

# 政府估錯數 落成量少15% 私宅動工或再增近三成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府2010年起大增土地供應，惟「遠水未能救近火」，屋宇署公布，去年落成量合共10,149伙，較2011年的9,449伙只輕微增加7%，與政府預測全年落成量11,888伙比較，亦見落後約15%。但值得一提是，12月共有5私宅項目落成，合共3,266伙，創近48個月新高，預期今年動工量會按年急升，2015年更有機會達至每年2萬伙。

## 12月私宅落成追落後

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，去年12月全港共有5個私人住宅項目落成，合共3,266伙單位，數量較11月的33伙大增近98倍，創近48個月新高。5個項目中，兩個規模逾千伙，長實旗下將軍澳日出康城2C期領凱，單位總數1,168伙；新地屯門港

鐵站上蓋的龍門1期亦趕及在年底竣工，單位總數1,080伙。

此外，信置等旗下大埔滙玥、天賦海灣(548伙)、九建旺角麥花臣匯(293伙)及恒基灣仔尚匯(177伙)亦於上月同步落成。周滿傑補充，由於官地銷售曾於2007年底至2009年初期間出現一段真空期，而且在金融海嘯爆發後的2009年，發展商亦大大減少在私人市場吸納土地，從而導致2009年及2010年期間的私宅動工量陷入低谷。

按照上述兩年動工量，加上一般私宅項目30個至36個月的發展期順延推算，估計今年私宅落成量大概只有1.3萬伙，雖然會較2012年的10,149伙增加28%，但相信仍遠遠不足應付每年2萬伙的市場自然需求。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計，落成量數字最快於2015年可望達到約2萬個的水平。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府2010年起大增土地供應，屋宇署公布，去年私宅動工量約13,142伙，較2011年9,762伙增加35%。由於政府持續賣地，亦同時推出限量、限呎等賣地條款，以增加私宅實質供應，再加上發展商利用自身土儲開展的中小型項目作粗略推算，有業界相信，今年私宅動工量可望再增近30%至1.7萬伙水平。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，雖然去年的動工量達13,142伙，但較政府每年2萬伙私宅動工量目標仍低34%，12月全港共有4個私宅項目動工，涉及單位更只得145伙，按月跌50%，創出近14個月新低。

資料顯示，上月4個住宅項目動工，全數屬單位數量150伙以下的小型項目，其中恒基深水埗曉珀(59伙)、新地堅尼地城吉席街8至18號及北街10號項目(50伙)、深水埗大埔道(NKIL 6419)項目(35伙)

及渣甸山白建時道21號項目(1伙)。

## 去年57私宅項目動工

連同上述項目，去年全港共有57個私宅項目正式動工，該行總計涉及單位總數多達13,142伙，其中元朗15區規模最大，單位總量2,508伙，其次為馬鞍山落禾沙項目2及3期發展，單位數量1,957伙。

周滿傑指出，近年政府頻密賣地，同時推出限量、限呎等賣地條款，增加私宅供應；港鐵多個大型上蓋項目包括逾3,000伙的南昌站、約832伙的朗屏站(南)及約942伙的荃灣西站5區城畔項目，預期將在年內動工；將軍澳區填海項目的地盤平整工作已開展可於年內動工；連同上發展商利用自身土儲開展，粗略計今年的私宅動工量可望再增近30%至約1.7萬伙水平。

## 地建會提交BSD反建議

香港文匯報訊(記者 周穎)針對政府推出的買家印花稅(BSD)，地產建設商會昨日再次重申，措施將令市區重建無可避免地受到打擊，直接降低新屋的興建量。與此同時，該會針對該稅提出6點建議。

據了解，地產建設商會提出的6點建議包括：容許投資者/發展商在取得8成或以上業權後即可以獲得退回該15%之稅款；限制涉及物業買賣之公司必須在香港成立，其股東人數必須不多於5人，並規定他們全部必須為香港永久居民；所有股東必須申報是以個人身份或是為一位香港永久居民持有股份；公司股份必須由個人而非公司所持有；一切因股權變更(例如轉讓股權或配發新股予一位非香港永久居民等)而違反上述條件者，豁免會即時撤銷，公司必須立刻繳付稅款；將股東虛假申報股權定為刑事罪行。

