

交投創新低 樓價逐新高

辣招後CCL連升三周 業界指確認樓市止跌

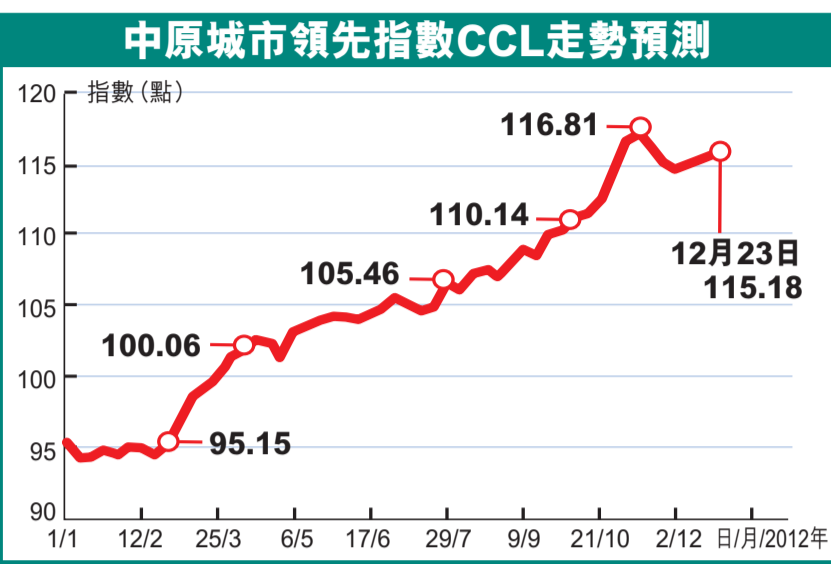
香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府辣招威力未散,交投繼續尋底,12月(截至27日)一二手住宅交投更跌至不足3,000宗,按月大跌55.22%,為有紀錄來最少。不過,低息環境持續,加上盤源不多的情況下,樓價已見止跌。中原城市領先指數(CCL)最新報115.18點,按周升0.18%,並連升三周共0.7%。由於年底為傳統樓市淡季,成交量少,而樓價升幅輕微,預期CCL將繼續在115點水平徘徊。

香港置業高級執業董事伍創業表示,「雙辣招」令住宅物業交投急凍,發展商亦於11月份減慢推盤步伐,令一手交投同樣急跌。據反映11月市況的12月土地註冊處資料顯示,12月暫時錄得8,313宗,較上月同期下跌17.7%,當中一手註冊量跌幅最為明顯,僅錄241宗,較上月同期的逾千宗大幅回落76.7%,成交金額21.3億元,按月急跌80%。

宗大升52%。不過,樓價並未因交投量下跌而大幅回落。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)生效後6周,CCL累計跌1.4%。顯示政府打壓樓市,樓價升勢受阻。不過,據該行最新數字,CCL最新報115.18點,按周上升0.18%,更連升三周共0.7%,確認樓價止跌。由於年底為傳統樓市淡季,成交量少,而樓價升幅輕微,預期CCL繼續在115點水平上落。

新界西區周升1.7% 最明顯

四區大型屋苑樓價指數方面,港島區指數報124.91點,按周升0.7%,連升三周共4.21%。港島樓價升勢明顯,是領導整體樓價止跌的主要力量,如果升穿六周前的125.34點歷史高位,整體樓價有機會止跌回升。新界東區指數報113.21點,按周升0.34%。新界西區



指數報95.66點,按周升1.7%。而九龍區指數報112.63點,按周跌1.57%。

CCL整體樓價全年升幅近二成

黃良昇說,雖然下周五才是CCL全年結算日,但臨時計,CCL與2011年最後一周的96.68點相比,2012年整體樓價升幅已達19.13%。而中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新亦報113.61點,亦較2011年底的93.89點上升21%。四區之中,新界東區及新界西區升幅都「跑贏大市」,全年分別升24.49%及25.29%。港島區及九龍區指數全年分別暫時上升20.03%及17.9%。同時,中原地產十大屋苑周末錄得930組預約睇樓,按周微升1%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,新年假期將至,節日氣氛濃厚,影響睇樓意慾,但亦有買家怕新年後之樓價上升,遲買更貴,以致本周睇樓量持平,預計新年過後,買家入市步伐會加快,交投量回升,整體市場交投氣氛亦會轉活。美聯物業分行亦統計,本港15個二手指標屋苑於本周末的預約睇樓量共錄得約1,525組,較上周末同期略增約2.1%。

外地客涉重建再置業免BSD



圖為由業主提出重建的大角咀「需求主導」重建項目。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)市場一直議論紛紛的打擊樓市「雙辣招」法例昨正式刊憲,以引入適用於香港永久居民以外的任何人士(包括公司)取得住宅物業的買家印花稅(BSD),以及加強版額外印花稅(SSD),條例草案將於下月9日提交立法會。若草案獲得通過的話,將適用於在本年10月27日或以後取得的住宅物業。而根據修訂草案,非香港永久居民持有的物業,若因被市建局收樓或被強拍而需重新置業時,可獲豁免繳付BSD。政府向立法會提交《2012年印花稅(修訂)條例草案》當中,BSD稅率劃一為15%。但政府未有接納發展商的建議,豁免本地公司買家繳付BSD,運輸及房屋局日前更表明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,故維持BSD應適用於所有公司。

