

太古城則王 兩房劈55萬

港置：二手連鎖減價潮 樓價料跌10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 二手樓市接連出現減價個案，連太古城則王也加入劈價行列(見表)。港置指出，樓市呈「一手旺、二手靜」格局，二手樓價料現「連鎖減價潮」，或回調10%，今年整體物業註冊量或縮至約9萬宗，創10年新低。同時，內地豪宅近月幾近絕跡，令逾千萬元物業交投急跌60%，今年豪宅料「量跌價穩」。

近期各區業主劈價潮續現，荃灣萬景峰3座中層A室四房戶，獲同區換樓客以約1,260萬元承接，並需繳付合共約94.5萬元的DSD稅金。由於業主看淡後市，有意止賺離場，願大幅讓步100萬元，以約1,260萬元成交，較市價低約5%。港島太古城二房則王也大幅劈價沽出，單位為明宮閣中層G室，單位實用面積582方呎，原業主開價850萬元，與買家商議後將單位減價55萬元至795萬元易手，減幅達6.5%，實用呎價13,660元。

內地客比例減至3.8%

「雙辣招」影響本地買家入市意欲外，連鍾情本港物業的內地客也不敢入市。港置研究部數據顯示，截至去年底內地客來港置業比例受「雙辣招」影響，由逾10%大減至3.8%，內地客購入逾千萬元豪宅之比例更由逾30%急挫至6.3%，其中畢架山一號、漾日居、君臨天下及凱旋門等豪宅，內地客幾近絕跡，預計今年內地客買豪宅比例將跌至5%以下，內地客整體入市比例更將進一步收縮至2%。

港置高級營業董事姚偉南認為，政府連環出招，及內地客急跌之陰霾下，本月住宅交投料跌至約4,000宗，按月跌約40%，而整體物業交投料縮至約7,000宗，創13個月新低，全年料約9萬宗，創十年新低水平。他預期，今年至今逾千萬元豪宅整體註冊量為1,007宗，較去年第四季跌逾50%，預計今年豪宅交投

將由去年之7,323宗回落至約5,000宗，料創5年新低。

租轉買增 九龍租金看升5%

港置資料研究部資料顯示，全港100個中小型屋苑平均呎價(實用面積)計，平均呎價由去年6月出招前的7,829元，升至去年10月份之8,539元，4個月內達9.1%升幅，但出招後4個月後升幅收窄至6.4%。港置梁偉明指出，該行統計顯示，政府推出新「辣招」後一個月，九龍區中價藍籌屋苑，如美孚新邨、黃埔花園等亦分別錄錄8宗及9宗成交，料全月僅錄十餘宗，雙雙創97年新低；至於東九龍之淘大花園、德福花園等亦交投零落，全月料難突破「雙位數」或創「沙士」後低位，九龍區二手樓價或有介乎5%至10%之下跌空間。

不過，港置營業董事黃永忠則相信，基於租轉買增加，九龍區屋苑之租金有望升約5%至10%。

二手樓註冊或創新低

另一方面，美聯物業綜合該行資料，全港35個大型屋苑過去一周(3月18日至24日)只有33宗成交，按周下挫13%，並連續4星期徘徊於30多宗的極低水平，自2002年有紀錄以來最少。該行首席分析師劉嘉輝預期，整體二手住宅註冊量下月不排除少於2,700宗，屆時為紀錄以來最少登記的一個月，比起「沙士」更差。



香港置業高級營業董事姚偉南(中)、營業董事黃永忠(左)及區域營業董事梁偉明(右)前晚未來豪宅及九龍區樓市發展走勢。

最新二手樓減價個案

地址	建築面積	成交價	建築呎價	減價幅度
屯門大興花園二期5座中層C室	607方呎	270萬元	4,448元	40萬元(12.9%)
屯門海典軒2座低層F室	617方呎	330萬元	5,348元	30萬元(8.3%)
將軍澳新寶城5座低層C室	528方呎	388萬元	7,348元	32萬元(7.6%)
荃灣萬景峰3座中層A室#	1,346方呎	1,260萬元	9,361元	100萬元(7.3%)
沙田沙田第一城49座中層C室	410方呎	327萬元	7,976元	23萬元(6.5%)
鯽魚涌太古城明宮閣中層G室	675方呎	795萬元	11,778元	55萬元(6.4%)
天后山河大廈低層A室*	430方呎	360萬元	8,372元	20萬元(5.2%)
將軍澳廣場1座中層D室	569方呎	448萬元	7,873元	22萬元(4.6%)
馬鞍山海灣5座「鳳凰樓」	658方呎	488萬元	7,416元	12萬元(2.4%)

