■部分地區樓價出現下調走勢，兩大代理本周末睇樓量是連跌3周。 資料圖片

# 辛招終刹停樓價 港島新界西掉頭

## 業界料第二季有明顯調整

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府連環向樓市落重藥後，樓價升勢開始放緩。反映樓價走勢的最新中原城市領先指數（CCL）按周只微升0.11%，港島區及新界區的樓價指數更由歷史高位回落。多個不利消息打擊下，二手交投氣氛淡靜，本周末睇樓量更「低處未算低」，按周再跌4.3%，連跌3周。代理更預期，本港第二季二手樓價會出現明顯調整。**

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報122.09點，按周微升0.11%。中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報121.41點，按周升0.12%。黃氏指，這反映2月18日首批白表免補地價居屋申請反應熱烈，支持樓價繼續高企。兩大指數雖然續創歷史新高，但升幅輕微。

### 九龍新界東仍攀升

值得留意是，早在政府出招打壓樓市前，港島區樓價已經向下調整。港島區指數由131.65點歷史高位，下調至最新報的129.27點，4周累計下跌1.81%，按周跌0.39%。新界西區樓價則受天水圍天榮站流標影響錄得下跌，報102.93點，按周跌1.16%，結束四周連創歷史新高，亦結束六周連升。至於九龍區及新界東區指數則繼續攀升。

由最近的數據可以見到，樓市的確有掉頭向下的趨勢。中原地產十大屋苑本周末預約睇樓量只錄得635組，已經連跌3周，按周再跌4.3%，繼續於低位徘徊。

### 新盤優惠搶二手客

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，自政府推出雙倍印花稅後市況已趨向淡靜，本周銀行更宣佈加息，令買家入市更增添考慮因素，同時多個發展商接連推盤，選擇多而且定價貼近市價，搶去二手注意及購買力，令睇樓量持續於低位徘徊，預期要業主進一步擴闊議價空間，交投才有機會回升至原有水平。黃良昇則預計，今年第二季二手樓價會出現明顯調整。

另外，據美聯物業分行統計，本港15個二手指標屋苑於本周末的睇樓量亦只錄得約1,133組，較上周末下跌約10.3%，亦連續第3個周末錄得跌幅。

### 美聯預約睇樓3連跌

美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興指出，「辛辣招」效應持續，加上有銀行調升按息，對二手市場構成心理壓力，觀望情緒進一步強化，阻礙準買家睇樓意慾。目前市場仍處消化期，普遍業主未有大幅劈價需要，買家入市態度持續審慎。

另一邊廂，十大屋苑的本月交投量亦按月急跌。中原黎宗文指，沙田第一城3月至今暫錄約7宗成交，對比上月同期錄13宗下跌約46%；該行邱少明稱，美孚新邨本月至今暫錄約4宗成交。據悉，美孚新邨上月同期有8宗成交。

## 美聯布少明350萬購雍澄軒

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**長實上月早前拆售的葵涌酒店項目雍澄軒，買家不乏知名人士。土地註冊處資料顯示，美聯物業營業董事布少明以350.5萬元購入中層8室；高層9室買家是林振輝，與中國移動萬眾電話董事長同名，成交價350.4萬元；中層3室以315.6萬元成交，買家是詹瀟瀟，與中國多金屬礦業投資者關係總監同名。

## 西貢村屋減150萬易手

**香港文匯報訊（記者 方楚茵）**大型銀行上調按息，不少業主腳軟，不惜大幅減價求售。當中以西貢北港村單號屋個案減幅最大，減達8%或150萬元，以1,850萬元成交。世紀21奇豐廖振雄表示，成交單位為北港村單號屋，建築面積2,100方呎，業主原先叫價2,000萬元，及後減價150萬至1,850萬元易手，建築面積呎價8,810元，減價幅度達8%。

### 映灣園高層低市價沽

東涌映灣園亦錄大額減價成交，利嘉閣陳震宇指，成交單位為8座高層D室，實用及建築面積634方呎及865方呎，實用及建築面積呎價分別8,202及6,012元。據知賣方原開價560萬元，於銀行加息後即調整開價至520萬元後才獲買家承接，減逾7%或40萬元，低市價約5%。原業主於03年7月以一手價171.3萬元向發展商購入上址，帳面獲利348.7萬元。

### 香港仔富澤付SSD出售

另一邊廂，港島區樓仍然渴市，中原周世康指，香港仔區細價樓造價吸引，新近錄富澤大廈高層B室成交，單位實用面積236方呎，建築面積342方呎。原業主最初叫價279萬元，即獲買家洽詢議價，近日原業主見樓市不穩，最終同意減價263萬元易手，減幅達5.7%，實用面積折合呎價約11,144元。原業主於2011年4月以187萬元購入物業，若扣除5%SSD稅款支出，獲利62.85萬元。