共同擁有人各自置業獲豁免

然而,為免影響重建,非永久居民的物業若被市建局收樓或強拍,因而要重新置業,受影響人士購買的新單位可豁免BSD。同時,若果原物業由兩名或多於兩名人士共同擁有,每名共同擁有人均可單獨取得一個替代物業,亦不用繳付BSD。另外,公司完成收購項目100%業權後的六年內,獲屋宇署發出佔用許可證,稅務局將會向公司退還BSD。

但有發展商對草案條文仍有保留。地產建設商會執委會主席梁志堅早前表示,對於政府先在行政會議通過買家印花稅條例修訂草案後才通知地建會,感到極端遺憾,認為政府此舉是「先斬後奏」。事實上,地建會早前曾去信政府,建議豁免本地公司買家、3,000萬元以上豪宅,以及舊樓重建項目的BSD,並曾兩次與政府開會。但行政會議後只接納舊樓重建可獲豁免。

太子友豐大廈擬改裝酒店提供71房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)太子荔枝角道93至95號友豐大廈業主,向城規會申請改裝成酒店。申請文件顯示,地盤面積僅2,247方呎,規劃用途為住宅(甲類),現時為1幢樓高15層的高層,總樓面24,586方呎,日後改裝的樓面會減至19,211方呎,預料提供71個房間,平均房間面積約194方呎。另外,城規會正式把美孚新邨百老匯街38號的現有私人社區中心(孚佑堂),由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「私人社區中心」地帶,以反映地皮實際用途。

何文田百億地王下月底招標 或再創新紀錄



何文田常樂街與常盛街交界前何文田邨第二期及七期重建地盤。張偉民攝

目將建豪宅,買家有不少均為公司名義及非本地買家,料BSD的風險將於入標價反映。翻查資料,同區最近一次有大型豪宅官地賣出,為2010年6月,新地以109億元拍賣投得何文田佛光街與忠孝街交界地盤,為歷來第三貴的官地,可建樓面達869,247方呎,每呎地價約12,540元,不過地盤鄰近日後的何文田港鐵站,地理位置較今趨招標的同區地皮優勝。目前地王首位為信置97年以118.2億元投得小西灣地王,第二位為長實2011年以116.5億元投得的半山波老道地皮。

大型發展商表明有興趣

長實執行董事趙國雄表示,對於何文田地皮有興趣,於該區都有發展經驗,會研究入標。恒基執行董事黃浩明表示,何文田地沒有發展限制,加上位於傳統豪宅區,會研究招標條款後再決定是否入標。南豐董事總經理蔡宏興指,集團於鄰近紅磡高山道擁有項目,有發展經驗,加上該地面積大,沒有限制等元素,有興趣競投。

東涌商業地將同日招標

同日招標還有一幅東涌商業地,佔地約107,920方呎,可以5倍發展,興建樓面約539,599方呎。由於地皮不屬商業區,料對估值有影響,業界估計樓面地價由1,500至3,000元,市值約8億至16億元。地盤亦包括由買方興建的公共交通總站的政府地方樓面。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公佈下月底推出何文田「百億地王」招標,項目位於傳統豪宅地段,極具規模,可建樓面高達114.22萬方呎,兼且不設限額條款,估計會引起一眾大型發展商爭奪,長實、恒基、南豐等都明言會研究是否入標地皮。市場對地皮估值亦樂觀,料市值由103億至114.22億元,每呎地價由9,000至10,000元,若以最高估值推算,更有機會創出地王新紀錄。地政總署昨公布,下月28日將推出一幅住宅地皮及一幅商業地皮招標,3月8日截標。兩幅地皮中,最矚目肯定

是常樂街與常盛街交界前何文田邨第二期及七期重建地盤,佔地達259,165方呎,可以4.4倍發展,總樓面達1,142,168方呎,為近年罕有的大型市區豪宅地盤。

不設限額 可提供千個單位

地皮不設限額條款,預料日後將發展豪宅物業,按照平均單位面積約1,000方呎計算,撇除社區設施等,估計日後可提供約1,000個單位。美聯測量師行董事林子彬預測,由於何文田地皮規模較大,牽涉的資金較多,相信主要吸引大型發展商參與。由於項

地產速遞

黃姓大仔沙連約沽太古城套775萬

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,近日一度活躍於屋苑交投的黃姓大仔沙亦把握機會沽貨,放賣海星閣中層H單位。該單位面積700平方呎,屬兩房兩廳,望內園景,連租約出售,現以775萬元易手,折合呎價11,071元。據悉,上址舊約月租17,000元,回報約2.6厘。原業主則於07年5月以374萬元購入物業,轉手賬面賺401萬元,單位升值逾1倍。

