住宅有泡沫 不如買商廈

詳刊B2

潤泥：粵省水泥供不應求

詳刊B3

悶局未破 半數屋苑交投捧蛋

香港文匯報訊 (記者 周穎) 買家對後市審慎，現階段不敢入市，令二手交投持續低迷，部分業主為套現更寧願割價求售。中原地產統計顯示，本周六、日十大屋苑錄得11宗成交，與上周末宗數相同，成交量已連續5周於十餘宗徘徊，交投淡靜，悶局未破。當中半數屋苑捧蛋，港島區屋苑更全軍盡墨，包括太古城、康怡花園、海怡半島等。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，辣招推出至今已一個月，雖然近日各屋苑睇樓量紛紛回升，惟周末成交仍然於低位橫行，反映買家入市信心依然不足，只看不買。港島區方面，受落雨天氣影響，海怡半島睇樓人流稀少，更已連續三個周末錄得零成交，全月累計亦僅錄得6宗成交，成交步伐緩慢。

海怡連續三個周末零成交

至於九龍區，美孚新邨本周六日錄4宗成交，較上周僅錄1宗買賣的情況有所改善。其中百老匯街47號高層B室，面積623平方呎，以418.8萬元成交，呎價6722元。上手業主於11年1月以323.2萬元買入，帳面獲利95.6萬元，扣除稅款及行政使費淨賺約65萬元。

近日九龍區部分業主表示因資金周轉而欲在年底前「出貨」，繼而選擇割價求售或平手離場。香港置業亮賢居分行營業經理張仲賢表示，大角咀亮賢居高層，建築面積1,620平方呎，據悉，原業主原叫價1,750萬元，最終減價190萬元，減幅10.8%，至1,560萬元成交。原業主因於今年5月才以1,480萬元購入單位，更需支付156萬元額外印花稅(SSD)，帳面虧損約76萬元。

■海怡半島已連續三個周末錄得零成交。 資料圖片

大角咀亮賢居減價一成脫手

美聯物業元朗柏慧豪園分行助理區域經理黎燦強表示，由於近期業主議價空間增加，加上辣招對用家市場為主的細價樓影響相對較少，故嘉湖山莊亦錄得成交，景湖居10座低H室，面積約704呎，以約285萬元易手，折合呎價約4,048元。原業主於1997年8月份以約301萬元購入上述物業，97年貨在是次轉售錄得約16萬元蝕讓。

祥益地產分行主管林英傑表示，屯門兆麟苑F座低層1室，建築面積515呎，實用面積401呎，原業主放盤不足兩星期累積減價20萬元，獲上車客「即睇即買」以220萬元購入，單位原業主於10年10月以約150萬元購入上址，轉手帳面獲利70萬。

至於另一代理美聯物業統計，上周末十五大藍籌屋苑錄得約18宗買賣成交，較前周上升約50%，於低位橫行兩周後明顯回升。若按十大屋苑統計則錄得17宗成交，較前周末也升約54.5%，為10月27日政府推出雙辣招以來最高的周末成交量。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY 新動力 邁向黃金40年

