

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

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

業務查詢

價格資料 2013年04月05日

人民幣公斤條現貨金交收價 309.55 (元/克)

焯華 999.9千足金 電子商務

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

# 賣樓遇股災 yoo首日售六成

## 無懼淡市 不排除提價2%加推

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 辣招加息左右夾擊樓市，昨日有新盤賣樓更遇上小股災，發展商要力谷銷情，非出盡九牛二虎之力不可。其中銅鑼灣yoo Residence首批30伙昨午開售，發展商早前指有信心首批可「一口氣」沽清，但截至昨日晚上8時，只賣出20伙，套現約3億元。發展商表示，不認為股災對項目銷情有影響，更指有客戶大手掃3伙，涉資逾4,000萬元，不排除稍後會提價1至2%加推。另一邊廂，由信置及市建局合作發展之大角咀奧朗，御峯推二按優惠，第二按揭金額最高為樓價20%，二按買家更可享高達樓價3.5%折扣。

資本策略等旗下yoo Residence昨午正式開售，就現場所見，位於中環美銀中心地下展銷廳人流雖多，但以代理及職員為主，實際買家人流一般。有前來參觀的準買家劉氏姊弟指，現時有太古城及銅鑼灣區的自住物業，一直有留意同區二手樓市況，期望買樓予子女，但認為項目定價偏貴，會先觀望了解一下。

### 有買家逾4,000萬掃3伙

發展商指，截至昨日晚上8時，項目賣出20伙，套現約3億元。該公司系內尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬表示，項目首批30伙，屬6至22樓的C、D及E室，實用面積由349至539方呎，均為一房或兩房標準單位，其中D單位已接近沽清，但一改日前有信心「一口氣沽清」的言論，指有「部分買家文件未齊」。但

方文彬指，當中有買家一口氣連掃3伙，涉資逾4,000萬元，另有買家以約1億元洽購1個單位。此外，市傳一名內地客購入22樓B單位，但有關單位未有價單顯示售價。

方文彬續指，買家當中大部分為本地客，要付買家印花稅(BSD)的內地及外國客約佔三成左右，但大多數買家均要繳付雙倍印花稅(DSD)，大多數現居於豪宅中的買家。他認為，銷售情況比預期中好，不排除稍後會提價1至2%加推。而早前加推的4伙將於今兩日推售。

### 奧朗二按優惠慳3.5%

另一邊廂，由信置及市建局合作發展之大角咀奧朗，御峯，發展商推出二按優惠，第二按揭金額最高為樓價20%，首24個月利率為1個月香港同業拆息(即HIBOR)加0.88%或最優惠利率



■銅鑼灣yoo Residence首批30伙開售，截至昨日晚上8時售出20伙。方文彬(小圖)一改日前「一口氣沽清」言論，指有「部分買家文件未齊」。張偉民 攝

(P)減2.25%，以較低者為準，二按買家可享高達樓價3.5%折扣。

信置營業部聯席董事田兆源表示，買家比例中，本地用家佔約八成，而約七成買家選擇購入1房單位，有見及此推出二按優惠，幫助買家入市。同時，項目剛沽出1伙，單位為中層A室，訂價536萬元，建築面積441方呎，實用面積322方呎，建築呎價及實用呎價分別為12,154元及16,645元。

### 蔚然特色戶1.9億沽

市場消息指，太古地產西半山蔚然

## 梁志堅：未憂新例挫一手銷情

香港文匯報訊(記者 黃子慢)《一手住宅物業銷售條例》4月29日全面實施，地產建設商會執委會主席、會德豐副主席梁志堅昨指出，作為發展商會尊重《一手住宅物業銷售條例》，由於條例涉及刑事，發展商會相對謹慎，不擔心新例會影響新盤銷售，當局已給予發展商時間準備。過往條例存在太多灰色地帶，新例有助填補有關漏洞。商會早前已與運房局進行兩次會議，其間雙方有交流意見。

### 申報250米內用途易失實

他又指，發展商於4月已經開始陸續試行一手樓樓花銷售規管之有關要求，當中有個別細節有執行上困難。如地盤250米範圍內商用物業行業用途等資料申報的要求，即使派員調查物業用途，日後用途或會改變，令發展商造成不實陳述。另外，新地兩層樓書非常厚已是最佳例子，發展商在新例之下均小心執行，所有細節均放上樓書會較好，估計未來樓書均逾千頁。他表示，會向政府反映條例中該部



