Chancellor Precious Metals Ltd
焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com

價格資料	2013年03月07日
人民幣公斤條現貨金交收價	316.20（元/克）

業務查詢 香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

長實帶頭減價 二手恐跌5%

業界：本月交投勢慘過SARS

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）辣招加碼，為盡快清貨尾，長實突劈價逾11%重推「一號．西九龍」，又向換樓客送印花稅。昨日未有其他地產商效法減價，但業界認為，二手市場受壓情況可能大過一手，地產商最近調低售樓目標，表明是取價不取量，估計逾千萬元的二手樓業主會率先動搖掀減價，減幅料5%。目前正由於二手業主未肯減價，令二手樓交投持續大減，估計本月僅3,000宗，比2003年SARS時更低，長實今次帶頭減價將有利樓市交投轉活。

中原集團創辦人施永青指出，本港樓花對象一向以投資者為主，政府早前推出的「新招」對新盤銷售影響頗大。他續指，不在「新招」影響範圍下的首置及換樓買家，都較少選擇樓花，因此，他認為「新招」令發展商在銷售新盤時面對阻力，長實帶頭推出優惠，便會對同行構成壓力，故不排除會有其他發展商仿傚長實的做法。

施永青：或有發展商跟隨

然而，他指出，早前新世界及新地先後調低今年售樓目標，反映發展商不希望大幅減價以達到更多銷量，即是情願賣少一些，價錢亦要「企硬」。

他指出，本月市場的情緒已轉變，原本他認為樓市下半年才開始下行，但氣氛轉變得較預期快，工商舖的價格會跌得比住宅快，因工商舖的市場以投資者為主，而相關需求已被政府打壓，反而住宅市場的炒家早已離場。

美聯集團執行董事陳坤興認為，長實降價的做法合理，相信是回應政府冀發展商減價的意圖，長實今次降價能於市場掀起帶頭作用，至於其他同業會否效法，則視乎個別銷售策略及商業決定，他指出，長實新盤減價，料短期內能令二手樓價回軟，估計業主願意減價5%放售。

利嘉閣總裁廖偉強亦指出，政府再推出新招，二手業主未肯減價，令二手樓交投持續大減，估計本月二手交投只有3,000宗，比2003年SARS時更低，長實今次帶頭減價或會令早前開價太高的逾千萬元一手盤的及二手樓業主亦動搖掀減價，有利樓市交投轉活。

伍創業：測試市場承接力

香港置業高級執行董事伍創業認為，長實此舉並非看淡後市，相信今次劈價旨在「試水溫」，自從新辣招於2月底「出台」後，無論買家及業主均傾向按兵不動，令最近各區一二手交投趨靜，暫呈拉鋸。他表示，「一號．西九龍」減價後，呎價緊貼區內指標屋苑「西九四小龍」的市價，甚至存在約4%至5%之折讓，可謂相當吸引，但相信長實此舉並非看淡後市，而是測試在新辣招登場後之市場承接力，故今次是「明益」買家，為買家提供「辣中一點甜」。

就長實劈價開盤，萊坊董事兼大中華研究部主管林浩文昨不評論個別地產商做法，認為一手開售呎價如比市價低，才稱得上劈價，認為只屬促銷手法，不擔心會掀起劈價潮。

■施永青認為，樓市情緒已轉變。 資料圖片

■萊坊林浩文認為劈價僅屬促銷手法。 張偉民 攝

■長實一手盤帶頭減價，代理料將迫使二手樓業主減價出貨，有利樓市交投轉活。 資料圖片

買轉租急增 10單刁6個租

香港文匯報訊 年初樓市升勢強勁，因預算所限未能置業或不願高追入市的市民愈來愈多，二手租賃活動早已較買賣交投活躍。港府上月底突然「加辣」調控樓市，市民入市態度虛怯，轉買為租續增，使二手租賃佔整體（買賣＋租賃）成交比例顯著飆升，出現「10單刁6個租」的情況。由於盤源缺乏，租金在靜市下仍向上高升。

租賃佔比8個月最高

綜合利嘉閣研究部數據，全港50個指標屋苑上月共錄752宗租賃成交，數量雖較1月的842宗減少11%；但鑑於二手買賣成交萎縮更嚴重，使租賃個案佔整體（租賃＋買賣）成交比例由1月的40%，急升至上月的63%，創近8個月新高，間接說明樓市買賣氣氛淡薄。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指，隨着農曆年後住宅租賃旺季到來，轉租及續租活動頻密，加上政府短時間內再出招，市場預期往後政策干預將繼續增加，不利樓價走向。另一方面，金管局提升按揭壓力測試門檻，增加上車及換樓難度。他預期更多市民將棄買轉租，初步預期，在未來兩、三個月內，中小型住宅租賃成交將大幅飆升，租金亦可望受惠上升3%至5%。

