

監管賣新樓急就章 細節待商談



梁志堅透露，商會對樓盤廣告處理有疑問，或會押後處理。



馮建業表示，會繼續與地建商會交換意見。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府4月開始推行的《一手住宅物業銷售條例》，昨日代表一眾發展商的地產建設商會(下稱商會)與港府開會，討論日後執行的細節，商會執委會主席梁志堅表示，昨日的討論有建設性，部分法例執行上的困難港府亦列入考慮，期望月尾雙方能達成初步的共識，解決一些執行上的問題，並相信法例於4月能順利進行。

期望月底有初步共識

港府昨日與商會商討法例執行上的問題，至少10多間地產商出席。運輸及房屋局副秘書長馮建業在會後表示，今次是首次就《一手住宅物業銷售條例》與地產建設商會會面，大家坦誠交換意見，雖然仍有細節有待商討，但會繼續與地建商會交換意見。

雖然仍有細節有待商討，但會繼續與地建商會交換意見。

早前梁志堅「扯火」回應港府就推出買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅的手法，認為港府未有回應商會訴求，昨日態度明顯溫和得多，指雙方會面「friendly」，大家「有傾有講」，但亦重申不希望昨日的會面後，港府會好像上次一樣沒有回覆商會就「先斬後奏」。

梁志堅又說，目前時間緊迫，政府亦有很多方面「未做得切」，昨日經過4個鐘的「馬拉松式」交流意見後，港府亦承認不少執行上的困難過去並未曾想到，包括法律上的細節問題等，並接納商會的部分意見，表示會再討論，當然亦有個別細節「無轉轉」，政府將內部再研究細節，包括與法律部門開會

後，最快兩周內會與商會再會面，相信法例4月會順利執行。

發展商原則同意配合

他又強調，法例早已通過不能更改，發展商原則上同意配合，但一定要清楚所有細節。但問到那些細節有問題時，梁志堅指不想影響港府的想法，不作評論，只透露其中樓盤廣告的處理上，商會有提出疑問，可能會「押後」處理。

被問到不少豪宅都錄得支付BSD後成交的個案，措施是否失效？梁志堅指不能將個別情況泛泛整體市況，因豪宅市場不同一般買賣，一些買家是為了購買「心頭好」，支付那些稅項不在考慮範圍，但亦指，希望BSD不要最終影響外資投資本港。

九肚宅地招標 估值13億

北角酒店地呎價料9000元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九肚山豪宅地皮以樓面呎價逾1萬元的市場預期上限成交，反映即使政府出雙辣招，發展商仍繼續搶地，政府亦隨即增加供應，地政總署昨公布，將公開招標出售兩幅分別為沙田九肚住宅地、和北角的北角邨里及書局街的酒店地，截標日期為3月22日，業界估計，沙田九肚住宅地的樓面地價約1萬元一呎，市值約13億元，至於北角邨里酒店地地價約6,000元至9,000元一呎，市值約23億至35億元。



位於北角邨里及書局街的酒店地，估值介乎23億至35億元。

位於北角的北角邨里及書局街的酒店地，地盤面積約57,792方呎，指定作酒店用途，地積比6.7倍，可建總樓面約387,504方呎，中原測量師行執行董事張競達表示，由於項目有海景，參考油街項目的酒店部分地價計，料約值9,000元一呎，市值約35億元。美聯測量師行董事林子彬表示，基於項目有海景又近港鐵站，料樓面地價約6,000元，市值約23億元。

測量師料財團入標擴土儲

至於沙田九肚的住宅地，地盤面積約86,973方



發展商搶地 利好區內成交
中原豪宅李冠超表示，今次政府推出的九肚B2地盤景觀區內優質，預計地皮會吸引不少發展商垂青，現時區內市況受利好消息刺激，買家入市態度較早前積極，區內蔚林居D座高層02室新近以884.8萬元連車位成交，單位建築面積1,168方呎，實用面積934方呎，建築平均呎價7,575元，實用面積平均呎價9,473元，買家為同區換樓客。



嘉匯商業中心全幢獲投資者出價6億元洽購。

上環永樂街商廈傳 6 億洽售

香港文匯報訊(記者 周穎)從資深投資者到商業機構，均趁商用物業有價放售手上物業。市場消息指，上環永樂街77號的嘉匯商業中心全幢獲投資者出價6億元洽購。據資料顯示，大廈樓高25層，由地下至27樓(不設4、14及24樓)，全數用作寫字樓，總建築面積約4.8萬方呎，每層樓面僅1,943方呎。原業主聯里集團為本地基金，早於去年4月以3.87億元購入，其後作翻新及重新定位，把個別樓層打造成近商務中心的管理式寫字樓。如落實成交，業主持貨不足一年，帳面獲利2.13億元，物業升值55%。