■梁志堅表示，作為發展商會尊重《一手住宅物業銷售條例》。黃子慢 攝

份細節在執行時有困難。而政府回覆則指明，除法例上已規定的不可改變外，其餘部分意見可再商討，商會將於本月17日再與政府開會。

### 樓控未提日落條款感失望

另外，商會日前向政府遞交有關應付樓市過熱的新一輪措施之意見書，內容提到新一輪措施乃非常時期的非常手段，惟該會對政府未有提供一套明確的標準顯示何時取消相關措施(日落條款)而感到失望。

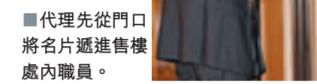
## 花紫 yoo開售好神秘

yoo Residence昨午正式開售，展銷廳位於中環美銀中心地下，售樓方式由代理帶準買家前往售樓處選購單位，不過須以預約形式參觀，而且過程如同歷險。記者在現場所見，代理帶同準買家到售樓處門口時，要先從門口將名片遞進售樓處內職員，在旁等候三數分鐘，經驗證批准後，職員只會開啟一道小門隙，僅僅足夠予代理及準買家側身進入會場，相當神秘。

### 新世界鬧偷疑雲

此外，在昨日的售樓處附近，記者巧遇新世界發展營業及市務總監楊文，但他並無回應記者提問，只聲稱到附近用膳，並以略帶抱怨的語氣向同行人士指「你搞到我好尷尬」。

■香港文匯報記者 黃嘉銘 攝影記者 張偉民



■代理先從門口將名片遞進售樓處內職員。



■楊文巧合地在yoo Residence售樓處附近出現。

## 私宅落成量2月僅25伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 儘管政府正積極增加土地供應，惟早年政府推行勾地制度時，實質賣地數量較少，以致今年私宅供應仍然處於低水平。屋宇署公布，2月份全港只有1個私人住宅項目正式落成，單位總數25伙，較1月份的203伙銳減近88%外，數字更創近28個月新低。至於動工數字則維持約851伙水平，按月微升約3%。

### 首2月僅228伙 佔目標1.5%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨著去年12月份落成量升至3,200多伙的高峰期過後，今年1月大幅急減至203伙，而2月份更進一步下跌88%至僅25伙，創28個月來最少，月內只有1個私樓項目批出入伙紙(即落成)，為西半山的單幢住宅「蔚峰」。綜合今年首2個月數字，累積落成量只有228伙，較去年同期的519伙減少56%外，亦創近6年同期新低，有關數字更只佔政府預測全年私宅落成量

14,928伙的1.5%，似乎遠遠偏離應有進度。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，官地銷售於2007年底至2009年初期間出現一段真空期，而且金融海嘯爆發後的2009年，發展商亦減少吸納土地，令2009年及2010年期間的動工量陷入低谷。估計2013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%，但仍遠遠未達政府年供應2萬伙的目標。

### 動工量5個月新高 涉851伙

反觀動工量則持續增加，2月份共有4個項目約851個單位動工，按月微升2.8%，創5個月新高。當中馬鞍山落沙項目規模最大，涉及652伙，九龍城沙埔道79至81號項目及衙前望道55至66號項目各分別提供76伙及67伙，但首兩個月動工量1,679伙，較去年同期的2,683伙仍少37%。據運房局截至去年底的資料顯示，已批出土地並可隨時動工項目涉及

1.5萬伙，劉嘉輝相信，今年施工量有力創新高。

另外，自2011年4月政府實施新的發水限制，向屋宇署申請圖則的樓盤數量顯著減少，兩年來持續低位徘徊，2月批出圖則數量更罕有地跌至「單位數」僅8份，為2003年10月批出7份後，9年多的新低。

### 英皇羅素街重建6,560呎巨舖

批則項目中，包括英皇國際旗下屯門冠發街項目，批建15幢2層高高低密度住宅(不包括車房及機房等)，以及1間會所，提供住宅樓面約38,835方呎。同系銅鑼灣羅素街22至24號地舖，獲批准重建1層樓面達6,560方呎的巨舖。第一集團去年8月斥資1.5億元購入的九龍塘達之路9號屋地，批建1幢3層高洋房，樓面約11,523方呎。

至於新世界系內元朗唐人新村2期項目，則獲批准重大修訂，在總樓面8.55萬方呎不變下，改變整體佈局。按2011年6月的原來方案，可建20幢3層高住宅、4幢4層高分層等；新方案低層住宅減少至11幢，分層則由4幢增加至5幢，另會所由1層，改為2層。



