 2316

美聯**729** www.729.tv

公平、公正、公開

2928 8338

## 現崇山下月中開盤

**香港文匯報訊(記者 周穎)**新盤銷情理想,不過 嘉里旗下黃大仙現崇山尚未獲批出預售樓花同意書, 發展商估計,有機會於5月上旬可以開售,第5、6座 單位意向呎價維持1.2萬元。目前樓盤已經有約1萬個 查詢。

#### 意向呎價1.2萬

嘉里建設執行董事朱葉培昨日於記者會時表示,現 崇山仍未獲批出預售樓花同意書,若取得文件便隨即 派發樓書部署開售,希望在5月上旬開賣,且計劃按 市況首批單位由原50個增加至60個,第5、6座單位意 向呎價維持1.2萬元水平。

他又表示, 樓盤至今接獲約1萬宗查詢, 另項目於 深圳的路演仍然進行中,現已經有數百人表示對現崇 山有興趣。

朱葉培指出,同系土瓜灣旭日街項目已獲批圖則, 但仍未入紙申請預售樓花同意書,雖然同區有地皮拍 賣,市場普遍預料成交價會理想,區內物業有望受 惠,不過項目會按程序於明年才推售。地盤佔地15萬 平方呎,料可建約180伙,大部分單位面臨海景,面積



■嘉里發展執行董事朱葉培(右)、嘉里物業代理市 務總經理吳美珊(左)及為現崇山示範單位作設計的 陳佰恩,介紹示範單位設計特色。

香港文匯報記者周穎 攝

約由600平方呎至逾1,000平方呎的兩房至3房單位。

現崇山由5幢住宅大廈組成,第1及2座為豪華樓 座,而第3、5及6座則為標準樓座,合共提供968個單 位,當中約60%成為三房或以上單位,標準單位面積 由680至1,470平方呎不等。

## 大生黃竹坑酒店減3層

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大生地產馬氏家族持有的香 港仔黃竹坑香葉道43號,以05年已獲批准的發展方案為基礎, 向城規會申請發展酒店,但亦有輕微修訂,包括高度、房間 面積等。新方案房間數目維持299間,樓層減少3層至33層,房 間平均面積約534呎,30樓另有一間1,068呎的大房,高度減少 約17米至約120米(主水平基準以上)。地皮現址雖為工廈,但 已被規劃為商貿用途,故可作酒店發展。

據悉,從事木器及傢具業務的「木器大王」傅世彪家族及 有關人士,去年初斥約3.5億元購入尖沙咀加連威老道31及31A 號,近日向城規會申請放寬非建築用地限制,並重建為1幢20 層高的商廈,總樓面約3.36萬呎。

#### 歸完精舍申建壁龕

另外, 華孝有限公司申請於長花屏路15號歸元精舍地下及1 樓,發展骨灰龕用途,涉及樓面2,540呎,提供約21,355個壁 龕。地盤規劃為「政府、機構或社區(4)」用途,現址為道教 庵堂,內有信眾先人靈牌供奉。據申請文件指,華孝有限公 司董事為容超榮,公司與中國福音事工促進會合作,該會將 為龕堂的管理者。

### 內地客斥3695萬買天璽

香港文匯報訊 香港置業何椲航表示,該行日前促成九龍站 天璽1,396呎單位成交,買家為一名內地客,獲業主略減價約 1.5%後,斥資3,695萬元承接。

何椲航指,該成交之天璽單位為日鑽璽極高層C室,建築面 積1,396平方呎,3房套房連多用途房間隔,享海景,以3,695萬 元成交價計算,折合呎價約26,468元,屬市場合理水平。買家 對九龍站屋苑情有獨鍾,早於數月前已開始物色心儀物業。

原業主於09年2月以約2,422萬元購入,獲利約1,273萬元或

#### 地產熱綫

#### 富澤花園呎價近萬創新高

香港文匯報訊 美聯物業郭慶華表示,受 到港島區新盤熱賣的效應帶動,北角富澤 花園一高層全海景758呎罕有放盤,剛透 過該行以迫近萬元呎價易手創出新高價。

郭慶華稱,剛成交的富澤花園為富邦閣 高層G室單位,面積約758呎,擁全海景景 致,成交價約750萬元,折合呎價約為 9,894元,屬市場理想價成交。買家為同區 換樓客,作自住之用。

原業主於09年4月以約460萬元購入,獲 利約290萬元或63%。

#### 名鑄新造呎價2.2萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 豪宅交投 活躍,九龍站及尖沙咀一帶於復活節假期 內錄得多宗成交,不乏逾3,000萬元的大碼 交易。領高地產發言人方偉業表示,尖沙 咀名鑄剛錄一宗成交,而追溯上一宗成交 已在2月;最新成交的單位為高層G室; 面積1,442呎,成交價約3,200萬元,呎價 22,191元。原業主於09年8月以一手價 3,124萬元購入,現帳面僅微賺76萬元。

九龍站君臨天下日前亦錄得交投,單位 為3座高層B室,面積約1,455呎,連租約 以3,650萬元成交, 呎價約25,086元, 買家 為投資者。原業主於06年2月以1,768萬元 購入,帳面獲利約1,882萬元,賺幅逾1 倍。其餘屋苑亦錄多宗成交,如擎天半島 錄得約2宗、凱旋門錄得4宗成交等。