

新地回歸平實 多建中價樓

雷霆：減特色單位 收窄呎價售價差幅

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府推出辣招打擊樓市，新地 (0016) 亦因應市場買家結構改變推出新銷售部署以化解辣招。新地副董事總經理雷霆昨日表示，包括將項目的呎價及售價差幅收窄，將特色單位量及面積減少，平均分配單位吸引力。

雷霆指出，辣招已經見成效，市場亦即時冷卻，對發展商及樓市有影響，措施雖不利發展商經營，但卻令用家有更多選擇，對新政府及社會和諧，對更社會更有益處，因此集團對新措施絕對贊成。

稱辣招見效 樓市成用家市場

針對政府推出的多項樓市措施，他又表示，未來集團賣樓設計上會作出改變，包括將項目的呎價及售價差幅收窄，他舉例，如果天晉一期呎價介乎7,000元至3萬元，二期單位呎價將為8,000元至1.8萬元；而天晉一期的售價介乎600萬元至3,000萬元，二期單位售價會收窄至介乎700萬至800萬元為主，他強調，雖然價格幅度收窄，但不等於樓價下跌。

另外，由於在辣招之下，樓市將為用家市場，因此未來在物業設計上，將特色單位量及面積減少。他解釋，以往如複式單位一般面積較大，用料及設計更好，在新例之下，會傾向將

吸引力平均分配，特色單位設計上將不會再以極吸引形式登場。

港人港地對私樓市場影響微

對於限呎限量地，他形容為「金剛罩」，限制多多，對發展商而言自由度極低，只有10%至20%是發展商自己設計。相反，如果現時無限制，發展商亦會因應市況，亦會提供更多細單位。至於一手新例即將實施，他稱，令發展商的負擔增加，但可令社會上透明度及買家知情權增加，買家入市前可以充分考慮，對整個社會有好處，未來推售的天晉II考慮部分實樓細節將執行新例。集團不會因賣樓新例推出而銷售現樓，仍然會維持「有樓就賣」的策略，反而估計中小型發展商傾向推售現樓。而在一手新盤要增聘



■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟介紹天晉一期現樓30萬呎會所。

更多人手，由於行內對銷售人員競爭激烈，傾向內部培訓增加人手。

今財年售樓收入料遜去年

樓市走勢方面，他預期，辣招之下，明年整體成交量無可避免會下跌，估計明年首季成交量會下跌，次季市場開始消化而令交投量回升，預期全年成交量會輕微下跌5%至10%。而樓價則看好，升幅不如今年急，但亦有5%至10%升幅，主要由於息口處於歷史低位，而租金上升將跑贏通脹，又以中小型物業升幅最快，市場租轉買情況會更普遍，雖然受BSD影響，內地買家會減少，但本地買家資產轉移樓市持續，明年會集中用家市場，因此令樓價有支持。

他又表示，集團對上一個財政年度售樓收益達380億元，創歷史新高，今年受新措施影響，成績將受影響，由7月至今，集團售樓收益約100餘億元，未來6個月內將推出元朗RESIDENCE 譽·88、將軍澳天晉II、西環卑路乍街項目、屯門龍門二期、上水倚碧，希望可以收復上半年失地。但相信即使政府未有推出辣招，集團本年度售樓收益亦不會如對上一個財政年度多。

明年頭炮 天晉II意向呎價萬五



■將軍澳天晉II地盤外觀。周穎攝

1月初開售 樓書日內派發

新地副董事總經理雷霆表示，將軍澳天晉II將成為集團2013年頭炮新盤，1月初開售，樓書日內派發，下周開放示範單位，示範單位設於國際金融中心。鑑於區內有換樓需求，因此項目先推面積約1,200方呎4房單位，意向呎價1.5萬元，入場費1800萬元，首批推出單位不少於50伙。該盤自10月以來累積接獲5萬個查詢，當中5成至6成來自將軍澳區。

他又表示，由於整個項目1,200方呎4房單位只有150伙，因此惜售，首階段推出數目將不逾75伙，餘下計劃保留至2014年入伙時再售。天晉II的兩房單位面積約700方呎，共提供不逾150伙；主打的3

房單位面積介乎800至1,100方呎，約佔項目7成，而1,700方呎的特色單位只有3伙，意向呎價2.5萬元。

天晉一期只餘20伙可供發售

至於天晉一期，雷氏表示，沽出單位呎價介乎7,000至2.1萬元，當中最貴為第6座頂層單位，面積2,560方呎，呎價2.1萬元，成交價約5,200萬元。物業已屆現樓，已經發信予業主，將於下周交樓。天晉一期只餘下20伙可供發售。

