

# 樓價跌幅22周最勁 九龍急瀉2.28%

## 中原：業主「要錢唔要貨」 二手交投重返海嘯時

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓市發出「寒冷」警告，二手物業交投未見好轉，反映本港樓市表現的中原城市領先指數(CCL)最新報97.1點，按周下跌1.05%，結束2周升勢之餘，更屬22周以來的最大跌幅，抵銷過去兩周的升幅。數據反映樓價跌勢開始擴大。近日市場繼續連環錄得減價或低價成交個案，反映二手業主看淡後市，對叫價態度軟化，寧願減價沽貨套現，成為本港樓價回調的「催化劑」，未來樓市跌勢「一發不可收拾」。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，CCL結束連續兩周的短期反彈，最新報97.10點，按周跌1.05%，抵銷了連續2周的升幅，回到3周前97.09點附近水平。大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報94.37點，較上周的95.34點下降1.02%，跌幅亦是九周以來最大。

**跌1.05%抵銷前2周升幅**

黃良昇補充指出，歐債危機尚未解決，環球金融市場波動，本地經濟亦受拖累，二手成交量萎縮至金融海嘯時的低水平，樓價反覆回落，二手樓市氣氛甚淡。

近10周，CCL指數由99.8點反覆回落至最新的97.1點，累計下跌2.7%，當中有7周下跌，並曾出現連跌5周，僅有3周上升。期間CCL雖然短期反彈，但向下調整的大方向卻沒有改變。CCL Mass則在近10周由96.69點反覆回落至94.37點，累計下降2.4%。

分區方面，以九龍區跌幅最誇張，最新報95.14點，為5周新低，按周跌2.28%，為37周最大跌幅。港島區最新報106.45點，按周跌0.73%。新界東最新報90.79點，為32周新低，按周跌0.47%。新界西最新報76.13點，按周上升0.29%。

**康澤花園減價6%終成交**

事實上，最近市場減價、低市價成交不斷出現，顯示業主信心動搖，成為本港樓價回調的「催化劑」。中原林龍南表示，北角區業主現在願意提供5%至8%讓價空間，近日成交的康澤花園C座高層3室，面積572呎，原業主叫價510萬元，後因單位乏人問津，經買家多番還價，終減價至480萬元易手，減幅約6%，成交呎價約8,392元。原業主97年3月以372.8萬元購入物業，持貨14年多帳面獲利107.2萬元離場，單位升值約29%。

中原王子康亦表示，馬鞍山翠

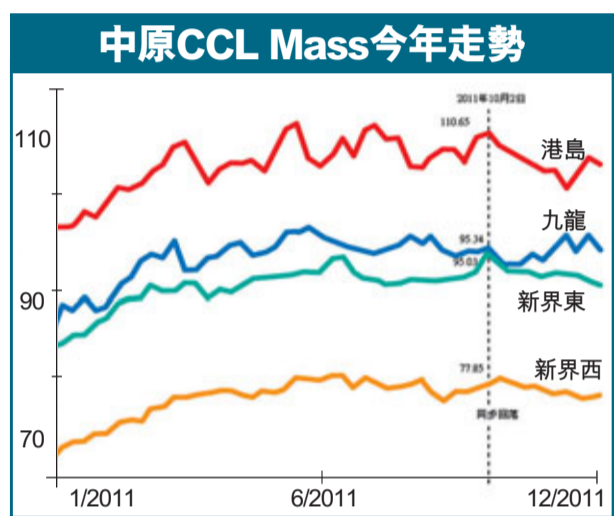


■中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新跌1.02%。當中，以九龍區跌幅最勁，按周跌2.28%，為37周最大跌幅。圖為西九龍屋苑。資料圖片

擁華庭3座高層複式戶，面積1,429呎，業主原開價980萬元，其後見市況轉淡，減價60萬元，終以920萬元連車位售出，減幅6.1%，呎價6,438元。原業主去年11月以820萬元購入，持貨1年多轉手獲利100萬元，單位升值約12.2%。