海怡半島769呎580萬易手

香港文匯報訊 美聯物業日前促成一宗海怡半島約769呎單位成交,單位為11座低層F室,面積約為769平方呎,3房間隔,望內街景及樹景,成交價約為580萬元,折合呎價約為7,542元。原業主於2008年6月以約350萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約230萬元,物業升值約65.7%。本月至今,該屋苑暫錄得約18宗成交。

責任編輯：羅紫韻 版面設計：歐鳳仙

華懋集團將於12月31日在荃灣如心廣場舉行除夕夜倒數活動「荃城倒數除夕夜2012」

華懋集團將於今年12月31日晚在如心廣場舉辦荃灣區一年一度大型倒數慶祝活動「荃城倒數除夕夜2012」。當晚將會邀請超強明星陣容於露天廣場獻唱表演,在熱鬧氣氛下與市民共同見證2013年的到來。活動現場有福袋義賣,所有收入將不扣除成本全數捐獻予「願望成真基金」。市民一起狂歡倒數之餘,亦可獻愛心,幫助有需要的兒童。

「荃城倒數除夕夜2012」將於除夕夜晚上9時半開始,於如心廣場地下露天廣場舉行。活動當晚星光熠熠,眾多人氣明星包括新出爐視帝黎耀祥、呂珊、田蕊妮、何傲兒、林穎彤、KellyJackie、朱紫嬈、雨僑、文恩澄、龍小菌、RedNoon、曹震豪、謝文雅、許穎、李卓庭等將會到場表演,為觀眾帶來一個繽紛絢爛的除夕夜。藝人表演之餘,亦會與現場觀眾大玩互動遊戲。不在現場的市民,也可以通過新城電台的大氣直播或智能手機app,一起感受現場的熱鬧氛圍。

除了歌星表演外,如心廣場亦會延續與慈善團體「願望成真基金」的合作,於現場義賣福袋,所有福袋收益不扣除成本會全數捐獻予願望成真基金,幫助一些受疾病煎熬的小朋友實現他們的願望。觀眾於現場購買福袋還可得到願望卡一張,填妥並投入願望箱後,即有機會參加現場遊戲,贏取豐富禮品。

贊助800名基層兒童購買好書 新地齊讀好書舉辦書展活動

為鼓勵兒童從小培養閱讀習慣,新鴻基地產(新地)連續第五年舉辦「新地齊讀好書」計劃,今年除贊助基層兒童參觀香港書展,本月更聯同聖雅各福群會於挪亞方舟及元朗廣場舉辦兩場書展活動,邀請約800名來自多個地區的基層兒童參與,並贊助他們購買書籍,鼓勵他們於寒假期間多閱讀充實自己。



「新地齊讀好書」計劃早前於挪亞方舟舉辦書展,贊助約600名基層兒童購買好書,及暢遊主題公園,鼓勵學生過一個充滿意義的寒假。新鴻基地產代理公司傳訊部經理蘇煥娟及「新地義工Team力量」成員亦到場支持。

任劍輝名劇百回賞

康樂及文化事務署將於2013年1月舉辦「任劍輝名劇百回賞」,請來多位粵劇紅伶,演出任劍輝的戲寶。

任劍輝生於1912年12月29日,她的名字在粵劇愛好者心中的地位是何等重要,任氏曾參演粵劇逾400齣,粵語電影逾300部,主演的經典名劇流傳至今,膾炙人口,一生對粵劇貢獻良多,聲、色、藝俱全,扮相風流瀟灑,傾倒萬千戲迷,享有「戲迷情人」美譽。任氏不但醉心於粵劇藝術研究,且在粵劇的傳承上無私付出,悉心培育粵劇的接班人,及後成立雛鳳鳴劇團,致力培育後輩。

參與這次演出的粵劇紅伶包括:尹飛燕、尤聲普、阮兆輝、吳任峰、吳美英、李龍、南鳳、梅雪詩、蓋鳴暉、龍貫天等,雲集本地精英傾力演出,與觀眾重溫任劍輝的經典名劇。

挪亞方舟書展已於日前順利舉行,新地派出數十名義工,帶領兒童穿梭書展,挑選心愛好書。此外,參與的學生亦有機會暢遊主題公園,學習關懷社區與環保等正面生活態度,讓孩子擴闊視野和增進知識。

除挪亞方舟書展,新地與聖雅各福群會早前在新地旗下的元朗廣場舉辦了小型書展,參與的兒童及青少年主要來自元朗、天水圍、屯門、打鼓嶺、沙頭角、葵青、東涌、上水、深水埗及觀塘等地區。主辦機構除資助他們購買書籍外,亦安排專車免費接送。

新地於2005年推出「新地開心閱讀」計劃,目的是鼓勵港人將閱讀習慣視作生活的一部分,通過閱讀開拓更深、更廣的知識領域,提高學養,不斷自我提升,達至終身學習。曾舉辦活動包括閱讀報告比賽、「年輕作家創作比賽」、資助出版免費月刊《讀書好》、資助兒童參與書展、推出好書選舉,以及舉辦與閱讀有關的公開講座等。