



一手樓規管 下月初再辦公開論壇

香港文匯報訊 政府就規管一手物業銷售建議向外公布後，地產建設商會提出多項質疑，政府能修改有關規管建議。運輸及房屋局將於明年1月4日舉辦第二場公開論壇，蒐集公眾人士對規管一手住宅物業銷售建議法例的意見，而規管一手住宅物業銷售建議法例諮詢期至2012年1月28日結束。

發展商：需做好執行細節

作為發展商之一的裕泰興董事總經理羅守耀昨日回應有關一手物業銷售

規管時表示，理解政府就有關措施的立法原意，但料在執行上將面對一定難度。政府仍未就實際操作處理細節安排，並舉例指發展商可能受到貨品供應不足令單位原先指定的配件需要作出更換，這情況已經與示範單位布置有所出入。他擔心，一旦類似事件發生便可能爆出「踢契」情況，所以政府需要在合情理更改及欺詐兩方面作清晰界定。

另外，他認為市區重建步伐會放緩，因為發展商未能在新樓銷售套現作支持重建項目資金，亦相信市建局無能力再繼續收購舊樓，故此相信重建

羅守耀表示，目前樓市表現主要受外來因素影響，非買家不願入市，影響現時樓市因素的包括政府政策如按揭管制、額外印花稅及復建居屋等。他並稱，一向反對復建居屋，並認為置業是一種投資行為，並非能由政府主導買家意慾。

至於明年樓市走勢，他預計會平穩發展，並且會有10%波動幅度，若政府房屋政策再改，或令樓市下跌幅度更大。目前的二手交投平穩，一手樓盤仍有空間推售。

樓市弱勢 裕泰興兩地盤改酒店

羅守耀建議引入增值稅打擊炒家

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 基於政府推出「限呎地」，又計劃重建居屋，令部分發展商對中小型住宅前景看法審慎，裕泰興董事總經理羅守耀昨坦言，已把旗下九龍福全街及九龍城道的兩個可建中小型住宅項目改作酒店放售或租予酒店經營者，至於早前購入的北角春秧街地盤，正準備多個方案，包括建酒店或再併購毗鄰地盤再重建作豪宅等。

羅守耀表示，政府推出「限呎地」，又計劃重建居屋，令發展商評估中小型私人住宅市場前景有保留，因為市區中小型住宅樓面地價達6,000至7,000元一呎，加上建築費約3,000元一呎，至少日後要賣1.3萬元一呎以上才有合理利潤，但政府推出不少遏抑樓市措施，令上車及換樓人士比以前更困難置業，發展商的資金回籠減慢情況下，他坦言，惟為把部分中小型住宅項目轉作現時大受自由行歡迎的廉價酒店，日租只須約500元。

酒店項目已獲洽購

因此，明年該集團主力推出九龍福全街及九龍城道的兩個可建中小型住宅項目改作酒店用途的項目，前者提供約190個房間，後者提供約150個房間，其中九龍城道的酒店項目正全幢放售中，意向價約3億元，現時已有準買家出價2億元洽購，但未到價因此未能放售。

此外，明年亦會推售西環高街99號的豪宅，以樓花形式於明年第一季推售，共提供25伙，每伙900至1000呎，一樓一伙，正進行地基工作。

額印稅影響置業換樓

羅守耀指出，政府的房屋政策仍有糾正的地方，如推出額外印花稅，發展商推樓花時，可提供2年特長成



■裕泰興董事總經理羅守耀昨於都滙38樓A的示範單位內詳談對香港樓市政策的看法。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

交期來幫買家避稅，首期可能只是樓價20%，無阻礙長線投資者入市意慾，但會令有心置業者，及計劃換樓人士入市意慾減少，影響正常的買賣意慾，亦令以往對香港有信心來買地建樓的發展商的投資意慾減低，最終影響營商環境，他贊成政府應該取消額外印花稅，引入增值稅來打擊炒家。

都滙明推售32伙

裕泰興於明日以先到先得形式推售太子道西123號都滙首批32伙，其中30伙平均呎價12,716元，面積由933至965呎，訂價由1,124.7萬至1,297.9萬元，另外2伙39樓B天台及5樓A平台特色戶，平均呎價13,616元，面積分別為933呎(另天台396呎)及965呎(另平台360呎)，訂價1,230萬及1,354.4萬元，創同區新高價。買家可享即供減5%付款法，樓價30%二按首兩年免息免供優惠(其後按息為P)，選用樓價20%二按首兩年免息免供付款法(其後按息為P)，可享定價2%樓價折扣。