**翠擁華庭高層劈60萬易手**

置業18黎應龍指，昇悅居3座中層F室，單位面積689方呎，以460萬元獲買家承接，呎價6,676元。據悉業主原叫價490萬元，減價30萬元成交，減幅亦為6.1%。



# 中原周末睇樓量控15%

香港文匯報訊 樓市吹淡風，加上聖誕節假期即將來臨，中原及美聯的二手屋苑周末睇樓量同告下跌。本周六、日中原十大屋苑預約睇樓量錄有823組，較上週同期銳減15%。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，歐債危機遲遲未解決，環球股票市場波動未平，連累本港樓市亦受拖累，信心薄弱。此外，政府亦未有解除額外印花稅措施之意，二手市場更見淡靜，睇樓氣氛低迷。隨着節日氣氛漸轉濃厚，相信二手睇樓量及交投將進一步減少。

**美聯睇樓量回落3.5%**

美聯物業董事何銘培則表示，聖誕節將至，二手屋苑睇樓活動亦受長假的季節性因素影響受阻，加上樓市需求受政策影響出現嚴重萎縮，交投量持續低位徘徊。根據美聯物業分行統計資料，本港15個二手指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得1,567組，較上週末同期1,623組回落約3.5%，連續第二個周末下跌。

**利嘉閣數字兩周升10%**

利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2,335組客戶預約在本周末參觀單位，較上周末增加4.7%，兩周累升逾10%。客源方面，讓價空間擴大令換樓客意慾明顯增加，睇樓比例較上周末微升0.6個百分點至33.6%。

# 施永青：禁用建築呎價不可行

香港文匯報訊 中原集團創辦人施永青表示，過往市民習慣按建築面積衡量物業呎價，政府立法規管一手樓銷售時，全面禁止發展商於宣傳物件及價單上使用建築面積定價做法並不可行，此舉只會逼使市民自行計算建築面積呎價，亦有可能出現「地下建築面積」。

## 監管銷售不如增加供應

他認同，價單上只列印實用面積計算呎價，但不可能禁止客戶向職員查詢建築呎價。過往發展商部分售樓手法確有爭議，但消費者願意接受主要因為住宅供應不多，認為當局增加住宅土地供應效果較收緊一手銷售監管更佳。

另外，為協助地產代理了解規管一手住宅物業銷售建議法例及諮詢業界意見，運輸及房屋局代表日前在地產代理監管局舉辦簡報會，向53名業界人士介紹並交流意見。地監局亦與業界商會舉行季度聯絡會議，就二手住宅物業買賣及租賃時引述實用面積的可行性聽取業界意見。

## 地監局擬發新執業通告

地監局行政總裁余呂杏茜表示，期望從業員多了解建議法例內容，並直接向政府提出意見。地監局亦會密切留意立法進展。待法例及措施詳情落實後，或會發出新執業通告，為業界提供實務性指引，確保從業員依循新執業。她表示，鑑於業界習慣在推銷樓盤時使用建築面積，監管局會詳細諮詢業界意見，再草擬執業通告。

# 長實新地信置入標紅磡酒店地



■紅磡灣酒店地昨截標，長實(上圖)及信置(下圖)均有派代表入標。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府推出的紅磡灣酒店地及大嶼山梅窩限量住宅地昨日截標，其中投資額料達50億元的紅磡灣酒店地獲4份標書，包括長實、新地、信置等大型發展商；大嶼山梅窩限量地只獲2份標書，包括信置及香港興業。

## 信置香港興業爭梅窩地

發展商發言人昨表示，紅磡灣酒店地獲4份標書，大嶼山梅窩限量住宅地只獲2份標書。昨日於金鐘添馬艦政府東座大樓地下標箱所見，長實、信和置業及香港興業均有代表到場入標，其中信置分別入標兩幅地皮，香港興業則只入標大嶼山梅窩限量住宅地皮。紅磡灣臨海酒店地皮，位於紅磡紅鸞道和華順街交界，地盤面積16.8萬呎，可建樓面最高67.27萬呎，其中55.6萬呎作酒店及零售用途，料可建1,000間房，其餘面積用作政府宿舍、公共交通交匯處等用地。此臨海地皮擁維港景色且具一定規模，加上市區酒店地皮

