

漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%									
香港恒生指數	21767.85	-262.54	-1.19	深川B股指數	599.38	-8.71	-1.43	悉尼普通股指數	4540.05	+22.02	+0.49	歐洲股市(截至21:35)			
滬深300指數	2108.85	-30.81	-1.44	深證成份指數	7710.88	-192.38	-2.43	新西蘭NZ50	4049.09	-1.00	-0.02	倫敦富時100指數	5886.84	+20.02	+0.34
上海A股指數	2051.96	-21.28	-1.03	東京日經225指數	9458.18	+12.17	+0.13	雅加達綜合指數	4302.44	+26.30	+0.62	德國DAX指數	7476.73	+71.23	+0.96
上海B股指數	214.55	-2.71	-1.25	台灣加權平均指數	7599.91	+19.74	+0.26	吉隆坡綜合指數	1607.35	-3.48	-0.22	法國CAC40指數	3589.94	+32.66	+0.92
上證綜合指數	1959.77	-20.35	-1.03	首爾綜合指數	1940.02	+7.12	+0.37	曼谷證交所指數	1332.92	+8.88	+0.67	西班牙IBEX35	7934.4	-0.2	-
深川A股指數	766.34	-19.48	-2.48	新加坡海峽時報指數	3065.74	-4.21	-0.14	馬尼拉綜合指數	5672.70	+32.25	+0.57	富時意大利MIB	16077.12	+268.88	+1.7

私宅萬二落成勢難達標

首10月累計6845 樓價恐難下跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)儘管港府近年積極推地,但建築時間需時。屋宇署最新數據,10月只有717伙私人住宅落成,按月大減75%,首10個月合計落成單位亦僅6,845伙,與政府原先預測的11,888伙相差達5,043伙,預料今年落成量難以達標,只有約8,800至9,000伙落成,與去年同樣不足萬伙。樓市熾熱,惟供應嚴重滯後,樓價恐仍易升難跌。

屋宇署昨公布,10月全港只有3個私人住宅項目,合共717伙單位落成,數量較9月的2,851伙銳減75%。而綜合今年首10個月數字,累積私宅落成量只有6,845伙,僅較去年同期的6,833伙輕微增加0.2%,僅及政府預期的58%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,數字嚴重偏離應有進度,幾可肯定今年私宅落成量大約只有8,800伙。

業界估全年9千伙落成

據了解,上月份落成3個項目包括紅磡昇御門(334伙)、深水埗景怡峯(208伙)及土瓜灣旭日街9號(175伙)。

周滿傑指出,雖然今年還剩下2個月時間,其間落成量可能出現變化,但回望2008至2010年期間動工,並有機會於年內正式落成的大型項目只得新地屯門站上蓋瓏門(1,075伙),再加上數個中小型項目,估算今年落成量大約只有8,800伙至9,000伙,較政府初步預算的數值11,888伙減少25%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦預料,今年偏低的落成量,正顯示早年土地供應不多的情況,相信最終難以達標。另一方面,10月雖然有6個項目動工,但都屬小型項目,合共提供只有300伙,按月少

73%。然而,今年首10個月累計已達13,696個單位。即使扣除青衣安置安心項目988伙後,私樓單位數目仍達12,708伙,並已創5年新高。

反映土地欠缺供應惡果

另外,屋宇署10月共批出17份圖則,其中新地旗下大圍香粉寮地皮批出重大修訂圖則,地盤去年9月曾批圖則,可建4幢26至30層高(連2層地庫)的分層住宅,但經過修訂後,最新改為興建5幢住宅,亦在2層地庫上,興建16至27層,住宅樓面更由過去52.1萬方呎,增加約4萬多平方呎至561,397方呎。

恒基旗下鴨洲洲大街62至72號,將合併重建,准建1幢28層高商住大廈,住宅樓面約45,831方呎,非住宅約3,663方呎。樂聲電子大潭道45號准在層地庫上興建7幢3層高住宅,住宅樓面約29,269方呎。越秀地產旗下屯門金寶閣批建4幢3層高住宅,住宅樓面15,469方呎。

另外,金朝陽旗下摩羅廟街14至18號,准於1層地面上興建1幢27層高商住大廈,住宅樓面44,040方呎,非住宅5,562方呎。同系建華街57及保壘街66號,獲准建1幢28層高住宅及1幢1層高商業物業,住宅樓面31,171方呎,非住宅1,800方呎。