## 中原：公司買家跌至5.3%

香港文匯報訊(記者 周穎)買家印花稅(BSD)立竿見影，自去年10月27日生效以來，公司買家佔香港私人住宅市場買賣比例大跌，同年12月登記私人住宅買賣合約中，已知公司買家佔宗數比例大跌至5.3%，而10月及11月的比例略高於一成。



## 去年一手比例高於二手

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇(見圖)預期，數字不會進一步下跌，因為政府將會豁免收購舊樓的重建項目，發展商於限期內可獲退回BSD。至於去年全年登記私人住宅買賣合約，已知公司買家比例為佔宗數9.7%，佔金額23.4%。兩個數字六年來均維持一成及二成半上下的水平，反映公司買私樓乃一貫正常商業活動，不因樓價升跌而大幅波動，政府不應為公司買樓設置障礙。相反，公司買家是穩定樓市的重要力量，不論樓市升跌都會入市買樓。其中一手市場，公司買家佔宗數14.9%，佔金額28.9%。二手市場佔宗數8.7%，佔金額21.1%。

他指出，去年第4季登記私人住宅買賣合約，已知公司買家比例；佔宗數10.0%，佔金額22.3%。其中一手市場，佔宗數14.6%，佔金額28.3%。二手市場佔宗數8.8%，佔金額19.4%。

# 施政報告刺激工商舖

美聯工商舖策略總監 黃子華

施政報告公布前夕，投資氣氛已逐步回暖，全城普遍觀望政府切切實實於住宅供應着手，積極物色地皮以增加中、長線房屋供應，務求進一步穩定樓價，遏止炒風蔓延，而不受辣招所限的工商舖市場大旺，由細碼盤以至全城瘋搶商場舖、銀座式商廈均可完全反映市場強勁投資慾望，購買力亦由傳統工商舖投資者逐步成為內地客、住宅客等新晉投資者逐鹿地，加上經濟回勇，投資者持貨能力轉強，儘管工商舖市場持續有新增供應，但並未能完全滿足各界需求，非住宅物業買賣氣氛持續升溫。

## 九龍灣工廈申變商廈

施政報告塵埃落定，一如外界所料並未有任何打壓工商舖市場政策出台，有利後市發展基調仍然穩建，工商舖交投百花齊放。以商業為例，有發展商亦將持有位於九龍灣宏光道工廈全幢物業，以每平方呎價高達逾5,000元向政府申請改作商業用途，倘落實有關申請後定將刷新全港同類補償新高紀錄；而商舖方面亦有部分持有大樓面實力投資者及財團，積極籌備將旗下物業拆售，市傳消息包括尖東新華中心一籃子舖及中環安蘭街18號商用零售項目，為求於旺市中分一杯羹。

至於買賣交投最活躍的工廈市場亦能承接旺市，以觀塘天星中心工廈樓花頂層複式單位，於早前以平均呎價接近8,000元成交，刷新工廈呎價新高紀錄，凌厲的承接力支持，工商舖表現大放異彩，加上未來亦未見有新增供應大前提底下，而施政報告中亦主要針對住宅土地供應，對工商舖並未有太多著墨，後市發展轉趨明朗，用家及投資者入市步伐更為積極，催旺工商舖交投，後市表現定可再看高一線。

## 新地將軍澳地建7洋房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署昨日共批出21份圖則，包括3幅為近年出售的官地，其中新地2011年9月以31.2億元投得的將軍澳第66A區地皮，批准於2層平台及2層地庫之上，興建7幢3層高的洋房，以及4幢28層高分層住宅，所涉住宅樓面約720,799方呎，非住宅樓面約71,895方呎，地皮有限條件，將來提供單位960至1,010伙。

## 中海外鴨洲圖則批出

中海外去年初以25.38億元投得的鴨洲洲徑與鴨洲洲海旁道交界，亦獲准在2層地庫上，興建2幢32層高分層住宅，住宅樓面229,930方呎。信置2011年底投得的大嶼山梅窩地皮，批出圖則，准興建1幢3層高商住物業，其中住宅佔32,157方呎，非住宅佔18,260方呎。

此外，薄扶林道88C號批准於1層地面樓層上，興建1幢5層高洋房，住宅樓面15,423方呎。西邊街38至52號，准於1層地庫上，興建1幢29層高商住物業，住宅佔76,922方呎，非住宅佔5,426方呎。