### 內地客繳稅百萬購珀麗灣

不過，政府重稅及銀行加息，仍無阻內地客對香港樓市的嚮往。馬灣珀麗灣新近錄得內地客豪擲合共近百萬元買家稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）買心頭好個案。

中原溫明峰表示，珀麗灣新近錄得23座高層H室的成交，建築面積653方呎，實用490方呎，兩房間隔，業主減價2萬元至473萬元沽出單位，平均建築及實用呎價分別為7,243元及9,653元。買家為內地人，購入上址自住，是次入市須付買家印花稅及雙倍印花稅，合共99.33萬元，入市成本增至572.33萬元。

溫明峰指，原業主於2010年6月以287萬元買入上址，持貨將近3年，現沽出單位帳面獲利186萬元，單位升值65%。

## 晉嶺首日未見踴躍

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**遠東發展於深水埗晉嶺昨以貼市價平均建築呎價1.15萬元首推9伙，因應銀行加息，向買家提供送釐印費優惠，又向地產代理加佣至6%促銷，消息指全日售出4伙。

遠東發展集團高級營業及市務總監方俊表示，因應銀行加新造按息，為減輕買家負擔，把向因要收雙倍印花稅的換樓客送半份釐印費的優惠，變為無論是首置或換樓客以至收租客都可獲送釐印費，以其樓價介乎348萬至688.1萬元計，印花稅率介乎樓價2.25%至7.5%。消息指，昨首天只售出4伙，以細單位317方呎B室為主，售價由348萬至398.24萬元。

### 信置暫無意提供優惠

其他新盤方面，信和置業營業部聯席董事田兆源指出，大角咀埃華街8號奧朗．御峰昨日上載樓書，預計下周公佈價單，最快下周六開售，首批最少50伙，包括開放式及1房單位，入場約400萬元，樓盤自開放示範單位以來已收到2,000人參觀，80%參觀者對1房感興趣，大部分為首次置業人士。

■信和置業田兆源(右)指出，大角咀奧朗．御峰最快下周六開售。 記者梁悅琴 攝

他表示，雖然有銀行突加按息，但以400萬元計的樓盤每月供款只增加300多元，實際影響輕微，市場置業剛性需求仍在，因此未考慮送釐印費或提供二按。

此外，莊士機構於佐敦的珀軒前晚公布首推10伙，分布於12及16座，建築面積340方呎至362方呎，平均建築呎價1.59萬元，訂價由538.5萬至579.2萬元，最快周日揀樓。消息指項目已獲數宗預留，發展商提供至少4%佣金。至於發售中的新盤，粉嶺逸峯售出5伙，元朗RESIDENCE譽88售出1伙。

## 美聯：樓價跌半成 政府應退市

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**面對地產代理逐漸步入冰河時期，美聯集團(1200)主席黃建業**（見圖）**昨表示，樓市為本港經濟重要支柱，政府應盡快宣布設立退市機制，適時地撤銷加強版額外印花稅、買家印花稅及加強版從價印花稅等措施，令樓市維持正軌。

### 八成從業員或「食白果」

黃建業指出，政府退市機制之先決條件，是樓價出現逾5%的累積跌幅，若陸續出現新盤溢價收窄至5%或以下、一手成交比率升至逾25%及二手流轉比率跌至5%以下的三項訊號，政府便應果斷決定退市。

美聯副主席黃靜怡表示，近年樓市以政策主導，需求明顯萎縮，反映地產代理行業生態之「代理開單比率」已由2003年時的5：1(即平均5個代理爭1宗交易)，急升至目前的10：1。若以預計每月整體物業註冊量跌至約6,400宗計算，現在逾八成從業員「無單開」，而二手市場形勢更為嚴峻，每月成交料萎縮至約3,000宗，屆時近37,000名從業員中，近九成將「食白果」。

黃靜怡續指，若政府持續不作退市決定，預計將有30%地產代理商舖及從業員遭到淘汰，即地產代理商舖牌照數及從業員人數有機會回落至約4,500間及約2.5萬人。

### 工商舖帶動 全年多賺87%

另一方面，受惠於美聯工商舖盈利創新高，美聯集團(1200)截至去年12月31日止年度溢利亦大升87%至2.97722億元，每股盈利34.89仙，每股末期息0.1元。

## 長沙灣「休憩地」建公屋獲批

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**政府全方位覓地建屋，城規會昨日通過規劃署就《長沙灣分區計劃大綱核准圖》的修訂建議。其中，長沙灣荔枝角道/東京街的「休憩用地」，現址為亞洲高爾夫球會，佔地約2.3公頃，將改為「住宅(甲類)」地盤，設高限主水平基準以上100米，地積比率約6倍，作為公營房屋用途，提供148.54萬方呎樓面，預計可於2019年提供2,300個單位。

