



地產建設商會執委會主席梁志堅昨透露周一已收到政府回覆，下周會與政府商討，但直言對商討結果並不樂觀。

# 地建商會對政府讓步不樂觀

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府10月底推出「雙辣招」，其中買家印花稅(BSD)對發展商賣樓造成「重創」，代表一眾發展商利益的地產建設商會(下稱商會)上周向政府提出反建議，希望措施可以放寬，執委會主席梁志堅昨透露周一已收到政府回覆，下周會與政府商討，但直言對商討結果並不樂觀。

商會於上周就政府推出「辣招」提交建議，最快下周與政府進行商討，他希望政府能接受建議，顯示港府在大財團壓力下，並未傾向地產商利益，企硬立場。

梁志堅昨接受電台訪問時指出，商會於上周就政府推出「辣招」提交建議，最快下周與政府進行商討，他希望政府能接受建議，顯示港府在大財團壓力下，並未傾向地產商利益，企硬立場。

能達到政策目標無人清楚，希望政府可以豁免3,000萬元以上豪宅免繳新稅，讓外資繼續來港投資，但強調數字是可以調整，商會只是期望不要將外資投資「封殺」。

地建會上周針對BSD向政府提出5項豁免條件，其中公司董事或股東是香港永久性居民、3,000萬元或以上豪宅，希望可豁免。收購舊樓重建方面，亦提出樓齡40年以上住宅可豁免。並希望為新稅設「日落條款」，即若干年後自動失效，要延續則要先經過審慎檢討。另又建議政府同時推出措施助首次置業人士，包括免繳印花稅及提高按揭成數至8成或9成。

梁志堅預期，兩項新措施，亦會影響代理生計，將會令地產代理人數大減40%，實際影響需要5至6個月時間才能完全反映出來。

# 樓價辣招後連跌兩周

## 新界東一周跌3.1% 海嘯後最大

香港文匯報訊(記者 周穎)政府銳意穩定樓市，上月底推出BSD及延長SSD年期至3年，新措施全面發揮作用，昨公布、反映出招後第二周樓價表現的中原城市領先指數CCL按周跌0.97%，連跌二周共1.51%，最新報115.05點；分區指數中，新界東區一周跌3.1%為海嘯後最大。



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，如果CCL跌穿115點水平，樓價可能向下調整，調整幅度約半成至一成。至於資助房屋家庭月入上調至4萬元對本地樓市的影響，有待12月底公佈的CCL才開始反映。

### CCL及CCL Mass齊跌 十周首見

而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報113.11點，按周下跌1.06%，結束九周連升。CCL及CCL Mass齊跌，是十周以來首見。顯示政府打壓樓市，阻礙樓價升勢。

四區大型屋苑樓價指數方面，新界東及新界西指數齊跌，是14周以來首次。新界東區指數報110.23點，按周跌3.10%，結束七周連升，本周跌幅是2008年金融海嘯以來4年最大。

### 九龍區指數逆勢按周升0.16%

新界西區指數報95.8點，按周跌0.71%。港島區指數報123.3點，按周跌1.63%，結束二周連升。九龍區指數報113.73點，按周升0.16%。

事實上，受政府出招影響，買家對入市觀

望，二手交投放緩，近日部分買家開始適應新措施，於市場上睇樓準備入市。中原地產粉嶺花都分行高級分行經理陳永強表示，粉嶺花都廣場於11月共錄約6宗成交，平均呎價約5,160元。最新錄得花都廣場出招後首宗BSD成交個案，單位為2座頂層連天台戶，單位面積549平方呎，以307萬元沽出單位，呎價5,592元。

### 內地客繳46萬BSD買粉嶺花都廣場

中原陳永強指，新買家為內地客，是次入市需繳納15%即46.05萬元買家印花稅，但因買家有感將資金投放於樓市始終較為穩健及有保障，對後市亦有一定信心，見上述單位少有放盤，價錢合理，便拍板購入單位作自用。據了

解，原業主於2010年3月以186.8萬元購入上址，持貨約2年多，是次沽出單位賬面獲利120.2萬元離場，單位升值約64.3%。

另外，受新措施影響，本月杏花邨買賣兩開，迄今僅錄8宗成交，呎價9,203元。中原地產杏花邨及藍灣半島助理區域營業董事黎妙蘭表示，杏花邨21座中層01室面積664平方呎，三房兩廳，交吉出售。原業主叫價630萬元，後與買家議價，同意減價30萬元，減幅4.7%，至600萬元易手，折合呎價9,036元，略低於市價。據悉，買家為用家。原業主則於去年1月以485萬元購入物業，單位易手賬面獲利115萬元，若扣除額外印花稅、佣金及釐印費，預料仍淨賺約60萬元。