信銀國際8300萬沽佐敦舖

另外，中信銀行國際或有關公司持有的佐敦庇利街42號金陵大廈地下42號地下部分及一樓，傳以8,300萬元易手。自用，地舖面積800方呎，一樓面積3,800方呎，原為自用，現屬太古吉業。

土地註冊處資料顯示，投資者唐楚男及蔡克昭以3.49億元向吳姓資深投資者購入尖沙咀麼地30號Mody House全幢商廈，呎價約24,929元。登記買家為祥星集團有限公司。據悉，原業主是次轉讓帳面獲利3.235億元，期間升值12.7倍。

大角咀酒樓4個月貴1450萬

該處資料顯示，香港茂業集團主席李謀任及柯碧真以1.388億元向張姓資深投資者購入大角咀華埠街67至87號地下K3A舖及1樓酒樓舖位，面積13,000方呎，呎價10,677元。登記買家為茂昇投資有限公司。據了解，張於去年8月中以1.243億元購入，持貨4個多月帳面獲利1,450萬元，升值約11.7%。

此外，由資深投資者余國銓等於去年10月購入的何文田窩打老道67A號東南大樓地下連1、2樓舖位，近日以1.25億元換出。登記買家為銀興中國有限公司，公司董事為何國鴻。據悉，余於去年10月以1.1億元購入，持貨約2個月帳面獲利1,500萬元，升值約13.6%。

德銀：樓價再升恐現滯脹



德銀警告，樓價續升將令香港陷入滯脹風險。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)特首梁振英將於下周三發表上任首份《施政報告》，市場最關注的仍然離不開樓市的政策方針。有投行預計，港府的房屋政策會集中增加土地供應，但不排除強制收回新界東北發展區內的農地及寬免公屋租金。又預料美國的量化寬鬆措施將於今年年底大致完成，故於明年下半年有加息的可能性，或會對本港樓價造成影響，若樓價再升，甚至使本港陷入滯脹危機。

料美國明年加息 打擊港樓價

德銀亞太區首席經濟師Michael Spencer表示，預料美國的量化寬鬆措施將於今年年底前大致完成，故於明年下半年有加息的可能性，屆時或會對本港樓價造成影響。但由於低息環境和人均收入增加，仍然利好本港樓價，預料樓價仍然會上升，根據該行一個簡單的模型計算，本港樓價今年存在10%至20%的上升空間，惟該模型僅考慮經濟增長、息率及通脹等因素。

該行進一步指出，本港經濟復甦主要依賴歐美及內地出口需求，但預期今年中前本港經濟復甦速度緩慢，認為美國財政懸崖及其他外圍經濟震盪是本港經濟主要風險。若本港樓價因為政府措施而回穩，通脹可望回落，否則樓價續升將令本港陷入滯脹。

巴克萊：施政報告首務增供應

另一投行巴克萊的報告預計，《施政報告》將聚焦於未來5年至10年的施政遠景，包括人口、貧窮、污染及房屋政策。該行預期，增加土地供應仍是房策重點，如將屯門龍鼓灘、小灣灣及大嶼山北作為維港以外填海地點，以增加長遠的土地供應，

並將重申每年20,000伙私人住宅供應的短期目標，並增加公營房屋及協助港人置業，長遠措施則料於未來5年從不同途徑增加土地供應，料有利中型發展商獲得土地發展機會，但預計不會有新的打擊樓市措施。

然而，該行估計，《施政報告》有可能公布出人意料的政策，包括強制收回新界東北發展區內的農地，此舉或對持有大量農地的恒地(0012)可能帶來負面影響，又預料港府可能推出紓困措施，例如寬免公屋租金，這對主打屋邨商場的領匯(0823)甚為有利。商業物業方面，預計會重申銳意打造九龍東成為第二個核心商業區，承諾提供長期的寫字樓土地供應。

關焯照料無辣招 中期研造地

經濟學家關焯照於接受電台訪問後表示，目前本港樓價過高，市民供樓負擔過重97年，但屬於理性泡沫，認為市民宜待適當時機才入市。他預料，特首梁振英即將公布的《施政報告》將推大政策控制樓市，但不會再有「辣招」，相信政府可透過更改土地用途去增加供應，包括開發郊野土地，放寬地積比率及加推限呎地等。同時，中長期措施以創建土地為主，或會恢復填海。