羅兵咸永道蘇國基(左)強調,BSD及SSD只屬非常時期的樓市措施,僅暫時壓抑市場,需求只會累積不會消失,只有增加土地供應方可解決問題。記者黃嘉銘攝

調查:樓價高成投資隱憂

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港投資及發展前景隨樓價高企的問題漸現隱憂。有調查指,本港於明年房地產投資前景排名第11位,較今年第14位有所回升,但與2011年第4位則相距甚遠。原因與本港物業價格偏高,令投資者轉往其他更高回報的地區。

事實上,在政府10月底推出買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)後,住宅成交量應聲下跌,外來資金正轉至工商物業市場。首5位最佳投資市場分別為雅加達、上海、新加坡、悉尼及吉隆坡。城市土地學會及羅兵咸永道聯合發表《2013年亞太區房地產市場新興趨勢報告》,香港在投資前景方面排名第11,發展前景則位列第10,估計未來一年本港房地產投資及發展前景仍理想,惟商業及住宅樓價持續高企,為市場帶來隱憂。

羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基表示,該報告於本年9至10月期間進行,未完全反映政府新辣招對本港住宅市場前景及排名所造成的負面影響,現時成交已縮減,樓價稍為下調。措施或令投資者對港府再出招感到憂慮。然而,報告顯示投資者對本港頂級商廈的需求持續殷切,供應仍然緊張,相信頂級商廈的價格繼續上升。

羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基表示,該報告於本年9至10月期間進行,未完全反映政府新辣招對本港住宅市場前景及排名所造成的負面影響,現時成交已縮減,樓價稍為下調。措施或令投資者對港府再出招感到憂慮。然而,報告顯示投資者對本港頂級商廈的需求持續殷切,供應仍然緊張,相信頂級商廈的價格繼續上升。

趙世曾籲取消BSD

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)多家地產商近期大力抨擊對住宅市場實行的買家印花稅(BSD)藥力過重。卓能集團(0131)主席趙世曾認為,BSD要境外人士投資香港物業時額外付15%的稅項是「講唔通」,希望政府出招乃短期性,可在半年至一年內修訂甚至是取消有關條例。

趙世曾上週於股東會後接受本報記者訪問時表示,香港是開放的城市,但政府為調控熾熱的樓市而推出BSD,是違反自由貿易市場原則。歸根究底,樓市乾升的主要原因為供應少、熱錢流入,加上息口低所引致。

公司業務方面,旗下荃灣一號九龍山頂樓花仍在等待批核,明年供應市場的物業市值約50億至60億元,並直言現時在香港、杭州、深圳及馬來西亞項目極需要資金,明年定必增加銀行融資,惟未有透露具體數額。

上月樓宇買賣量額齊跌

香港文匯報訊(記者 周穎、黃嘉銘)買家印花稅(BSD)及額外印花稅(SSD)加強版打擊樓市,逐漸初步反映在登記數字。整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)11月錄得11,573宗,總值691.6億元,按月下降3%及11.2%。中原地產預料12月整月登記數字繼續明顯下跌。

上月二手私人住宅買賣合約登記5,525宗,總值299.1億元,分別按月下降7.8%及10.6%。一手住宅錄得1,045宗,登記總值109.2億元,按月下降53.3%及48.9%,其中錄得較高登記宗數的新盤有元朗尚悅、愉景灣津堤及屯門瓏門。

現樓按揭創15個月新高

另外,中原按揭指,11月銀行現樓按揭登記有9,276宗,按月增8.8%,創下自2011年8月後過去15個月的新高,按年增20.9%。

衙前圍道舖轉手漲7594萬

香港文匯報訊(記者 周穎)投資者掃掃物業。市傳資深投資者陳俊文以1.2億元購入九龍城衙前圍道132至134號地下3至5號舖,面積共約2,100方呎,平均呎價52,381元。原業主於2009及2010年分段購入,涉資3,406萬元,帳面賺7,594萬元。

盈信控股表示,以4.15億元沽出旺角中心1期B段地下多個舖舖,面積共4,521方呎計,呎價91,794元。集團於2004年以1.8億元購入該批舖位,賺2.35億元或1.3倍。