羅守耀指出，都滙以貴絕同區新盤開價，皆因其未來再買地盤的地價都要7,000元一呎，加上建築費3,000元，如今賣1.3萬元一呎亦是合理價。他估計，都滙全部60伙沽清可套現7億元，至於地下及1樓共1.2萬呎商舖會作出租或整個出售。此物業已取入伙紙。



■太子道西123號都滙。香港文匯報記者張偉民 攝

盛世將推出低息H按

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 針對用家對銀行加按息的影响，長實地產投資董事郭子威昨表示，正與銀行爭取為盛世買家提供H+2厘至H+2.5厘的一按按息優惠，一按按揭成數最高60%，比現時其他銀行提供H+2.5厘至H+3厘為低，並會於聖誕節後至元旦前公布詳情。

聖誕節送禮券吸買家

郭子威指出，趁聖誕節的來臨，即日起至12月27日向盛世送出百佳或豐澤禮券，其中3房戶送28,800元，4房戶送38,800元，買家可選擇百佳或豐澤禮券，兩者選其一，總值300萬元，以先到先得方式送贈，市場估計，受惠單位約70至100伙。

他續稱，盛世會於明日推售57伙望山景3房戶，平均即供呎價平均即供呎價7,092元，今日會再公布加推新一批單位於聖誕節假日時開售。

郭子威指出，由於歐美經濟不景，利息仍會持續低企，中央料會持續減存款準備金，令資金鬆動，



■長實地產投資董事郭子威(左二)介紹盛世於聖誕節期間推出的優惠。香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港銀行於明年初因資金鬆動，亦會再掀起減按息戰，加上政府持續增加土地供應，明年樓市仍會平穩發展。

形品·星寓炒家損手離場

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市前景未明，大角咀形品·星寓近日錄蝕讓24萬元個案。中原地產奧運站港灣豪庭高級分區營業經理鍾劍文表示，該單位為低層K室，面積502平方呎，擁一房間隔，原業主看淡後市，才決定蝕讓離場。

持貨年餘蝕24萬

他於去年7月以349萬元向新地及市建局購入此單位，持貨僅1年多，今次沽出單位蝕讓24萬元離場，單位亦低於市價易手，成交價325萬元，呎價6,474元，新買家為一名同區上車客，見單位造價十分相宜，把握機會入市作自住用途。

城市花園減60萬

北角城市花園2座高層G室的業主亦見經濟不景，急於賣樓套現，終願意減價60萬元至800萬元易手。中原地產林龍南表示，該單位面積883平方呎，擁三房間隔，望園海雙景。原業主叫價860萬元，放盤一日即獲兩名買家查詢，其中一名買家還價40萬元，原業主見經濟不景，急於賣樓套現，終願意減價至800萬元成交，呎價9060元，比市價低7%。據了解，買家為用家，有見單位價錢吸引而入市自住。原業主則於1983年以67.7萬元購入上址，是次轉售



■北角城市花園再現減價個案。

賬面大賺732.3萬元，單位升值近11倍。利嘉閣地產陳維進透露，藍田匯景花園亦見減價個案，該單位為13座高層G室，單位3房1套房開則，外望煙花海景，建築面積913呎，業主原於12月首日開價730萬元放售，翌日叫價即減至710萬元，近日經議價後終由外區用家以676萬元承接，議價減幅約5%，呎價7,404元。原業主於96年12月以668萬元購得物業，持貨約15年至今成功將單位轉售，帳面獲利約8萬元離場，賺幅約1%。

今年工廈成交280億創新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 今年工廈投資氣氛暢旺，成交量價均表現理想，迄今註冊金額已創有紀錄以來新高。美聯工商展望明年，各主要工業區受惠於持續轉型，將會吸引資金繼續垂青，料投資氣氛可維持暢旺，東九、沙田火炭及葵荃等主要工業區的工廈物業售價可望錄15%或以上的升幅。此外，香港逐步發展為亞太區主要的離岸數據中心，帶動市場對工、商地皮及全幢工廈物業的需求大增，為工廈及工業區發展注入新元素及動力。

下半年交投逆轉跌4成

美聯工商營業董事鄭永堅表示，根據土地註冊處資料，截至12月15日，共錄得6,650宗註冊量，註冊金額約279.76億元，估計至年底數字大約在6,808宗；金額約287.13億元，註冊量會較去年下跌3.9%；註冊金額則可錄得18.4%的升幅，數字反映今年工廈的大額成交較去年多，令註冊金額在註冊量下跌時反而出現上升情況，而且，註冊金額亦會創下歷年新高。上下半年投資氣氛迥異，下半年註冊量較上半年下跌44.1%；而金額亦下跌31.6%，顯示工商物業投資氣氛同受大市拖累，在下半年交投明顯減慢。