樓價調整 上車良機

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

香港	紅山半島 實:3013' 建:3055' 特高樓底 盡顯氣派 9,300萬 2813 8330	比雅道 實:1796' 建:2200' 開揚景觀 罕有放售 4,080萬 2838 5077	貝沙灣 實:1368' 建:1682' 貝重連車 2,600萬 2989 9233	貝沙灣NO.8 實:458' 建:595' 優皮一族 820萬 2989 9233	貝沙灣二期 實:1552' 建:1942' 池海雙唫 3,200萬 2828 3434	貝沙灣四期 實:723' 建:913' 交吉有匙 1,289萬 2812 1177	淺灣美海 實:2580' 建:3236' 極罕吉售 1億8,000萬 2813 8330	皇府灣 實:2546' 建:3393' 海邊洋房 8,900萬 2813 8330
			富豪海灣 實:3370' 建:4212' 低水超筍 8,000萬 2813 8330	淺灣複式 實:2463' 建:3099' 實用雙車 9,200萬 2813 8330	崇德大廈 實:1162' 建:1340' 新裝三房 1,490萬 2838 5077	雲地利大廈 實:1473' 建:1800' 三房雙套 3,200萬 2838 5077	慧莉苑 實:592' 建:837' 三房入場 980萬 2838 5077	禮頓山 實:1460' 建:1911' 四房最筍 5,500萬 2838 5077
	The Albany 實:1948' 建:2549' 尊貴地段 名人喜愛 8,800萬 2588 1818	海天閣 實:1668' 建:1860' 三房車位 內梯天台 4,380萬 2921 8288	堅尼地道頭段 實:1418' 建:1800' 中環城市 3,300萬 2522 1777	帝景園 實:1529' 建:1981' 品味裝修 4,380萬 2899 0010	寶雲道 實:3225' 建:3833' 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	富匯豪庭 實:1805' 建:2522' 四房開揚 5,800萬 2921 8228	景愉居 實:1121' 建:1539' 天后新貴 1,698萬 2578 3553	柏景台 實:949' 建:1210' 入場最平 1,480萬 2922 3311
			賽西湖大廈 實:1124' 建:1260' 中層內園 1,980萬 2571 2999	威景台 實:700' 建:795' 實用連車 950萬 2922 3288	年豐園 實:1178' 建:1361' 山景車位 1,860萬 2548 4999	好景洋樓 實:561' 建:854' 獨家代理 750萬 2521 6999	恒柏園 實:1266' 建:1395' 極高實用 1,400萬 2921 7222	慧豪閣 實:748' 建:987' 收租筍盤 1,300萬 2546 3133
九龍	畢架山花園 實:905' 建:1051' 清幽山景 太古名廈 990萬 2397 2328	天璽 實:644' 建:883' 清幽內園 高鐵上蓋 2,350萬 2926 3622	又一居 實:566'+442' 靚裝 建:703'+442' 花園 980萬 2397 2328	畢架山一號 實:1187' 建:1551' 向南煙花 2,480萬 2381 1889	尚御 實:1614' 建:2009' 41校網 2,500萬 2928 8788	懿薈 實:1762' 建:2342' 東南新裝 3,000萬 2926 7288	半山一號 實:1604' 建:2088' 泳池靚景 2,350萬 2328 9338	新德園 實:2059' 建:2104' 超值實用 4,380萬 2926 7171
			畢架山一號 實:1830' 建:2302' 極高開揚 1,200萬 2926 4688	御龍居 實:761' 建:955' 開揚遠景 860萬 2926 4477	凱旋門 實:846' 建:1133' 正南花海 2,450萬 2928 6288	君臨天下 實:804' 建:1068' 極高露台 1,900萬 2926 3833	柏景灣 實:737' 建:982' 有匙引看 1,030萬 2928 4848	海桃灣 實:635' 建:858' 高層靚景 1,150萬 2928 3188
			海名軒 實:1513' 建:1891' 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實:1580' 建:2156' 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實:1100' 建:1472' 臨海單邊 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實:1125' 建:1413' 海景精選 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實:854' 建:1067' 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實:782' 建:979' 郵輪碼頭 1,158萬 2926 5522
	海名軒 實:1666' 建:2172' 環迴景致 地標豪宅 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實:1226' 建:1568' 罕有相連 高層雅裝 1,600萬 2346 0300	半島豪庭 實:1051' 建:1382' 巨廳實用 1,100萬 2334 9678	半島豪庭 實:948' 建:1248' 有匙引看 1,060萬 2926 5678	麗港城 實:1203' 建:1507' 四期東南 1,350萬 2926 6333	譽港灣 實:826' 建:1075' 向南海景 1,100萬 2927 6622	星河明居 實:1275' 建:1588' 罕有特色 1,900萬 2955 9292	峻弦 實:1677' 建:2123' 煙花海景 2,800萬 2799 5333
新界	康樂園 實:1214' 建:1850' 優皮設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實:2574' 建:3523' 名人聚居 6,500萬 2929 6000	蔚麗山莊 實:1624' 建:2210' 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 實:898' 建:1150' 新地傑作 1,050萬 2693 9338	駿景園 實:1370' 建:1620' 馬場河景 1,050萬 2602 2588	嘉御山 實:2629' 建:3426' 巨園有匙 3,980萬 2929 6333	滌濤山 實:1059' 建:1460' 嘉里品牌 928萬 2656 6366	聚豪天下 實:2706' 建:3598' 富豪必選 2,200萬 2662 3626
			雍怡雅苑 實:2130' 建:3231' 鴻基傑作 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307' 建:1628' 回報極高 1,450萬 2662 3626	美孚新邨 實:1113' 建:1483' 對流大則 950萬 2920 2222	藍天海岸 實:912' 建:1223' 巨廳樓皇 780萬 2923 6888	碧堤半島 實:1764' 建:2259' 自製相連 2,200萬 2496 0669	帝濤灣 實:1186' 建:1479' 單位連車 780萬 2411 3223
	御凱 實:947' 建:1261' 汀九橋海 1,200萬 2920 1188	天巒 實:1577' 建:2539' 新地品牌 全新HOUSE 1,920萬 2482 9903	美孚新邨 實:948' 建:1264' 全新裝修 710萬 2928 3683	東堤灣畔 實:1202' 建:1529' 罕有覆式 1,280萬 2432 6233	曼克頓山 實:575' 建:746' 維港海景 730萬 2928 3683	萬景峰 實:1287' 建:1683' 豪裝南海 1,500萬 2920 3300	美孚新邨 實:1387' 建:1849' 遠眺維港 1,560萬 2920 0000	影岸紅 實:883' 建:1183' 天海一色 800萬 2923 6688
			加州花園 實:1017' 建:1449' 單邊難求 638萬 2482 4993	加州花園 實:1198' 建:1768' 泳池靚景 780萬 2920 4488	歐意花園 實:1466' 建:2111' 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實:915' 建:1300' 雙程車路 568萬 2471 0228	錦繡花園 實:1035' 建:1050' 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 實:3003' 建:4230' 英式豪裝 3,900萬 2471 0228

