

# 二手慘過海嘯「中」「美」鬥悲觀

## 登記勢不足3千宗 按月下挫逾兩成

香港文匯報訊 2012年首月轉眼即將過去，樓市經過半年沉寂期後，市場去向依然迷蒙，加上外圍經濟不時波動，市民買賣物業興趣疲憊難興，二手住宅買賣登記繼續向下。綜合業界研究資料，1月二手住宅買賣登記數字將下挫逾兩成，跌穿3,000宗水平，至少將創08年金融海嘯後3,289宗的低位。

美聯物業統計，1月首26日二手住宅註冊量僅錄得2,304宗登記，較上月同期2,599宗下跌約11.4%。該行料全月最終達至2,800宗，比上月3,019宗下挫。美聯指，2,800宗的登記宗數不僅跌破2008年金融海嘯後3,289宗的低位，並估計將低於2003年5月(反映當年4月沙士襲港期間)的2,977宗。

### 中原最悲觀 料僅2400宗

中原地產估計更為悲觀，該行料1月登記整月約有2,400宗，將較上月的2,674宗下跌10.2%。按中原估計，本月宗數不僅跌破2008年金融海嘯後3,289宗的低位，並估計將低於2003年5月的2,977宗，即是逾8年半新低。歷史低位是2003年2月的2,097宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合以上數據，目前二手住宅表現奇差，淡靜



情況與沙士時期無異，甚至更甚。不過值得注意的是，目前經濟表現不俗，如零售業及旅遊業均有突出表現，加上市民人工亦見調升，經濟情況與2003年完全相反。然而，受政府房策影響，令置業需求減退，導致兩段不同經濟環境下，二手交投卻同樣處極偏低的水平。

他補充，回顧1996年至2011年的16年間共有192個月份，而當中只得6個月曾出現二手住宅註冊量不足3,000宗水平。該6個月份中，4次為2003年2月至5月的樓市低迷時

期，而其餘2次分別為1998年10月及2001年2月。若然今年首月二手住宅登記將再次跌破3,000宗關口的話，將創有紀錄以來的第7次。

### 按揭收緊 中上價樓最受挫

利嘉閣則預期1月二手登記2,850宗，按月下24%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按揭價劃分，中價二手住宅交投表現最為失色。受累新盤開售削弱換樓用家購買力，加上中上價按揭成數降低以及銀行

「缺水」減少放貸，導致價值介乎500萬至700萬元的中價住宅交投顯著下跌，今月首26天全港僅錄198宗買賣登記，較上月同期的238宗銳減17%，成交總額亦大跌18%至11.49億元，遠遠跑輸大市。同時，歐洲債務問題在聖誕期間再掀風波，窒礙用家入市步伐，加上發展商同期推出大量單幢新樓搶截購買力，則拖累期間價值300萬至500萬元的二手住宅登記只有576宗，較上月同期的669宗減少14%，按跌幅計排名第二。

# 一手註冊料跌40%

■港置資料顯示一手註冊金額暫錄71.4億元，較上月同期下跌44%。

香港文匯報訊 近期整體物業交投仍然偏軟，土地註冊處最新資料顯示，香港1月整體物業註冊截至26日暫錄3,711宗，較上月同期跌24%，預料全月不足5,000宗，屆時物業註冊將連跌兩個月之餘，並將創2008年11月金融海嘯後38個月新低，反映近期

整體物業註冊偏軟。

港置高級執行董事伍創業表示，在本月整體物業註冊中，錄得最大跌幅之類別為一手註冊，暫錄得664宗，較上月同期1,282宗大跌近5成(48%)，料全月將回落至約800宗，勢按月跌逾4成，更創4個月低位，主要由於上月推盤數字錄按月跌幅。據該行統計，去年12月僅錄得753伙推盤，較11月1,691伙大跌5成半。

金額暫錄71.4億元，較上月同期128.5億元下跌44%，較註冊宗數之跌幅為小，主要原因是本月之新盤註冊集中於中上價及豪宅物業市場。事實上，綜觀本月至今的664宗一手註冊，當中逾8成半註冊為500萬元以上，暫錄得584宗，較上月同期僅回落3成。反觀期內500萬元或以下一手註冊暫錄80宗，僅佔12%，與上月同期比較則大跌82%。