## 內地客轉弱 世邦料舖租放緩

香港文匯報訊(記者 周穎)就政府發表的2012年零售業銷售額統計數字，世邦魏理仕香港商舖服務部資深董事連志豪指出，有關的零售業銷售額統計數字正面，反映出過去兩個月市場零售氣氛稍有好轉。事實上，去年下半年，零售市場氣氛轉弱，銷售放緩，商舖租賃亦受到影響。然而，去年11月及12月的零售業銷售額數字有所回升，按年增長8.1%，顯示零售活動有增加。

儘管如此，世邦魏理仕仍擔心商戶在選擇新地點會更重視有強勁現金流增值的地點。該行指出，大部分是由於本港市場過分倚重內地旅客，只要他們的消費金額稍為減少，零售商的擴張活動即時減少，從而影響租金增長，此情況就已經在2012年下半年顯現出來。

## 奢侈品牌鍾情最優質地區

同時，該行又指出，奢侈品牌的商戶鍾情最優質的地區，即使在鄰近地區除非有明顯潛力，否則絕不夠吸引。國際品牌會繼續來港擴張，但舖租預料不會出現如2011年的雙位數增長，因為高昂的租金對承租者是一個非常重要的考慮因素。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黃子慢)龍去蛇來新盤再現大混戰，新鴻基地產於元朗「Residence譽88」已獲批售樓紙，最快下周開價，有望成為蛇年第一盤。信置等發展的大埔海鑽、天賦海灣有機會於春節假後推售，首推海景戶，意向呎價約2.3萬元。

新鴻基地產代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏昨表示，元朗「Residence譽88」已獲批售樓紙，售樓書日內上網，最快下周開價，不排除年初一開售，有望成為蛇年第一盤。

她稱，該盤接獲逾5,000個查詢，首批單位將包括第1座的1,168方呎3房「則王」[Supreme Residence譽尊大宅]，售價會參考同區「尚豪庭」及Yoho Midtown。譽88兩座共352伙，標準單位建築面積約600方呎至1,186方呎，包括兩房及三房戶，另備特色戶。

## 信置首季或推4項目

另外，信和置業聯席董事田兆源表示，大埔海鑽、天賦海灣有機會於農曆年後推售，預料首推海景單位，意向呎價約2.3萬元，將提供193個單位，大部分為海景戶，70%單位建築面積達1,800呎。今年首季預計可推出的樓盤包括大埔海鑽、天賦海灣、九龍城The Avery、

灣仔利東街及觀塘月華街項目。

他又稱，油麻地御金、國峯已向小業主發信收樓，現只餘下第6座38樓A室的天池屋及3座1樓A室的花園大宅該兩個單位。其中，天池屋意向呎價約3.8萬，挑戰屋苑新高呎價。

他指出，於今日起至2月15日期間推出新春優惠，只要於此期間購入溫玥、天賦海灣或天賦海灣單位的買家，可獲得68,888元的現金利息。溫玥、天賦海灣於一周前加推的單位售價已上調2%。

## 天晉2均價9738加推

此外，新地昨加推天晉2期49伙，平均建築面積呎價9,738元，此批單位建築面積由832至962方呎，售價由740.23萬至2,119.25萬元，呎價由8,960至17,500元，最快周日推售。

## 名鑄複式呎呎破6萬

新世界亦加推大坑名鑄66樓B室的全新



■新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏(右)及代理業務部高級項目經理(銷售)林青龍介紹「RESIDENCE譽88」3房1,186呎示範單位。

裝修頂層複式示範單位，建築面積5,260方呎，實用面積4,006方呎，意向售價2.45億元，建築面積呎價4.657萬元，實用面積呎價6.11萬元，為四房四套設計，整個示範單位耗資近2,000萬元，發展商已接獲約15組VIP預約於本周末參觀。消息指，名鑄已累售317伙，當中分層單位

已全數沽清。

其他新盤方面，長實於荔枝角一號、西九龍昨日售出1伙，為第1座高層A室，建築面積約1,100方呎，售價1,230萬元，恒基及新世界合作的元朗尚悅再售出2伙。南豐於跑馬地雲璽大廈亦售出1伙，為B座5樓1室，建築面積1,940方呎。