9個財團入標將軍澳地。張偉民攝

## 9財團爭將軍澳限量地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市低迷無損發展商積極投地。將軍澳65C1區昨日截標，大收旺場，共接9份標書，為將軍澳南一帶自2011年底推出地皮招標以來，收到標書最多的一次。業界認為這顯示發展商對後市有信心。不過，因地皮位置始終較同區其他位遜色，測量師相信入標價會較區內其他地皮差。同日截標的另一幅屯門「蚊型」住宅地則因位置偏遠，反應冷清，只收3份標書。

### 長實新地會德豐等入標

將軍澳南由2011年底至今，一共推出8幅地皮招標，但收到的標書最多的66B2區、66C1區、66C2區地皮，亦只接8份，今次將軍澳65C1區獲9份標書，反應最好。綜合市場資訊，有份入標的財團包括華懋、富豪酒店、新地、長實、信置、會德豐、嘉華、新世界、華大地產。由於地皮屬中型規模，地價價值僅20多億元，市場大部分發展商有能力獨資發展，故9間財團中，只有長實及華懋未透露合資還是獨資，其餘7間都會獨資發展。

嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇表示，集團於將軍澳南有發展地盤，而且地皮有開揚景觀，規模符合公司發展方向。華大地產助理公司秘書黃貴芳稱，集團看好亞洲地區樓市發展，亦看好10年後香港樓市發展，故早前亦曾入標北角酒店地，又指將軍澳地有河景及海景景觀，該區發展逐漸成熟，故入標競投。

### 市場估值21.6億至25.3億

將軍澳地皮市場估值約由21.6億元至25.3億元，折合每呎樓面地價為3,800元至4,443元。

美聯測量師行董事林子彬表示，將軍澳地皮的入標反應理想，顯示發展商在政府「辣招」下，對後市仍具信心。惟項目較遠離地鐵站，而且旁邊的65C2地皮有機會建成公營房屋及遮擋此項目的部分海景，地皮亦未能與其他日後標售的地皮相連，局限發展，估計種種因素將反映在入標價上。

不過，會德豐副主席梁志堅昨稱，雖然旁邊將建設公營房屋，但部分位置仍享有河景，看好其發展環境，而且鄰近港鐵，交通方便，因而按市價入標。

## 屯門「蚊型」地僅接3標書

同日招標另一幅屯門富盛街「蚊型」地皮，佔地約34,154方呎，最高樓面13,660方呎，昨日只接3份標書，反應與將軍澳地「差天共地」。據悉，入標財團包括信置。林子彬指，屯門住宅地規模細，而且位置偏遠，令反應較差。市場估值由4,500萬元至6,600萬元，樓面地價為3,300至4,832元。

另外，產業署中環花旗銀行廣場為數層商用樓面亦在昨日截標，但截稿前產業署未公布標書數目。現場所見，僅知悉信置有份入標。據資料，招標涉及花旗銀行大廈3樓部分及4至6樓全層，總樓面約6.63萬方呎，其中3樓樓面約1.56萬方呎，其他各層全層樓面則介乎1.63萬至1.75萬方呎。市場估計可為政府帶來約15億元收入。

## 四太傳7,300萬購君臨天下

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，九龍站君臨天下第3座72樓A室連雙車位，以7,300萬元易手，單位建築面積2,113方呎，實用面積1,667方呎，建築呎價34,558元，實用呎價43,791元。登記買家為德亨集團有限公司(TAKMAN HOLDINGS LIMITED)，公司董事為蘇合成(SO HOP SHING)、及P.&K.NOMINEES LIMITED。市傳蘇合成為賭王何鴻燊四太梁安琪及有關人士的代表，四太購入的部分物業均由蘇合成律師行促成。

原業主於2004年10月以2,047.25萬元購入上述物業，持貨約9年，轉手帳面獲利5,252.8萬元，期內物業升值2.57倍。

## 陳振聰夫婦3,480萬沽威豪閣

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，由陳振聰(CHAN CHUN CHUEN)及譚妙清(TAM MIU CHING)持有的中半山麥當勞道35至37號威豪閣15樓B室以3,480萬元易手，單位建築面積1,815方呎，實用面積1,643方呎，建築呎價19,174元，實用呎價21,181元。登記買家為梁婉玲(LEUNG YUEN LING ELINA)。

物業曾遭華懋慈善基金在2011至2012年期間，提出1次禁制出售及二度「釘契」。法律界人士估計，陳振聰夫婦是次出售，已預先獲得華懋慈善基金同意。出售所得，估計用作償還訟費之用，陳氏夫婦或難分得任何款項。

據悉，登記原業主為陳振聰及譚妙清於1993年11月以950萬元購入，持貨約20年，轉手帳面獲利2,530萬元，期內物業升值2.66倍。