為補充該區失去的休憩土地，規劃署將荔枝角道/興華街一幅「住宅(甲類)」用地，佔地亦2.3公頃，以土地互換方式，改作「休憩用地」。地皮現址為長沙灣臨時家禽批發市場四號市場及宏昌工廠大廈，如通過更改用途，批發市場很大機會要搬遷。

不過，今次修訂大綱圖並未將早前向區議會提及的長沙灣道650號長沙灣郵政局納入修訂範圍。據悉，規劃署早前希望該地皮由現時「政府、機構及社區」改作商業發展，可建約30層高的商廈，總樓面近20萬方呎。

### 荃灣紅磡酒店申請「瘦身」

另外，荃灣沙咀道王子工業大廈計劃工廈轉酒店，業主昨向城規會呈交進一步資料，在總樓面25.94萬方呎不變下，房間數量由454伙減少至299伙，車位數量亦減少，以回應當局的交通要求。同時，紅磡馬頭圍道8號與差館里7號地盤，業主董志強透過TWINTEX LIMITED去年5月向城規會申請興建酒店，提供70個房間，但後來因交通評估而撤回申請，現於總樓面不變下，將單位數量減少至59間。

## 嘉里太子道項目補價3.8億

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**嘉里近年積極吸納本港土地，除3年內合資或獨資取得4幅官地外，補地價項目亦有進帳。地政總署昨公布，嘉里以5年時間收購的九龍城太子道西298至300B號，獲批契約修訂，作住宅乙類地盤發展，但需補價3.7988億元，以補價所涉及60,870方呎計算，每呎補地價6,241元。

### 總地價成本每呎逾9000

據了解，連收購價在內，太子道西項目每呎地價成本逾9,000元。發展商曾指，該項目提供約56伙，面積800方呎至1,400方呎，預計最快明年發售。另外，粉嶺安樂村樂業路與安居街交界地盤，作工業貨倉用途，亦批出3,173萬元補地價。

### 鄧成波獲批工廈改建

地政總署今年亦批出首宗全幢工廈改建的特別豁免書申請，「舖王」鄧成波持有的葵涌圳邊街15至19號可作酒店用途。地盤佔地約9,000方呎，原屬一幢樓高24層工廈，所涉樓面約11.54萬方呎，波叔計劃將大廈改裝為一幢提供160個客房的酒店。

## 代理要求豁免查冊限制

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**政府最近計劃草擬公司條例的新附屬法例，限制公眾查閱董事住址及完整身份證明文件號碼，被外界指收窄公眾知情權。香港地產代理業界八大商會日前與政府開會討論，要求業界就樓宇買賣時必須的查冊工作可以獲得豁免。地產代理聯會主席郭德亮表示，短期內雙方會再相約會面。

### 核實「對頭人」免交易索償

業界八大商會昨日下午與財經事務及庫務局首席助理秘書長姚繼卓及公司註冊處副首席律師何劉家錦於政府總部開會。郭德亮表示，地產買賣除需核實業主及買家身份外，亦需確認代表上市公司收下訂金的董事資料，擔心新例實施後，無法查閱公司董事住址及完整身份證號碼，無法找到「對頭人」。商會希望，當局可以開放有關有限公司董事資料的查冊給予地產代理業界。

郭德亮續說，查冊可以保障買賣雙方權益，避免出現更多糾紛，準確核實業主與買家的身份資料，亦可免代理因不知情下被追討索償。他又指，政府若擔心放寬3萬多名代理會出現混亂，可以只容許約6,000間代理公司以公司名義取得相關資料。

另外，由於查冊只是讓樓宇買賣更透明，日後相關查冊的工作只可以用於樓宇買賣之上，而取得資料前須取得客戶同意等，但業界希望以目前的地產代理協議代替，以免架構重複導致擾民。郭德亮形容會面氣氛洽融洽，雙方有溝通誠意，將於1個至2個月內再次開會。

## 產業署標售花旗大廈樓面

**香港文匯報訊** 配合政府致力增加商用物業供應政策，產業署招標出售花旗銀行大廈部分樓面，騰出中環甲級寫字樓地方作商業用途，截標日期為4月5日中午12時正，以交吉形式出售。

標售物業位於香港花園道3號花旗銀行大廈3樓部分地方，以及4樓、5樓和6樓全層的財政司司長法團物業。該物業前為立法會秘書處的辦公室，總樓面面積6,161平方米。產業署發言人表示，物業未有意向價，會根據市場價格出售。該署將於本月21、28日及下月3日開放物業給有意承購的人士參觀，有興趣者須在參觀日期前不少於三個工作天向該署預約。