實＝實用面積 建＝建築面積

招聘熱線：2316 8866 *收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

大圍名城車籌轉手賺10萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 自雙辣招打擊下，樓市一如周末天氣一樣轉冷，一手市場，在未有新盤登場前成交仍然乏善可陳，過去兩日整體市場只錄得約13宗成交，按周下跌31%。不過，炒風熾熱的車位仍然主導市場。

大圍名城車位於上周六開售，即日沽清首批520個車位後，傳有約30個籌號成功轉手，每宗獲利10多萬元。市場消息指出，目前市場有20至30個車位放盤，當中叫價較購入價加價10萬至20萬元。但由於只限業主買賣，昨日暫未有成交。

新世界11月售車位套1.1億

另外，新世界發言人表示，集團於11月共售出402個車位，套現逾1.1億元，包括藍田偉景花園售出206個、紅磡海濱南岸售出31個、新蒲崗采頤花園沽出34個等；當中單售出的居屋車位佔141個，較上月售出的37個，大幅急升2.8倍，涉及總值逾3,400萬元。當中嘉峰臺車位只剩43個可供發售，據悉發展商正考慮下月加價。

一手市場方面，只有元朗尚悅及黃大仙現崇山分別錄得8及6宗成交，其餘新盤只有零星成交，整體市場總共19宗成交，與上周一樣。新世界發言人稱，大圍溱岸8號上周末再沽出1座16樓C室，四房雙套，單位面積1,750方呎，賣價1609.5萬元，呎價9,197元。而自10月27日買家印花稅措施生效後，項目累積售出10伙。樓盤開售至今累售逾800伙，套現逾75億元。

荃灣地皇廣場格仔舖呎價九萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 資金流入舖市，細舖亦受追捧。由資深投資者尹伯權持有的荃灣大河道10至20號地皇廣場過去三日售出逾150個舖位。美聯旺舖盧展豪表示，荃灣地皇廣場分為1樓、2樓及3樓，3層總可售樓面面積為9,376平方呎，現分拆成233個舖位出售，售價由約232萬元起至738萬元不等。據市場價單顯示，全部單位售罄，可套現近9.07億元，實用面積平均呎價約9,6724元。

3日內出售超過150個單位

盧氏指出，由於一手商場舖罕有放售，加上上址入場門檻低，故於上周五公開發售後，市場反應理想，周末兩天先後錄得超過逾700人到達現場參觀，3日內迅速出售超過150個單位。

寫字樓也有價有市，吸引業主放售。美聯商業趙詩敏表示，西環干諾道西118號18樓03至07室四連單位以交吉形式放售，面積約6,806平方呎，物業擁維港海景，平均呎價約1.1萬元，意向金額約7,486萬元。

而香港置業鄭家永表示，上環德輔道西9號16樓全層連租約形式放售，面積約6,884平方呎，呎價約1萬元，物業擁海景，連一個車位，意向金額約6,884萬元。物業現時租金每平方呎約20元，租金回報約2.4厘，租約期至2014年10月。