中小樓租金或升5%

數據顯示，上月全港50個指標屋苑加權平均成交呎租（按建築面積計算）報25.82元，較1月的25.47元升1.4%，已連升13個月。當中，新界區租金升幅稍大，該區21個屋苑的加權平均成交呎租報20.56元，環比升1.6%；港島區9個指標屋苑租金則升1.5%至每方呎30.49元；九龍區20個屋苑租金升1%至每方呎25.66元。

二手樓按上月料瀉32%

香港文匯報訊 政府去年10月底推出「雙辣招」煞住樓市炒風，導致成交急跌，亦拖累樓按市場下挫。據地產代理統計，今年2月的各類物業按揭中，車位按揭宗數急跌54.83%最多，其次是居屋、夾屋、租置計劃亦跌29.83%，第三大跌幅是私人住宅樓花按揭26.68%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，2月登記私人住宅現樓按揭合約5,395宗，表面上按月只跌2.32%，但扣除樓花入伙承造按揭及一手現樓項目，如御金．國峯及奧柏．御峯，估計二手私人住宅現樓按揭合約只有3,600宗，較上月的5,300宗跌32%，為2012年4月(3,800宗)後的10個月新低。他認為，二手樓市成交急跌，明顯受到BSD及SSD的打擊，推低樓按需求。2月登記樓宇按揭合約(不包括樓花)有7,369宗。中銀承辦1,553宗，佔21.1%；匯豐1,321宗，佔17.9%；恒生1,247宗，佔16.9%；渣打972宗，佔13.2%。

測量師削何文田地估值12%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府新一輪辣招重擊樓市，加上積極推地政策不變，龍頭地產商又減價推盤，市場氣氛受影響。多間測量師行對今日截標的何文田地王估值轉趨保守，美聯測量師行甚至調低估值約12.4%，料值110億元，樓面地價每呎約9,631元。

美聯測量師行董事林子彬表示，政府再出新辣招至今約兩星期，物業成交銳減，市場籠罩審慎觀望氣氛，新政策對豪宅市場的影響尤其直接，估計將影響發展商今日投標，有關風險將反映於入標價內，故將何文田項目估值由之前125.6億元調低至110億元，樓面地價每呎9,631元。高力國際(香港)估價及諮詢服務部高級助理董事譚智仁亦相信，受新招影響，發展商出價將謹慎，故該行預料地價僅95.5億元，樓面地價每呎只得8,361元。

超級富豪買樓「財富避難」

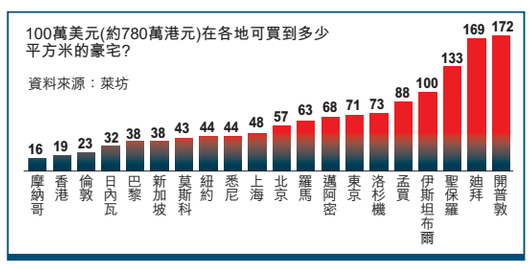
香港文匯報訊（記者 黃子慢）中銀國際與萊坊昨日發表最新一期「2013年財富報告」，報告指亞洲超越其他地區成為財富集中地，未來十年億萬富豪的增長速度亦成為全球之冠。而在全球經濟不穩的因素影響下，富豪的投資取向偏好於豪宅，令豪宅的樓價得到支持，調查更指有34%的亞洲富豪在未來12個月會買樓。

調查機構於去年年底訪問了世界各地的400名私人銀行家及財富顧問，了解其客戶的支出和投資態度。報告反映，在股市大幅波動，債券和現金收益率低及缺乏替代性投資產品，令豪宅成為富豪們的資金避難所，尤其是亞洲區的富裕階層。調查指，近34%的亞洲區的私人銀行家及財富顧問表示，他們的客戶有可能於未有12個月內購買新物業，但於歐洲及美國地區，同樣的意向僅為17%。萊坊董事兼大中華研究部主管林浩文表示，相較之下，內地的富豪更傾向投資房地產及保留現金。

港豪宅呎價全球第二貴

報告又指出，去年本港豪宅呎價逾3.7萬元，升幅約9%位列全球第二位，僅次於摩洛哥。儘管港府頻頻推出樓控措施，但林浩文指，豪宅市場不同於一般住宅，因此受影響不大。原因是業主多為富裕階層，因此不急於放售及出租，即使丟空都不賤賣，因而令空置率偏高。他又預期今年豪宅市場交投量不大，買賣及租賃市場最高升跌5%，樓價方面亦趨於平穩，不會大幅變動。

另外，林浩文又稱，在樓控措施影響下，仍有很多未有能力置業的用家，令他們轉投租賃市場，加上求過於供的影響，預期今年400至600方呎的中、小型單位，租金會上升10%至15%。