# 長情業主沽荃灣舖賺逾億



觀塘皇廷廣場。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎)工商物業顯身價，投資者湧入市。有荃灣長情業主持貨近半世紀，終不敵好價，現沽出獲利逾億元離場。市場消息指出，荃灣區內梁姓資深投資者以1.08億元沽出荃灣街市街10至22號卓明樓地下05(20)號舖及閣樓，舖位實用面積約630方呎，閣樓實用面積約272方呎，現以交吉形式轉手。

### 原價14萬 業主持貨41年

據了解，原業主早於1971年以14萬元購入物業，持貨41年，帳面獲利1.0786億元，物業勁升值逾770倍。另外，市傳資深投資者蔡志忠以約近6,000萬元入市掃入兩舖位。

### 傳多名資深投資者港九掃舖

蔡氏以逾4,900萬元購入香港灣仔謝斐道307至311號地下1號舖，舖位面積約1,550方呎，現由食肆租用，原業主於今年5月以4,100萬元購入，是次成交，帳面獲利800萬元，半年間物業升值19.5%。再以約1,000萬元購入香港北角電氣道233號地下第7至14座87G及87H號舖。

市場消息又指，資深投資者伍時華斥資6,500萬元購入灣仔皇后大道東240號地下舖位，舖位面積約1,000方呎，現租戶為嬰兒手繪傢俬店；投資者李鐵燦以1,810萬元購入廣東道340至342號地下C1號舖；而劉姓投資者以3,250萬元購入西環加多近街45至55號地下1、2號舖位。

### 炒家逾月摸出皇廷廣場賺1500萬

至於商廈方面，上市公司華鼎控股為提升公司形象及擴展業務，購入觀塘皇廷廣場27樓全層連車位，成交價約1.27億元。中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事徐志聰指出，該單位建築面積約12,682平方呎，為交吉形式，折合呎價約9,650元。據悉，買家華鼎控股，本身總部設於觀塘區，今番有意提升公司形象及擴展業務，加上看準皇廷廣場屬區內新落成的甲級商廈，更擁全海景景緻，因而決定以摸貨形式購入作自用。

徐氏續稱，原業主為投資者，於今年10月以1.12億元購入該全層單位連車位後，隨即在市場放售，今番成功以摸貨形式易手，整體帳面獲利約1,500萬元，物業亦於短短一個多月間升值約13%。此外，資料顯示，連同今番易手個案，今年度皇廷廣場共錄得5宗全層單位售出個案，呎價更見持續提升。

### 荃立方商場拆售傳12舖位將撻訂

工商物業有價有市，最近投資者掀拆售潮，早前尹柏權拆售前新中聯國貨舖位，即現時荃立方商場，舖位原已經全數沽清，惟近日市傳有約12個舖位將取消交易。據擔任該銷售項目的代理指出，主要是由於因批則後舖位資料有出入，不排除將有取消買賣個案，買家將可獲訂金及使費等全數退回。

# 沙田豪宅地有斜坡 影響估值

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署今日正式推出九肚第56A區(B1地盤)招標，一如過去多幅九肚山地皮的情況，這幅土地上亦有斜坡問題，賣地章程列明，南面一幅狹長土地需進行岩土工程勘察，因斜坡有山泥傾瀉等風險，預料會影響發展商出價。

據了解，B1地盤，地盤面積約92,463方呎，1.54倍地積比率，預料可建約142,386方呎，高限為主水平基準以上227.5米，日後預料興建豪宅，市場估值約12.8億元至14.2億元，樓面地價由9,000至1萬元。

另一幅西貢沙角尾地皮，屬屬量地，位置鄰近西貢市中心，佔地約166,089方呎，地積比率約1.5倍，可建樓面最多249,133方呎，最高興建8層，規定住宅單位總數不得少於240個。由於該區較少參考資料，市場估值有頗大差距，由10億至20億元，樓面地價由4,000至8,000元不等。

# 周末睇樓量跌2.2%

香港文匯報訊 中原地產十大屋苑11月全月僅錄得211宗成交，按月下跌51.3%，成本年度成交宗數較低，僅比本年1月份多18宗成交，海怡半島及映灣園本月更錄得「個位數」成交量。本周末十大屋苑睇樓量受天雨影響，錄得885組預約睇樓量，按周微跌2.2%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府銳意穩定樓市，上月底推出BSD及延長SSD年期至3年，新措施全面發揮作用，十大屋苑按月交投即時回落，但跌幅仍屬合理水平。由於非港買家及公司客大減，現時交投絕大部分均以本港用家為主。