*附300方呎平台 #另支付雙倍印花稅(DSD)94.5萬元
資料來源：綜合各地產代理 製表：記者 梁悅琴、劉南漢

薈悅400萬有找 再回贈3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府連番出招下，發展商為求去貨，唯有送厘印費吸客。宏安地產營業及拓展董事黃耀雄表示，樓花期長達30個月，主打下車盤的長沙灣薈悅有機會復活節假期開售，首推30伙，不排除入場費低於400萬元。發展商為所有買家提供回贈樓價3%印花稅，目前只提供建築期付款，買家可於長達180天內分段付15%樓價。

收300查詢 20%非港人

黃耀雄指出，薈悅已累收約300個電話查詢，以年輕首次置業人士為主，亦有20%為非港人士，示範單位於昨日起開放。該盤已於上周六派發售樓書，項目提供84伙，其中78伙為實用面積約281方呎至356方呎的標準單位，並有6伙特色戶，項目每方呎管理費2.5元。

其他新盤方面，新地於元朗RESIDENCE 譽88昨日以原價加推10伙，平均建築呎價7,817元，平均實用呎價9,760元，此批單位分佈於第2座2樓至27樓G室，建築面積648方呎，實用面積529方呎，訂價由486萬元至554.4萬元。

譽88原價加推10伙

此外，南豐發展於跑馬地雲陣大廈A座202室剛以5,457萬元售予一名香港人，單位建築面積2,480方呎，呎價2.2萬元。莊士機構於佐敦柏·軒亦售出1伙。前進旗下荃灣汀九金臻邀請買家洽購。項目設13幢洋房別墅，建築面積3,165方呎至4,081方呎，實用面積2,469方呎至3,149方呎，由於市場波動，發展商暫未有定價，惟接獲洽購。



宏安地產營業及拓展董事黃耀雄(右)及高級營業及市場經理程德韻介紹薈悅示範單位。記者梁悅琴攝

富豪系績佳 富豪國際多賺4倍

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 富豪系昨公布2012年全年業績，富豪國際(0078)期內純利5.4億元，按年增4倍，每股基本盈利0.55元，末期息10仙，按年增11.1%。

富豪國際全年收入增長14.4%至23.31億元，盈利上升主要因金融資產公平值虧損收窄95%至約4,500萬元。減除折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達11.823億元，大幅高於2011年之2,740萬元。

百利保收入年增2.9倍

其他同系公司方面，百利保控股(0617)全年純利增長54.6%至22.9億元，每股盈利2.02元，末期息8.8仙，連同中期息全年派10.8仙，撇除2011年特別中期息，增派10.2%。收入17.2億元按

年增2.9倍。減除折舊及融資成本前，經營業務盈利26.2億元；上一年度虧損5.6億元。

世紀城市(0355)昨公布，純利11.93億元，升34%，每股基本盈利36.95仙，派末期息每股1.9仙。期內，總收入為17.4億元。

富豪信託分派升22%

富豪產業信託(1881)基金單位持有人應佔年內可供分派收入4.6億元，按年升16.8%，每基金單位末期分派7.7仙，按年升22.2%。每基金單位資產淨值為4.891元，按年升25.9%。期內，租金及酒店收入淨額升15.2%至8.1億元。未計及基金單位持有人分派前之年內盈利升18.4%至35.5億元，包括來自投資物業之公平值上升30.7億元之貢獻。

永泰積極增豪宅土儲

永泰地產區慶麟表示，公司未來投地傾向合作形式。記者黃嘉銘攝



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 被外界形容為九壯山地主的永泰地產(0369)昨日表示，未來仍會積極投豪宅地，並斷言不會考慮從事收購舊樓作重建。

經驗不足 拒舊樓重建

永泰地產董事總經理(地產投資及發展)區慶麟指，收購舊樓所花時間實在

太長，而且有關經驗少，未來仍會主力以投標形式取地。同時，對於未來投地仍會傾向合作形式，而非獨資，期望可分散風險。該公司現時在沙田九壯山已擁有兩幅住宅地，總樓面面積約46萬呎。上周五截標的九壯山56A區B2豪宅地項目，公司再次與萬泰聯手投標，但區慶麟並沒有正面回應對於成功奪地有多大信心，只是表明對於有中資及外資參戰對自身的實力影響不大，強調自身對該區市場熟悉，有一定程度優勢。