### 大額一手註冊跌幅較小

此外，在一手註冊金額跌幅較大市為低的情況下，令平均每宗一手註冊金額有所回升，本月至今平均每宗一手註冊金額升至1,075萬元，回升至逾1千萬元水平，較上月983.5萬元上升9.3%。

# 一手規管最怕成「無牙老虎」

持

針對多年來新盤銷售過程的陋習，政府一年前終於「起心肝」，研究立法規管，建議法例上周六完成諮詢，最快首季完結前可以呈交立法會，年中前完成立法程序。趁這段諮詢時間，業界包括發展商、代理、議員等紛紛表達立場，尤其為全面採用實用面積作叫價基礎鬧得沸沸揚揚，一手樓的定義亦惹爭議，眼下最怕政府因意見紛亂而令規管成為「無牙老虎」。

### 賣樓手法近年花樣百出

樓市作為本港重要經濟命脈，本應於最公開、公平、公正的情況下進行買賣。可惜過去多年來，政府一直未就新盤銷售作規管，僅依靠地產建設商會「自己人管自己人」。在「無王管」情況下，近年賣樓手法花樣百出，虛假誤導的消息時有所聞，例如廣告中常見的誇大語句，未披露樓盤附近的將來發展、發布價單及交易資料的混亂、單位面積「大縮水」等。

市民於掌握極少樓盤資料的情況、「免執輸」的心理驅使下急遂買樓，雖然發展商可以因此創造亮麗的銷售成績，但市民的知情權及利益卻受到嚴重損害。最近兩年，新盤銷售的不良行徑甚至有變本加厲的情況，例如半山干德道The Icon業主控訴單位貨不對版、西半山天匯首批售出的24伙多達20伙捷訂等等，凡此種種事實造成國際笑話之外，更影響本港形象。

政府一年前才醒覺問題的嚴重性，決定雲集業界精英集思廣益，為立法規管一手樓銷售展開研究。兩個月前研究終於完成，並以白紙黑字形式供市場諮詢，內容涵蓋大部分一手賣樓程序，包括示範單位、價單發佈、樓書內容、公布成交資料等，又禁止發展商作出失實陳述和發放虛假或具誤導性的資料，最高罰款500萬元及監禁7年，可說相當嚴厲。

### 發展商對規管反應激烈

由於直接受影響，發展商對規管內容的反應最激烈。上月底代表一眾發展商利益的地產建設商會(下稱商會)更罕有地召開記者會，對建議法例提出8點質疑。商會認為，新例應維持現時的價單公布形式(建築面積與實用面積共同列入價單內)、為建築面積制定統一定義、一手現樓不應受規管、失實陳述須訂清晰定義、減價出售物業不須3日前公布價單等。然而，有學者反駁，若果跟從商會的建議，則一

手樓規管形同虛設，發展商可以待現樓落成後再賣樓，即免受規管；此外，建築面積統一定義需要長時間的討論，拖慢立法程序之餘，即使統一定義，仍然無法與過去市場上的二手住宅價格接軌，因為過去建築面積沒有統一性，市場資訊其實早已相當混亂，反而實用面積清晰明瞭，較易為市民接受。

### 實用面積保障買家權益

同一時間，一眾地產代理亦大聲疾呼要求為建築面積設過渡期。歸根究底，發展商與代理都擔心全面採用實用面積後，單位面積的呎價被拉高，影響市民買樓意慾。畢竟過去曾經有發展商誇大新盤的建築面積，最終實用面積竟只得建築面積的四成，如今全面採用實用面積計價，真相畢露，市民於購買二手物業前自然亦再三思量。

站在發展商立場就更擔心，採用實用面積有如維心箭，日後新盤銷售價格不能過高之外，又不能如以往般吹噓會所、窗台等，藉以計入建築面積，因為發布誤導資訊，可能會誤墮法網。