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，政府出招已一個月，太古城交投仍然淡靜，現時該區業主雖然有意沽貨，但甚少提供議價空間，雙方拉鋸。

# 一號·西九龍打孖買大戶 八折配車位



黃思聰(左)表示，一號·西九龍予指定買家可享八折優惠後，車位售價由90.4萬元起。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)車位有價有市，新盤業主對車位安排更關注，計劃下周推售，以低於二手價5%推售的荔枝角一號·西九龍，發展商長實地產投資董事黃思聰昨表示，此盤只有54個車位，肯定供不應求，為了公平

起見，率先公布此批車位每個售價由113萬至120萬元，指定買家可享八折優惠，即售價由90.4萬元起。據悉，若有買家一次過買2伙大3房或4房戶，可獲八折及優先認購1個車位。

黃思聰指出，此批車位售價已參考區內車位價，如曼克頓山135萬元、泓景臺106萬元、碧海藍天120萬元、九龍站及奧運站車位亦達200萬元，他相信，一號·西九龍的車位未來至少有30萬至100萬元的升幅，預計此54個車位，總值約5,000萬元。

### 最快明加推 以大3房及4房戶為主

他又稱，一號·西九龍最快明日加推，加推單位仍以大3房及4房戶為主，亦有加價空間，

目前已有20至30組家庭期望買入2伙1,100方呎或1,300方呎的4房戶，亦有個別買家期望買3伙，涉資4,000萬至5,000萬元。今、明兩日亦會有8條免費穿梭巴士往返紅磡富都商場展覽廳。

對於政府以實用面積呎價6,500元推出青衣首個置業計劃，60%予白表買家，他相信，以市區私人樓計，一號·西九龍首批50伙建築面積平均即供呎價9,750元(實用面積平均呎價13,035元)，亦是合理價。其他新盤方面，嘉里於黃大仙的現崇山亦出售2伙。

### 將軍澳天晉2期傳開售入直路

另外，消息指出，早於今年7月已獲售樓紙的將軍澳天晉2期，發展商新鴻基地產於下周一將向地產代理簽發宣傳委託信，意味天晉2期的開售進入直路。發展商早前曾表示，此盤將先推4房及特色戶，其中4房意向價約1.5萬元，平均售價1800萬元；而第2座天池屋，面積1,700方呎，意向呎價約2.5萬元，樓價約4,250萬元。天晉2期提供782伙，主打面積約900至1,200方呎單位。

# 大角咀大志工廠申建23層住宅



大志工廠大廈外觀。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基及相關人士正收購的大角咀大志工廠大廈，最近向城規會申請重建住宅及略為放寬高度限制，擬興建1幢23層高大廈(包括1層地庫及4層平台)，提供

342個住宅單位，平均單位面積約468方呎。另外，元朗宏業西街新居屋，由於溶洞問題需要減少發展規模，單位數量由300伙減至229伙，亦正式向城規會申請規劃許可。

### 提供342伙 面積468呎

大志工廠大廈位於角祥街25至29號，現劃為「住宅(戊類)1」、「道路」地帶。申請人擬議分層樓宇、商店及服務行業及略為高度限制，擬以9倍發展，興建總樓面約205,921方呎，其中160,197方呎興建住宅。申請文件顯示，大志工廠大廈為該區唯一剩下的工業樓宇，申建高度為84.25米(主水平基準以上，下同)，較大綱圖規定的80米高，故要申請放寬。

### 元朗新居屋減至229伙

另外，房委會元朗宏業西街新居屋項目，位於「住宅(戊類)1」地帶，原本興建兩幢樓高10

至30層大廈，提供300伙，因應地盤溶洞影響，項目單位將減至229個，減幅達23.67%，原本建兩幢亦減至一幢，高度由最高30層減至12層。地積比率約3倍，總樓面約156,078方呎，平均單位面積約592方呎，預計入住人口730人，估計2013年動工，2016年完工。

油麻地廟街46至54號賢昆商業大廈，早前向城規會申請改建成一幢17層高酒店並放寬地積比率，但未成功，近日亦捲土重來，規模略為縮少，地積比率由10.94減至10.52倍，酒店房間亦由117個減少至99個。

另外，九肚山由於屬新界區著名豪宅區，過往一向「蛇匪」活躍，不少名人都曾經遇劫，包括玩具大王蔡志明的兒子亦險遭綁架，有見及此，蔡志明向城規會申請於其九肚山獨立屋附近約5274方呎政府土地，興建一個保安巡邏區，此外，亦申請車輛轉動區，讓車輛駛至屋宇後轉回大埔道。