# 天晉I付58萬SSD

香港文匯報訊(記者 劉南溟)將軍澳天晉二期銷情理想，帶動區內屋苑交投造好，市場新近促成一宗天晉一期SSD成交。另外，業主叫價進取的北角萬德閣、沙田皇御居及天水圍天盛苑齊錄反價成交。

中原地產洪玉麟表示，天晉一期2座中層B室，建築面積1,127方呎，實用面積871方呎，獲用家以1,168萬元承接，折合建築呎價10,364元，實用呎價13,410元。新買家鍾情屋苑地段，加上屬全新單位，吸引買家不惜自付

5%SSD稅款約58.4萬元。原業主於2011年11月以846萬元入市，持貨僅1年多賬面獲利322萬元離場或38%。

市場促成黃竹坑居屋雅雅滿閣4座低層B室，中原地產周世康表示，該單位實用及建築面積470方呎及563方呎，現以白表價450萬元易手，建築面積呎價7,993元。原業主於2011年4月以348.56萬元(已補地價)購入上址，若扣除SSD稅款22.5萬元，以及釐印費佣金等支出，沽出單位仍可獲利70萬元。

## 萬德閣連車位反價38萬

另一邊廂，北角萬德閣低層新近錄得迫價入市個案，世紀21北山地產彭志偉表示，成交為B座低層2室，建築面積886方呎，實用面積725方呎，3房間隔，連60萬元車位，業主於4日前放盤，當時叫價900萬元，即日獲買家出價洽購，業主終反價至938萬元易手。

另一個案為沙田皇御居中層D室，中原地產招錦昌表示，單位建築及實用面積693方呎及469方呎，業主原先開價485萬元，見近日市況向好，反價至500萬元成交。新買家打算長線收租，單位市值月租約15,000元，買家可享約3.6厘租金回報。

祥益地產黃肇雯則表示，天水圍天盛苑日前錄得一宗外區上車客成交個案，H座高層4室單位原業主即日反價達5萬，終獲外區上車客承接。據了解，單位實用及建築面積為506方呎及668方呎，兩房兩廳，外區上車客以200萬(居二市場價)購入上址作自住之用。

## 爵士花園實呎15502破頂

破頂成交方面，中原豪宅STATELYHOME伍國俊表示，何文田爵士花園1座低層D室，建築面積1,110方呎，實用面積887方呎，連同車位以1,375萬元易手，建築呎價12,387元，實用呎價則15,502元，屬屋苑破頂成交。另外，屯門翠寧花園錄得區內上車客「即睇即買」成交，該單位平均呎價及售價創同類單位歷史新高。祥益地產林英傑表示，單位為6座高層F室，實用面積484方呎，建築面積576方呎，買家以196萬(居二市場價)購入，實用面積計算呎價4,050元，建築呎價為3,403元。

## 新峰花園97業主賺25萬

市場向好，低潮期03年沙士盤獲得厚利之餘，高峰期的97盤同樣有賺頭。世紀21柏宇地產李洛章表示，大埔新峰花園中層單位新近以410萬元易手，建築及實用面積呎價5,791元及7,257元，低市價5%。單位為26座中層F室，建築及實用面積為708方呎及565方呎，2房間隔。原業主1997年以384.4萬元向發展商一手購入，今番帳面獲利25.6萬元或6.7%。



■居屋雅滿閣4座低層B室交付22.5萬元SSD稅款成交。

資料圖片

## 內地客7300萬購沙田小築

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地客持續垂青香港豪宅，土地註冊處資料顯示，九肚山沙田小築4號屋，洋房建築面積3,050方呎，實用面積2,835方呎，另連1,594方呎花園及車房等，以7,300萬元易手，建築及實用面積呎價分別是約2.39萬及2.57萬元。

登記買家為郭蓉(GUO RONG)及謝立新(XIE LIXIN)，以拼音來看，料為內地人士，須繳付買家印花稅(BSD)高達1,085萬元。其中，謝立新與北京鳳凰假期國際旅行社總經理同名，而郭蓉與內地的東方歌舞團國家一級演員同名。原業主在1984年12月以265萬元購入上址，如今易手帳面獲利7,035萬元，賺幅逾26倍。