少，成為大型發展商的爭奪目標。測量業界對此酒店地皮估值介乎26.9億元至41.7億元，相當於每呎樓面地價4,000元至6,200元。

## 美聯：市淡未礙入標意慾

美聯測量師行董事林子彬指出，由於紅磡地皮屬酒店用地，加上位處九龍半島沿海優越地段，因此發展商投標意慾並未受近日二手交投氣氛轉淡的影響。雖然近日二手物業交投放緩，影響整體樓市氣氛，但發展商對優質地皮仍然渴求，加上該幅紅磡地皮屬酒店用地，因此發展商入標意慾並未受影響。

至於大嶼山梅窩一幅限量住宅地，地盤面積2.43萬呎，可建總樓面面積4.9萬呎，建築物最高3層，住宅單位總數不得超過50伙，即每伙約980呎，由於該地交通配套稍遜，加上規模小，估值僅8,400萬元至1.73億元，相當於每呎樓面地價1,700元至3,500元，入標者均為於區內已有發展經驗的發展商，包括信置及香港興業。

# 盛世一口價沽15伙 佔逾八成



■郭子威(右)表示，盛世以一口價推售的金山景戶反應不俗。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實及港鐵合作的大圍站盛世昨日以一口價推售第5座18伙金山景戶，市場消息指出，昨日首日出售15伙，佔已推出單位的83%。盛世今日會推售另外77伙，包括第3座70伙912呎的望金山景「金黃大宅」，及7伙第3及5座望獅子山景戶。

**郭子威：4房戶提價8%**

長實地產投資董事郭子威昨表示，盛世昨日以一口價推售

用，他坦言擔心樓價會下跌，但長遠看樓市仍有升值潛力。

盛世昨日推售的18伙分布于第5座10至17樓望金山景的A及B室，其中第5座北翼A，建築面積916呎，以一口價657.2萬元推售，第5座南翼A，建築面積912呎，以一口價652.5萬元推售，第5座南翼B，建築面積1,030呎，以一口價722.8萬元推售。

**昇御門實客今起可洽商**

至於宏安紅磡壹點昨日再售出2伙。

另外，本周三公布首批51伙價單的紅磡漆咸道昇御門，消息指出，雖然發展商新地等曾表示於明年1月下旬農曆年後才正式推售，但昨日已知會地產代理若有實客計劃買入，可於今日起到新鴻基中心售樓處商談，首推51伙價單為高層海景戶，平均建築期呎價16,118元，建築面積1,652至2,080呎，訂價由2,236.9萬至3,775.5萬元。

# 英皇鐘錶租英皇中心 呎租26元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）英皇國際(0163)昨公布，大股東楊受成持有的英皇鐘錶珠寶(0887)以月租24,900元租用英皇國際持有的灣仔英皇集團中心15樓1505室作自用，面積941呎，相當於呎租約26元，租期

由明年1月1日至2013年12月31日止。此外，為節省租金及拓展投資物業組合，中國保險資產(0397)昨公布，以5,250萬元向易寶系統(香港)買入沙田源順圍28號都會廣場19樓1至9號單位及2樓8個私家停車位，計劃保留部分作自用，部分作出租用。此物業的19樓中樓7B室正以月租15,200元出租中，租期由今年11月15日至2013年11月14日。

# 紅磡灣商業地擬建4物業

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）會德豐今年8月以40.28億元投得的紅磡灣商業地盤，日前向城規會申請規劃許可，打算興建4幢物業，分成兩幢高座物業及兩幢低座物業，兩幢高座物業樓高約15層，主要作辦公室用途，兩幢低座物業則臨海而建，樓高只有2層，以保留海濱的吸引力及特色，總樓面約59萬呎。