話又說回來，雖然從發展商的反應來看，是次政府規管一手樓銷售的措施的確有成效，但建議法例亦有不少地方未能盡善盡美，好像消委會就認為建議法例的一手樓定義粗疏，其準則是物業過往有沒有簽定買賣合約，若發展商透過將物業多重售予子公司，則可避免整個規管架構，建議定義改為首次售予公眾的物業。

### 政府須決心做正確抉擇

此外，就預留的定義亦留有迴旋餘地，政府建議在法例中訂明於某一特定時間前，不能作任何預留單位的安排，並提出兩個可供考慮的特定時間，分別為公布價單後，還是正式開賣的時候。學者認為公布價單後可作預留，則3日前派價單的做法不攻自破，發展商可隨時進行預留，變相關實，建議政府應連同預留一併規管，甚或禁止預留等。

其餘受爭議部分包括冷靜期的長短和罰款太重、房委會是否應納入規管等。有市民更於諮詢期間，斥責過去賣樓程序混亂，促請政府禁止通宵賣樓等。總而言之，政府於短短兩個月的諮詢期內可說「大豐收」，如何採納建議及制定法例將考驗港府的堅定決心。買樓動輒花費大眾市民的畢生積蓄，若政府真正站在小市民的立場看待立法，看來不難作出抉擇。

香港

九龍

新界

美聯豪宅天下

龍馬精神喜洋洋

磚頭保值樂融融

<b>貝沙灣3期</b> 5,232呎 獨立大屋 1億7,500萬 2989 9233	<b>貝沙灣2期</b> 3,043呎 複式豪裝 7,900萬 2989 9233	<b>貝沙灣5期</b> 6,305呎 全新海邊別墅 1億6,800萬 2828 3434	<b>貝沙灣南灣</b> 1,497呎 全磚高層 1,700萬 2812 1177	<b>尊賢之愛</b> 6,634呎 實用則正 6,000萬 2921 1788	<b>如詩如畫</b> 1,772呎 尊貴地段 2,500萬 2921 1788
<b>香島道40號</b> 7,059呎 深水灣區海屋 頂尖地段全海 歡迎樓價 2921 1788	<b>德信花園</b> 1,181呎 優價一族 品味獨特 1,180萬 2838 6993	<b>淺灣頭段</b> 2,772呎 潛力優厚 4,600萬 2921 1788	<b>極具潛力</b> 1,220呎 靚景至愛 1,980萬 2921 1788	<b>龍華花園</b> 1,209呎 泳池車位 1,400萬 2838 6993	<b>禮頓山</b> 1,485呎 樓主之王 3,700萬 2838 6993
<b>名門</b> 2,058呎 開揚遠景 3,000萬 2838 6993	<b>比華利山</b> 1,732呎 高息連約 2,300萬 2838 6993	<b>帝景閣</b> 1,970呎 進港景緻 3,600萬 2922 6666	<b>愛都大廈</b> 3,347呎 名氣見稱 4,800萬 2588 1818	<b>龍景樓</b> 2,400呎 罕有高層 4,500萬 2522 1777	<b>花園台</b> 3,319呎 頂高維海 7,800萬 2899 0010
<b>賽西湖大廈</b> 3,319呎 前庭中層 2,260萬 2571 2999	<b>雲景台</b> 1,198呎 會展煙海 1,498萬 2922 3288	<b>帝景閣</b> 2,280呎 + 929呎 複式靚裝 5,800萬 2921 8228	<b>雍慧閣</b> 1,205呎 靚景三房 交通便利 1,450萬 連車 2921 7222	<b>栢景台</b> 1,130呎 逾海連珠 1,250萬 2578 3553	<b>海景台</b> 1,277呎 煙花海車 1,290萬 2922 3131
<b>耀煌豪園</b> 1,169呎 室內泳池 1,300萬 2546 3133	<b>怡景閣</b> 993呎 三房單邊景 880萬 2921 8822	<b>華貴苑</b> 2,158呎 三房主人套房 1,790萬 2548 4999	<b>華貴苑</b> 2,158呎 三房主人套房 1,790萬 2548 4999	<b>華貴苑</b> 2,158呎 三房主人套房 1,790萬 2548 4999	<b>華貴苑</b> 2,158呎 三房主人套房 1,790萬 2548 4999