此外，區慶麟看好東九龍地區發展，認為該區始終供應少，需求大，公司或會考慮將旗下九龍灣瑞興中心拆卸重建，但一切要視乎補地價而定。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍賣〔2013〕9號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定，成都市國土資源局將在成都市土地交易市場(成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓)，以拍賣方式組織出讓5宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人		
								容積率	計入容積率總建築面積(平方米)	建築密度	建築高度			綠地率	規劃用地使用性質
1	QY02 (252/211): 2012-80	青羊區大慶路74號	15711.59 合23,5674畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	5200元/平方米 (樓面地價)	5900	2013年4月17日上午10時	/	14151.59 < 二類住宅 < 41039.61 (可兼容商業 < 10%) ; 1560 < 公共服務設施 < 3744	二類住宅: 總建築密度按總容積率對應確定; 公共服務設施 < 40%	二類住宅 < 航空限高627米(相對地面約119米); 公共服務設施 < 24米	二類住宅 > 30%	/	成都市國土資源局	
2	PZ04 (252/211): 2013-77	彭州市天彭鎮水庫名都用地西南側	5780.111 合8.6702畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	200萬元/畝	450		1.0 < 容積率 < 2.0	/	< 30%	< 35米	> 30%	二類居住用地(兼容 < 15%的商業)	彭州市國土資源局	
3	SL04 (252/211): 2013-78	雙流縣西航港街九龍湖社區1組、7組(原廣土壩村7組、大湖壩村6、7社)(南鄰雙華路、西鄰光電大道)	66821.8221 合100,2327畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	280萬元/畝	7020		1.0 < 容積率 < 3.0	/	< 22%	建築物最高點滿足機場航空限高要求	> 35%	二類住宅用地、兼容商業比例 < 10% (以計入容積率的總建築面積計算), 若設底層商業, 則底層商業層房數不得少於兩層。	100,2327 指標證書	雙流縣國土資源局
4	PX06 (252/211): 2013-79	郫縣縣筒筒鎮五社、筒筒村二、四社(南面臨雙柏路)	57001.3690 合85,5020畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	300萬元/畝	6450		1.0 < 容積率 < 3.5	< 199505	總 < 30%, 住宅 < 18%	建築物最高點相對地面高度不大於100米, 且隨30米弧形規劃道路的建築物最高點相對地面高度不大於50米。	> 30%	二類住宅用地(其中可兼容的商業建築面積比例小於計入容積率總建築面積的10%)	85,5020 指標證書	郫縣國土資源局
5	PX07 (252/211): 2013-80	郫縣縣筒筒鎮松林村二、四社(南面臨雙柏路)	40380.6790 合60,5710畝	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	300萬元/畝	4550		二類住宅用地: 1.0 < 容積率 < 3.3; 商業用地: 1.5 < 容積率 < 3.0	二類住宅用地: < 95393; 商業用地: < 34421	二類住宅用地: 總 < 30%, 住宅 < 20%; 商業用地: 總 < 50%, 高層主體 < 25%	二類住宅用地內建築物最高點相對地面高度不大於80米, 且隨30米弧形規劃道路的建築物最高點相對地面高度不大於50米; 商業用地內建築物最高點相對地面高度不大於50米。	二類住宅用地: > 30%; 商業用地: > 20%	二類住宅用地(其中可兼容的商業建築面積比例小於計入容積率總建築面積的10%)、商業用地	60,5710 指標證書	郫縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、QY02 (252/211) : 2012-80 出讓宗地項目套型建築面積 90 平方米以下住房面積所占比重，必須達到開發建設住宅總面積的 70% 以上。
四、QY02 (252/211) : 2012-80 出讓宗地競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
五、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其申請額最高的一宗土地繳納。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。
六、請競買申請人在 2013 年 4 月 16 日 17 時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場掛牌窗口辦理報名手續，並領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於 2013 年 4 月 15 日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場掛牌窗口提前申報。
七、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標費款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標費款按成都市公布的年度最低保證價繳納。(諮詢電話：028-85987005、028-87050706)
八、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於 2013 年 3 月 27 日起到成都市土地交易市場(天府國際金融中心 7 號樓 3 樓窗口服務區)領取出讓文件。
聯繫地址：成都市高新區天府大道北段 966 號天府國際金融中心 7 號樓
諮詢電話：028-85987887、85987889、85987883
成都市國土資源局網 (http://www.cdtr.gov.cn)
成都市土地市場網 (http://www.cdtd.gov.cn)

拍賣宗地示意圖



成都市國土資源局 2013年3月22日