長實地產黃思聰(左)表示,有意購入一號,西九龍的投資者比例上升。記者梁悅琴攝

新地壽臣山屋呎價4.8萬新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場漸消化政府新招,一名來自九龍塘的香港富豪以呎價4.849萬元入主港島南區壽臣山村道洋房SHOUSON PEAK,創出該屋苑新高。

香港富豪2.1億「私人」購入

新地副董事總經理雷霆昨表示,該富豪斥資2.1億元,以私人名義向該公司買入SHOUSON PEAK的17F屋,呎價4.849萬元,創出該屋苑新高,不受買家印花稅(BSD)影響。該屋建築面積4,351方呎,實用面積3,043方呎,天台面積640方呎,花園面積497方呎,並擁有

車庫。至於將軍澳天晉2期的推售部署,雷霆表示,此盤昨日向地產代理發出宣傳委託書,示範單位仍搭建中,有機會於本月內推售。

一號,西九龍增建築期二按

長實於荔枝角的一號,西九龍採用建築期付款的買家加入二按選擇,買家於入伙時亦可獲最高樓價20%的二按,按息為全期P(即5.25%),仍可享原訂價減5%優惠。長實地產投資董事黃思聰昨表示,該盤自上周四開價以來已累積以原價推出160伙,最快明日按登記次序

揀樓。他指出,現時此盤已有近400個登記,投資者比例已由上周不足10%升至現時的30%,反映資金需要尋求更穩定的投資渠道,因此引入建築期可獲最高20%樓價的二按安排,目前有投資者擬買入4伙或以上單位。

此外,由老牌地產商捷偉發展的九龍城侯王道21號「匯賢閣」昨日已簽發地產代理銷售委託書,此盤提供37伙單位,其中5個高層特色相連大戶,標準戶意向呎價1.4萬至1.5萬元,入場費1,232萬元,高層意向呎價1.8萬元,入場費3,121萬元。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告(2012)48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三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(樓面地價)	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	
								計入容積率總建築面積(平方米)	建築密度	建築高度	綠地率		
1	GX27(252/211):2012-291	高新區南部新區清和片區	56898.42合85.3476畝	城鎮混合住宅用地商業用地住宅70年商業40年	4200元/平方米	18000	2012年12月26日上午10時	≤170695(可兼容商業≤20%)	總≤27%,塔樓≤22%	≤航空限高絕對海拔高程540米(相對地面約49米),規劃建築高度不大於100米	≥30%	二類住宅用地,兼容20%商業	85.3476指標證書
2	JJ10(252/211):2012-292	錦江區楊樹街以東、牡丹街以南、銀杏大道以西、海棠路以北	57266.53合85.8998畝	城鎮混合住宅用地商業用地住宅70年商業40年	2223元/平方米	13000	2012年12月26日上午10時	二類住宅用地≤146064.81(可兼容商業≤20%),商業服務業設施用地≤85837.74	二類住宅用地≤20%,商業服務業設施用地:總≤45%,高層主體≤22%	二類住宅用地≤航空限高(絕對海拔高程835米,相對地面高度約310米);商業服務業設施用地≤航空限高(絕對海拔高程835米,相對地面高度約325米)	二類住宅用地≥25%,商業服務業設施用地:方案合理性確定	二類住宅用地、商業服務業設施用地	85.8998指標證書
3	CH24(252/211):2012-293	成華區新客站片區DXZ-009號地塊	26933.23合40.3998畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	3000元/平方米	8100	2012年12月26日上午10時	≤107732(兼容商業≤20%)	≤20%	≤航空限高絕對海拔高程780米	≥25%	二類住宅用地	22.9163指標證書

二、中華人民共和國境內外的法人、自然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、申請參加本公告多宗土地競買的,競買保證金只須按其申請中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。
四、本公告出讓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。
五、JJ10(252/211):2012-292及CH24(252/211):2012-293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,即新建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占比重,必須達到70%以上。
六、請競買申請人在2012年12月25日17時之前,憑相關報名材料及競買保證金到應標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24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。
七、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,也可在成都土地權交易中心、成都農村產權交易所購買;建設用地指標繳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)
八、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12月4日起到成都市土地交易市場(天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區)領取出讓文件。
聯繫地址:成都市天府大道北段966號金龍城7號樓
諮詢電話:028-85987887、85987883
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.cdtr.gov.cn) 成都市土地市場網(http://www.cdtld.gov.cn)

拍賣宗地示意圖

成都市國土資源局
2012年11月30日