## 兩高兩低 低座僅2層

紅磡灣用地位於紅鸞道與建灣街交界，毗鄰昨日截標的酒店地盤。佔地約14.75萬呎，申請作辦公室、食肆及商店及服務行業。整個地盤將建於2層地庫停車場之上，提供多達356個車位，計劃興建4幢物業，其中2幢主要作辦公室用途的高座物業，樓高15層，樓面約52.33萬呎。

其餘2幢低座物業臨海而建，僅2層高，主要作食肆及商店及服務行業，樓面約66,737呎。申請人表示，高座及低座的建築設計，是要促進街面活動和連繫鄰近的海濱長廊。地盤亦提供有蓋行人天橋連接橫紅鸞道的住宅項目。

發展商根據大綱圖的要求，提供更多優質的園景非建築用地，建議把中間南北走向的非建築用地由10米擴闊至15米；兩列高低建築物的中間，額外提供闊15米的東西走向的非建築用地。此設計可提供舒適的行人環境，加強景觀和通風等。至於地盤東邊會設一個30米的非建築地帶，以減低樓宇之間的密集性。

## 包氏基金大坑申建2酒店

已故「船王」包玉剛家族旗下的包氏基金持有的大坑蓮花宮東街11至15號，向城規會申請發展1幢27層高酒店，地盤面積1,800呎，發展樓面約2.16萬呎，提供20個房間，與之前曾獲批准興建48個房間的方案，房間數目大削28間，擴大房間面積，希望走高檔路線，提供主題及時尚的房間。同屬基金旗下蓮花宮西街11至13號，亦呈交類似的方案，佔地2,079呎，擬建1幢27層高酒店，發展樓面2.49萬呎，提供18個房間。地盤曾獲批准50個房間，是次削減了32個。

## 奧海城臨時商場削減樓面

信置與港鐵合作發展的奧海城一期為增加零售樓面，早前申請將4.41萬呎的停車場樓面改裝臨時零售用途，為期5年，最近削減樓面至3.93萬呎。前中區警署早前向城規會申請活化並批准後，最近呈交優化方案，亞畢諾樓的樓面由11,410呎，增加至33,368呎，以容納一個多功能廳，供藝術表演 休憩空間亦增加10%至7.1萬呎。

## 地產熱線

### 內地港商1840萬購帝峯·皇殿

中原林海燕表示，帝峯·皇殿3座中層A室，面積1,456平方呎，3房套房間隔，剛以1,840萬元易手，折合平均呎價12,637元，買家為一名內地港商，因業主讓價空間大增，購入自住。原業主放售多時，最初叫價2,100萬元，最近見市況淡靜，與買家議價後，最終降價260萬元沽出單位，議幅達12.4%。原業主去年7月以1,427.4萬元一手購入單位，持貨僅1年多，是次轉手賬面獲利412.6萬元離場。

### 銀湖·天峰中層戶售648萬

利嘉閣地產表示，銀湖·天峰2座中層D室，屬3房單位，建築面積1,043方呎，剛以648萬元轉手，呎價6,213元。原業主在2009年6月以474.4萬元向發展商一手購入，是次賬面獲利173.6萬元，賺幅接近37%。地後傑指，銀湖·天峰本月暫錄2宗二手買賣，平均成交呎價約為6,200元。

### 泓景臺兩房戶440萬易手

利嘉閣彭金水表示，泓景臺1期3座中層A室，兩房間隔，建築面積685方呎，作價440萬元，呎價6,423元。原業主於去年2月以340萬元購入上址，現賬面獲利100萬元離場，賺幅約29%。泓景臺12月份暫錄3宗買賣個案，平均成交呎價約6,100元。

### 嘉亨灣海景戶月租6.1萬

中原馬忠強表示，新近促成嘉亨灣3座高層A室租賃成交，單位面積1532平方呎，擁三房間隔，連露台，望維港海景，以61,000元獲承租，折合平均呎租約39.8元，租客為韓國公司。業主於2007年以1,654萬元購入物業，是次出租單位可享租金回報約4.4厘。