另外，他指出，同系上海濱江凱旋門一期已經沽出約100伙，而二期亦售出約80伙，單位面積介乎180至300平方米，平均每伙售價約2,500萬元(人民幣，下同)，項目套現約20億元。其中一個頂層複式單位，最近剛以7,000餘萬元售出。



香港文匯報訊 (記者 周穎) 新地旗下將軍澳天晉II鐵定成為2013年頭炮新盤，新地表示，樓書於日內公佈，而示範單位於明年首周(即下周)開放，首張價單不少於50伙，推出1,200方呎4房單位打頭陣，意向呎價維持1.5萬元，入場費1,800萬元。

香港文匯報訊「雙辣招」推出至今，住宅交投急挫，拖低按揭需求。據金管局住宅按揭調查數據顯示，11月份新申請按揭貸款宗數按月減少18.9%至10,627宗，期內新批出按揭貸款額及宗數分別錄得241億元及8,593宗，與10月份比較，分別下跌2.3%及2.7%，當中涉及一手物業按揭貸款金額按月增加42.4%至56億元，而二

手物業按揭貸款額則按月減少13.6%至154億元，二手市場明顯落後大市。

需求主要由新盤上會帶動

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓(見圖)昨表示，按揭需求主要由新盤上會帶動，11月份新取用按揭貸款宗數按月微升4.9%至7,893宗，涉及金額增加11.2%至212億元，創17個月新高，亦一如經絡按揭預期突破200億元關口，料12月份仍可延續。

總結今年首11個月，新取用按揭貸款累計錄得

69,869宗，涉及金額1,730億元，與去年同期的92,007宗及2,189億元比較，宗數及金額差距分別相差24.1%及21%。政府近月連環出招，以致住宅物業買賣成本大幅增加，成交步伐隨之而減慢，劉氏預期今年全年新取用按揭貸款金額將較去年全年減少13%至1,980億元。預期明年首季政府將公佈新一年《施政報告》及《財政預算案》，屆時市場氣氛將更趨觀望，新取用按揭貸款金額難以大幅回升，全年續於2,000億元以下水平徘徊，甚至連續三年出現負增長。

「實用面積」明年實施 准用舊價恐被「走罅」

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 選有三日就踏入2013年，地監局亦正式實施「實用面積」的執業通告，昨日地監局對外發出一份「問與答」，就一些業界關心的問題作出解答。其中表明，日後雖然地產代理要在廣告當眼位置將實用面積列出，但不需要向客戶以實用面積計算呎價，意味代理可以繼續「走罅」以建築面積推介物業。局方亦未有何時全面採用實用面積的時間表，

寬鬆的程度，令人擔心新措施只是「無牙老虎」。

「問與答」亦提到，如果物業的實用面積不能從估價署或首次協議中取得，則持牌人可以提供物業的建築面積或其他樓面資料，但要訂明由合理源取得，例如測量師報告或發展商提供的樓書等。

有業界詢問是否再有過渡期，局方表明，1月1日會秉公處理，不會有任何過渡期。

辣招今刊憲 地產商先輸一仗

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府10月底「雙辣招」經過一輪官商角力後，今日正式刊憲，連輸及房屋局明言：「有意見認為，所有股東均為香港永久性居民的公司應獲豁免買家印花稅(BSD)。但經仔細研究後，我們認為難以制定一套能有效堵塞所有可見漏洞的機制。為免影響BSD成效，我們維持BSD應適用於所有公司。」意味地產商先輸一仗。

運房局發言人表示，今日於憲報刊登《2012年印花稅(修訂條例草案)，以

引入適用於香港永久性居民以外的任何人士(包括公司)取得住宅物業的BSD，以及加強額外印花稅，即延長其涵蓋期及調整其稅率。條例草案將於明年1月9日提交立法會。如條例草案獲得通過，兩項新印花稅將適用於在今年10月27日或以後取得的住宅物業。

發言人強調，在擬備條例草案時，政府已考慮社會各界自措施公布以來所表達的意見。政策的原意是，BSD不應窒礙重建，故運房局已就重建項目設有退還買家印花稅的機制。

工商物業明年料續旺市



■美聯工商舖行政總裁黃漢成(左四)預期，明年商廈市道向好。周穎攝

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 投資氣氛自本年第二季釋放，商廈及工廈交投乘旺市節節上升，政策市主導觸發破頂成交湧現，市場預期，商廈明年租金可望升10%至15%；售價表現可望更佳，看升15%至20%；而明年工廈表現料繼續強勁，全年成交量升5%至9,800宗，金額升15%至588億元，平均售價按年亦可升至少15%，租金升幅則約8%至10%。

