

# 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月登記量約有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，按月下跌24%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按樓價劃分，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2。



■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%。

# 一手註冊料跌40%

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。

據港置資料，一手註冊

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」

針對多年來新盤銷售過程的陋習，政府一年前終於「的起心肝」，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呎價基礎鬧得沸沸揚揚，一手樓的定義亦惹爭議，眼下最怕政局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」的心理驅使下急速買樓，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，例如半山千德道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伙扯訂等等，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，並以白紙草案形式供市場諮詢，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)，為建築面積制定一定義、一手現樓不應受規管、失實陳述須訂清潔定義、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

香港文匯報訊 (記者 周穎) 農曆新年假期氣氛漸散，過去一周二手屋苑成交由谷底輕微反彈。中原地產上周六、日十大屋苑錄得11宗成交，較前周3宗成交急升2.6倍，但康怡花園、黃埔花園及新都城等半數屋苑仍然捧蛋。一手市場整體錄得40宗成交，較農曆新年4日假期錄得的4宗急升9倍，主要受紅磡昇御門開售刺激有關。

## 十大屋苑成交升2.6倍

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，港島區方面，太古城上周末錄約2宗成交，成交包括恆天閣頂層D室，面積578平方呎，兩房間隔，以530萬元沽出，呎價9,170元。原業主於2010年3月以470萬元購入，是次賺60萬元離場。

九龍區4個屋苑方面，麗港城、黃埔花園及新都城均未有成交，只有新都城錄得買賣成交。新界區方面，映灣園仍然捧蛋，嘉湖山莊上周六、日錄得4宗成交，其中樂湖居5座中層H室以205萬元成交，面積714平方呎，呎價2,871元。

美聯物業分行統計，十大屋苑錄得約22宗買賣成交，創3個月周末新高，其中中港島太古城、康怡花園、海怡半島共錄得約3宗買賣，突破春節假成交的局面。

## 新盤銷售 昇御門佔半

一手市場方面，整體錄得40宗成交，其中紅磡昇御門過去兩日售出連預留約20伙，佔整體銷情一半。發言人表示，項目至昨日為止，累積售出逾100伙。過去兩日參觀示範單位人次逾2萬，而睇樓客中，有20%為內地客，其餘為本地客，當中來自港島及九龍客各佔一半。另外，華置與市建局合作的灣仔壹環昨日加推一個10樓C室，建築面積614平方呎，呎價16,169元，訂價992.8萬元。

## 香港文匯報記者 顏倫樂

特

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，單位面積的呎價被扯高，影響市民買樓意願。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，採用實用面積有如錐心箭，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，因為發佈誤導資訊，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，變相公開賣，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。

MIDLAND DELUXE HOME		龍馬精神喜洋洋					
美聯豪宅天下		磚頭保值樂融融					
香島道40號	7,050呎 深水灣臨海頂尖地段全海 歡迎議價 2921 1788	貝沙灣3期	5,232呎 獨立大屋 1億7,500萬 2989 9233	貝沙灣2期	3,043呎 複式豪裝 7,900萬 2828 3434	貝沙灣5期	6,305呎 全新海邊別墅 1億6,800萬 2821 1177
帝景閣	1,970呎 維港景緻 3,600萬 2922 6666	淺灘頭段	2,772呎 潛力優厚 4,600萬 2921 1788	愛都大廈	3,347呎 名譽稱號 4,800萬 2588 1818	龍華花園	1,220呎 靚景至愛 1,980萬 2838 6993
帝景閣	2,280呎+929呎 複式靚裝 5,800萬 2921 8228	栢景台	1,130呎 渝海臻珠 1,250萬 2578 3553	海景台	1,277呎 渝海臻珠 1,290萬 2922 3131	耀慧閣	1,205呎 靚裝三房 交通便利 1,450萬 連車 2921 7222

半山臺號	2,600呎 五房雙套 賦贈離場 3,000萬 2381 1889	君嶺峰	1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688	畢架山一號	2,711呎 複式花園 6,500萬 2397 2328	畢架山峰	1,133呎 高層內園 1,500萬 2381 1889
君臨天下	1,455呎 極高樓層 永久海景 4,200萬 2926 3822	海逸豪園	1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	半山一號	2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 7878	半山一號	2,035呎 匯世寶藏 3,680萬 2926 7388
曼克頓山	790呎 單位單位 750萬 2370 3456	葡萄園	1,148呎 黃金海岸 980萬 2482 9903	雅麗山莊	1,349呎 高層連車 1,750萬 2328 9338	半山一號	1,169呎 樓層會所 958萬 2328 9828
康樂園	1,850呎 優厚設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑	3,522呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	名鑄	1,124呎 平過一手 1,880萬 2926 3398	帝峰	1,368呎 全層連車 2,350萬 2926 4477

蔚蘭山莊	2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 9338	壹號雲頂	1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園	1,620呎 馬場海景 1,080萬 2602 2588	嘉御山	1,435呎 靚景靜 1,860萬 2693 9338