

政府估錯數 落成量少15%

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

鐵站上蓋的龍門一期亦趕及在年底竣工，單位總數1,080伙。

此外，信置等旗下大埔溫明·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。

元朗譽88搶蛇年新盤頭炮 大埔海鑽海景戶 意向呎價2.3萬

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，售樓書目內上網，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方呎。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·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明·天賦海灣或天賦海灣單位的買家，可獲得68,888元的現金利是。溫明·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，新地昨加推天晉二期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。

名鑄複式實呎破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6,111萬元，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。南豐於跑馬地雲暉大廈亦售出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，吸引買家不惜付



居屋雅濤閣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。

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追價入市個案，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，建築面積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。原業主在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%。

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。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑補充，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。

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，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。

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%。兩個數字六年来均維持一成及二成半以上的水平，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，不受棘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健，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價新高紀錄；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文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着墨，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。