東九商廈有望跑贏傳統核心區

美聯工商舖行政總裁黃漢成預期，未來傳統核心商業區價量將繼續持平，投資氣氛蔓延至其他商業區，當中東九龍商廈市場，售價升幅更可望跑贏傳統核心區，料2013年商廈呎價可望錄得15%至20%增長，而美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)呎價則明年首季末挑戰250水平；另租金則緊隨升市，全年可望錄得10%至15%升幅。

他指出，集團今年擴充已經達50%，現時前線從業員人數為810人，明年目標達1,000人。由於看好工商市場，故商廈為擴充重點。

另外，利嘉閣(工商舖)預期，今年全年工廈成交量達9,325宗，成交金額510.2億元，按年上升36%及62%，兩項數字都創歷史新高。利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年預測，明年工廈表現料繼續強勁，全年成交量升5%至9,800宗，金額升15%至588億元，平均售價按年亦可升至少15%，租金升幅則約8%至10%。對於政府可能對非住宅物業「開刀」，他認為政府可推出政策不多，最大機會在換貨合約中加入印花稅，以增加投資者入市成本。

黃氏說，因應工商舖行業向好，利嘉閣工商舖準備擴充業務，今年前線從業員人數已上升約35%至230人，預期明年更可以再升30%至300人。其中主要處理工廈交易的部門，人數更由50多人上升約60%至今年約80人，與住宅部可說形成強烈對比。

換樓客980萬買太古城頂層

香港文匯報訊 中原地產太古城東山閣助理區域營業經理趙鴻運表示，太古城近日交投回升，自平安夜起日日有成交，因準買家見雙辣招實施已兩個月，造價未見回落，故預計農曆新年後會有小陽春下偷步入市。最新錄得成交單位為太古城啟天閣頂層單位，面積898平方呎，擁原則三房套房改成兩房間隔，望開揚景觀，現以980萬元沽，折合平均呎價10913元。原業主則於1993年1月以355萬元入市物業，持貨近20年，是次轉手賬面獲利625萬元，單位升值約1.8倍。

大坑浣沙閣「無樓梯」獲承接

香港文匯報訊 中原地產北角城市分行首席分區營業經理林龍南表示，大坑浣紗閣中層B室，面積499平方呎，兩房間隔，一口價495萬元成交，平均呎價9920元。買家為用家，有感區內交吉盤源有限，擔心新年後樓價更貴，決定趁早入市。上址無樓梯，但可交吉易手，買家見樓價合乎預算，考慮不久便落實承接。原業主於10年1月以305萬元買入上址，持貨近兩年，現轉手帳面獲利190萬元，單位升值62%。

鯉景灣高層創同類新高沽

香港文匯報訊 中原地產鯉景灣分行經理馬忠強表示，鯉景灣新近錄得怡海閣高層G室的成交，單位面積753呎，原則三房套房，向東南，享少量海景，成交價860萬元，平均呎價11,421元，創同類型單位新高。據悉，買家為同區換樓客。馬忠強指，原業主於04年8月以350萬元買入上址，持貨8年多，現沽出單位帳面獲利510萬元，單位升值近1.5倍。

穗首塊「定地價」宅地冷清拍出



■圖為廣州首塊「定地價競建保障房」宅地拍賣地塊。

香港文匯報訊 (記者 古寧 廣州報道) 位於白雲新城的廣州首塊「定地價競建保障房」宅地昨日冷清拍出，因越秀地產和保利地產退出，珠江實業以固定地價11.49億元(人民幣，下同)和65,000平方米的保障房建設面積競得，折合樓面價9,995.6元/平方米。由於廣州已暫時叫停了經適房的建設，如果以廉租房套均面積50平方米計算，即拿地開發商要配建約1,300套保障房。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告(2012)51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约用地的通知》(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，定於2013年1月18日上午10時，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1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					持證准用面積 (畝) 及方式	出讓人
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率	用地使用性質		
1	QL08 (252/211): 2012-312	郫縣市文南小區東 側、河濱路北側、 金豐宜居南側	22897.70 合 34.3465 畝	城鎮混合住宅用地 住宅 70 年 商業 40 年	180 萬元 / 畝	1600	2013 年 1 月 18 日 10 時	2.0≤ R≤5.0	總≤40%，高 層主體≤10%	符合航空限高要求，其中建築 制高點高度不得低於 90 米。	≥20%	二類居住（兼 容商業≤20%）	34.3465 指標價款	郫縣市國 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、拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。

四、請競買申請人在2013年1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2013年1月16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。

五、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，也可在成都土地確權交易中心、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)。

六、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2013年1月5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號樓詳情見：四川省國土資源廳網(<http://www.scdlr.gov.cn>)諮詢電話：028-85987887、85987885、85987886成都市土地市場網(<http://www.cdtd.gov.cn>)

成都市國土資源局網(<http://www.cdtr.gov.cn>)

成都市國土資源局

2012年12月27日