工商舖成交連續四個月上升

事實上，工商舖物業成交蜴旺，刺激11月份本港工商舖註冊量及金額連續四個月上升。據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，11月份首15日工商舖買賣註冊價量共錄得1,185宗，涉資約97.17億元，按月分別上升約21.8%及約9.6%，反映中、細碼金額工商舖物業受惠最廣；其中工商市場註冊金額更錄得逾六成升幅，成為本月份工商舖註冊走勢中表現最理想的一環。

工廈市場期內註冊宗數及涉及金額按月分別上升約21%至622宗，及約29.3%至約31.93億元，交投持續暢旺。而反映本港工商物業樓價走勢的美聯工商物業指數(MII)，按月上升約5.3%；商廈註冊量按月上升約29.8%至222宗，註冊金額則按月上升約48.4%至約23.28億元，10月份美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)為226，按月上升約2.7%;而美聯商業指標乙廈售價指數(MCBI)則為238，按月續升約3.5%。舖位市場方面，出現「量升價跌」走勢。註冊量共錄得341宗註冊，涉資約41.96億元，兩數字按月分別上升約18.4%及下跌約13.1%。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2012〕44號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，成都市國土資源局將在成都市土地交易市場(成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓)，以拍賣方式組織出讓四宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積（平方米）	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金（萬元）	拍賣出讓時間	規劃設計條件：計入容積率總建築面積（平方米）	容積率	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地使用性質	持證准用面積（畝）及方式	出讓人
1	CH18 (252/211)：2012-251	成華區勝利村2、3、4組範圍內地塊四	30095.26 合45.1429畝（其中幼兒園用地6.4815畝不納入出讓範圍）	城鎮混合 住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	樓面地價：2767元/平方米	5100	2012年12月18日上午10時	二類住宅用地≤64229（兼容商業≤20%），服務設施用地≤8702；服務設施用地（幼兒園）：結合方案合理性確定	/	二類住宅用地≤22%，服務設施用地≤40%；服務設施用地（幼兒園）≤35%	二類住宅用地≤航空限高絕對海拔高程835米，服務設施用地≤24米	二類住宅用地、服務設施用地（幼兒園）≥30%	二類住宅用地、服務設施用地、服務設施用地（幼兒園用地）	38.6614 指標證書	成都市國土資源局
2	XJ17(252/211)：2012-252	新津縣興義鎮興場社區（萬興苑東側）	12649.92 合18.9749畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	75萬元/畝	500		/	1.0＜容積率≤1.4	≤35%	≤14米	≥30%	二類居住	18.9749 指標價款	新津縣國土資源局
3	XJ18(252/211)：2012-253	新津縣興義鎮興場社區（萬興苑東側）	12739.41 合19.1091畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	75萬元/畝	500		/	1.0＜容積率≤1.4	≤35%	≤14米	≥30%	二類居住	19.1091 指標價款	新津縣國土資源局
4	PZ08(252/211)：2012-254	彭州市三界鎮三界場社區	31424.40 合47.1366畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	30萬元/畝	360		（不大於62849.33㎡，其中商業建築＜12569.87㎡，＜總建築面積的20%，住宅建築面積＞50279.46㎡，＞總建築面積的80%）	1＜R≤2.0	總≤30%	建築物最高點相對地面高度約60米	≥30%	二類居住用地	47.1366 指標價款	彭州市國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、CH18 (252/211)：2012-251號宗地涉及的約6.4815畝幼兒園用地不納入出讓範圍，競得人須按按規劃要求，在兩年內完成修建並無償移交相關部門。
四、CH18(252/211)：2012-251號宗地及PZ08(252/211):2012-254號宗地住宅套型建築面積按建住房 2006 165號文件的有關要求執行，即商品住房總建築面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。
五、CH18 (252/211)：2012-251號宗地競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
六、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。
七、請競買申請人在2012年12月17日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場招拍掛窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2012年12月14日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場招拍掛窗口提前申報。
八、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）。
九、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年11月28日起到成都市土地交易市場招拍掛窗口領取出讓文件。

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987882、85987884 詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.scdlr.gov.cn） 成都市國土資源局網（http://www.cdlr.gov.cn） 成都市土地市場網（http://www.cdtd.gov.cn）

成都市國土資源局
2012年11月22日

宗地位置示意圖