新地信和企硬不降價

會德豐梁志堅

信和黃志祥

新地雷霆

新世界楊文

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實昨突宣布荔枝角「一號．西九龍」劈價逾11%，但其他發展商暫未有跟隨，依舊照原定計劃開盤，已調低了今年售樓目標的新地，更明言無意調低旗下即將推出的元朗爾巒；信和亦不會為旗下樓盤送釐印費等優惠，集團會按原先售樓計劃賣樓。

地建商會料樓價無大上落

地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅表示，未仔細了解長實有關新盤的銷售策略，認為發展商怎樣推盤，各自有商業決定和考慮，不排除有關樓盤，地皮及發展成本較低，故有空間推優惠。

被問到會否擔心長實帶頭減價推盤，會掀起新盤減價戰，梁志堅指，現階段難以評論，但預期樓市今年整體走勢無大上落。梁志堅又表示，會德豐今年亦會按市況推盤，期望與新世界合作發展的柯士甸站項目，可於5月份推售。

雷霆：新地不會減價促銷

新地副董事總經理雷霆回應指，不評論同業的銷售部署，但強調集團旗下項目一向以貼市價開售，而過去一年多推售的項目亦已接近沽清，反映價格合理。他指出，旗下項目不會減價促銷，未來開盤的項目亦不會調低意向呎價，被問及長實做法會否掀起減價潮，雷霆稱，僅屬個別行家的銷售策略，並無直接回應。

信和置業主席黃志祥於北京表示，並未考慮下調今年銷售目標。**信置營業部聯席董事田兆源**指出，不評論其他發展商減價做法，亦不會為旗下樓盤送釐印費等優惠，集團會按原先售樓計劃賣樓。

新世界：按既定部署推盤

新世界發展營業及市務總監楊文亦表示，集團一向參考市價，並按既定部署推售樓盤。

富豪酒店國際執行董事范統不評論同業銷售策略，只稱集團不會減價售樓。他指出，利率仍處低水，又預期美國量寬措施不會叫停，令市民持貨力能提高，未見樓市有大波動跡象；不過，樓價高企，政府推辣招，樓市交投勢必減少，但相信短期本港住宅價格跌幅有限。

爾巒月內推 叫價硬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）調低了今年售樓目標的新地，於元朗的爾巒即將推出。新地副董事總經理雷霆指出，爾巒一定會於月內開價推售，有機會本周內派發售樓書，無意調低意向價，首推單位只會包括少量洋房，以及特色戶，其餘會待今年第四季入伙後推售，現時已有數名老牌家族有意購入名門望族至尊府邸，此類單位為5層高中座物業，每座8伙，涉約1.2萬方呎樓面，意向呎價逾1.2萬元，每座叫價1.8億元。

他指出，爾巒的洋房面積3,000至4,000方呎，意向呎價1.8萬元，入場費5,000萬元起，特色戶意向呎價1.5萬元。爾巒由25座中低密度住宅及48幢洋房組成，共提供780個單位，大部分為3房至4房單位。

新地代理總經理陳漢麟表示，該盤於中環國際金融中心路演以來，已錄1萬人次參觀，其中洋房獲100個查詢。發展商斥資2億元設計13萬方呎的意大利河岸花園，當中48幢大屋沿河而建，每幢均設前後私人花園，其中9幢大屋更設有私人泳池。

甄子丹1.35億買摩星嶺巨屋

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）政府出招，有資深投資者選擇套現離場，但亦有城中名人對樓市「信心爆棚」。據土地註冊處資料，藝人甄子丹(YEN DONNIE CHI TAI)及太太汪詩詩(WANG CECILIA)早前以1.35億元購入薄扶林摩星嶺道66號的御海園C號屋，單位建築面積4,198方呎，屈指一算，平均建築呎價約32,158元。

御海園C號屋原業主於2007年6月以6,800萬元購入上述物業，持貨6年，是次帳面獲利6,700萬元，期內物業升值98.53%。事實上，御海園由長實前執行董事周年茂持有的華業控股所發展，物業坐擁西博寮海峽全景，除普通分層單位外，亦提供4幢連私家泳池洋房，洋房單位面積介乎4,100至5,500餘方呎。

此外，土地註冊處資料顯示，由資深投資者羅家寶等持有的大潭道8號C號屋以1.93億元售出，建築面積5,474方呎，建築呎價35,258元，單位5房設計，設私人恒溫泳池，可連接往遊艇碼頭，更內置電梯直達各層。買家MAHTANI，RANJAN TIKAM。資料顯示，羅家寶於2001年斥資1.04億元購入大潭道8號全數4幢洋房，當時建築呎價約6,603元，目前尚餘2伙。