中原料春節前爆小陽春

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上月中下旬聖誕假期前，節日氣氛濃厚，樓價亦因而輕微回軟，中原城市領先指數(CCL)在連升四周共1.23%後，按周微降0.15%，最新報115.60點。中原預期，環球持續寬寬，無礙樓市重拾上升軌道，而施政報告前夕，股市及新盤銷情向好，帶動本周末睇樓量持續上升3.7%至5.7%，樓市小陽春或會於農曆新年前提早出現。

反映聖誕前夕 CCL微跌0.15%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，除了CCL按周微降0.15%，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass亦在連升四周共1.53%後，按周微降0.28%，反映去年12月17日至23日的聖誕假期前，大量市民外遊，節日氣氛濃厚，樓價短暫輕微回軟，但無礙樓市重拾上升軌道。

他指，環球寬寬一直主導樓價，去年9月起歐美日先後擴大量寬，隨後樓價持續向上，CCL九周內升7.4%。及後

BSD及SSD阻礙CCL的上升僅三周，隨後又連升四周。週聖誕長假，CCL短暫輕微回軟一周。量寬後樓市上升的方向未有改變，CCL只要再升1.21點，就升越雙辣招前的高峰116.81點。

施政報告料走辣 用家出動睇樓

受惠股市及新盤銷情向好，加上預期施政報告再無辣招壓市，後市走向明朗，用家睇樓興趣繼續。據利嘉閣研究部估算，全港50個指標屋苑共2,540組客戶預約周末參觀單位，較上周末增3.7%，連升兩周。中原地產十大屋苑本周亦錄得1,025組預約睇樓，按周再升5.7%，其中港島三大屋苑睇樓量均大幅上揚。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本港利好樓市因素不變，低息環境持續，市場亦預期施政報告措施正面，元旦後買家睇樓意慾大增，中細價及優質物業承接力佳，預期樓市將穩健橫行，小陽春或會於農曆新年前提早出現。

南京樓盤涉違法避限購 恒地澄清：代理個人行為

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)恒基地產(0012)旗下南京項目恒基九龍天譽被指涉嫌偽造購房證明，規避限購政策，正遭當局調查。有關消息拖累恒地股價，昨收報57.95元，跌1.36%。恒地發言人回應有關事件時表示，有關報道所指懷疑違規行為，乃代理公司的個別地產代理的個人行為，與恒地無關。此事屬個別事件，公司並已勒令代理公司將有關地產代理人撤離此項目。

傳提供虛假購房證明

有南京媒體昨日在微博爆料指出，只要通過勾結擔保公司騙取購房證明，花費1萬至2萬元人民幣可避限購令。內地《每日經濟新聞》進一步引述購房者稱，恒地和擔保公司表示即使不符合資格，只要買房，支付1萬至2萬元人民幣手續費，便可由發展商提供虛假購房證明，使部分已經擁有2套或以上住房的人，也能再次購入南京城北板塊的恒基九龍天譽項目。南京市住建委負責人表示，目標住建部相關部門正調查有關事件，若發現確實有人違規的話，將會給予處罰。

卓爾居SSD貨賺57萬

美聯陳智生表示，近日屯門區樓市氣氛轉活，部分業主趁機沽貨換樓。該行日前促成屯門卓爾居兩房單位成交，獲上車客斥約363萬元承接。原業主持貨僅逾1年，扣除5%SSD稅款，仍獲利近57萬元。成交的單位為7座中層G室，建築面積約681方呎，實用面積約525方呎，兩房間隔，望球場景，成交價約363萬元，折合建築面積呎價約5,330元，實用面積呎價約6,914元。原業主於2011年11月以約288萬元購入物業，是次扣除5%SSD稅款約18.15萬元後，帳面獲利約56.85萬元。本月至今，該屋苑暫錄2宗成交，目前屋苑實用面積平均呎價約6,880元。

美孚新邨凹海戶1320萬沽

中原邱少明表示，最新錄得一宗美孚新邨「凹海戶」成交，單位為3期百老匯街90號中層C室，建築面積1,780方呎，實用面積1,335方呎，成交價1,320萬元，建築呎價7,416元，實用呎價則9,888元。他指，原業主於1990年8月以220萬元購入，持貨22年多，現易手帳面大幅獲利1,100萬元離場，單位升值5倍。美孚新邨本月至今暫錄約10宗成交，交投不俗，建築面積平均呎價最新報6,934元。