投資活躍 摸貨增42%

至於反映短線投資活動的摸貨情況，截至12月15日，工廈摸貨註冊量達748宗；涉及金額達27.37億元，估計至年底數字為756宗；金額約27.62億元，分別較去年上升42.6%及71.3%，若以註冊量計算的摸貨比率觀察，由去年7.48%提升至11.4%，大幅上升近4個百分點，是歷年摸貨量最活躍的年份。雖然今年工廈大額成交有增多情況，但全幢工廈易手個案卻銳減，至12月中，僅錄得19宗，涉及約38.31億元的成交，屬近年最低的水平。

用家1130萬購寶隆單位

香港文匯報訊 中原(工商舖)蔡榮祥表示，九龍灣宏照道11號寶隆中心中層單位，建築面積4,028平方呎，連租約以1,130萬元獲市場承接，折合每平方呎約2,805元。現租客從事文儀用品行業，每月租金約50,000元，租約期至2013年年中。新買家從事貿易行業，現階段先收租取5.3厘租金回報，待租約屆滿後遂將單位自用。

他表示，原業主於2007年斥資約695萬元購入，每呎造價約1,725元，今番易手獲利約435萬元，物業價值於4年間上升約62.6%。

步伐開始放慢。他坦承，現時地價高企令到樓盤推售價格仍然偏高。他認為，在建築成本高企及維持合理利潤下，地價向下調整才能令樓盤價格下調。

恒基申強拍域多利大廈

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒基地產旗下何文田勝利道7-7G號域多利大廈，現址建有兩幢53年樓齡的舊樓，發展商已分別集齊84.02%及97.22%的業權，昨日向土地審裁處申請強制拍賣。

兩舊樓地盤近萬呎

按公司年報顯示，上述舊樓地盤面積約9,865呎，計劃以8.5倍發展，擬重建為商住項目，因地段關係，估計走高檔路綫，提供樓面83,853呎，最快2014年推售，2016年落成。

申請文件顯示，恒基透過羅文綿律師樓呈堂申請，地盤現建有2幢9層高舊樓，第一幢(7、7A、7D及7E號)包括3間商舖、6個住宅單位，已收購84.02%業權，第二幢(7B、7C、7F、7G號)包括4間商舖、6個住宅單位，已收購97.22%業權。

估值約4.32億元

據發展商呈交的估價報告，兩幢舊樓現時住用及非住用樓面共45,980呎，估值約4.3268億元，其中位於地庫的零售商舖估值達1.12億元，1至7樓的住宅單位估值約3.2億元。而按發展方向，即至少尚有3.8倍的地積比率未用盡，涉及樓面約3.79萬呎。

地產熱綫

內地客8782萬買天鑾大屋

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 一名內地商人剛以8,782萬元向新地購入上水天鑾萊茵河大道5號屋臨河大屋。

呎價達1.73萬

中原地產西半山、西南區及中半山高級營業董事李巍表示，該名內地商人幾年來一直物色合適居所自住，今次購入的天鑾萊茵河大道5號屋，樓高三層，擁五房三套房，面積達5082平方呎，更附851平方呎天台及3,377平方呎巨型花園，享雙魚河景，買家有見天鑾以瑞士園林為設計主題，而且屋苑位置毗鄰皇崗口岸，往返內地十分便捷，再加上會所設施多元化，最終斥資8,782萬元向新地購入「心頭好」，呎價約17,280元。天鑾每戶均設特大私家花園和獨立車庫或車房。



■上水雙魚河天鑾外觀。

香港文匯報記者周穎 攝

山頂南區豪宅明年料跌1成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府推出一系列控市措施 (如額外印花稅成效顯著)，令山頂南業主態度惜售，中原地產預測，明年上半年山頂南區豪宅成交量持續平穩地偏低，但仍有機會比今年下半年增長1倍，估計明年洋房價格將保持平穩；分層1,500平方呎以上大面積單位預料造價回落5至8%，至於1,500呎或以下單位，則會跌價8至10% (特色戶如雙連單位、連天台及複式戶除外)。

今年交投231宗跌26%

中原豪宅STATELYHOME 山頂南區董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠指出，今年樓市受多面夾擊，如政府推出一系列措施壓抑樓市，及歐債問題令股票市反覆波動等，令買家不敢輕言入市。山頂南區業主再具實力，亦需將叫價調整至合理水平才獲承接，致使今年該區交投量及成交金額均大幅減少。根據中原地產分行統計數字顯示，今年山頂南區合共錄得231宗豪宅買賣成交，按年下降26%，成交金額達218.29億元，按年減19%。