

部分新盤劈價一成 放盤業主減近成半

樓價周跌1.4% 三年最勁

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 雙倍印花稅及新造按揭加息,對樓市影響逐步浮現,一二手劈價盤湧現,加快樓價調整速度。反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)按周下跌1.41%,為連續第四周下跌,跌幅更為150周(近3年)最大。另一方面,部分新盤劈價逾一成,二手業主亦接受現實,願意減價招客,減幅7.8%至14.6%,加上辣招出台後市場積累大批購買力,近期樓市氣氛略為回暖,尤其二手中下價樓成交開始增多。

中原城市領先指數走勢

資料來源:香港城市大學/中原地產研究部2013年4月19日



連跌四周 累積幅度2.9%

最新的中原指數報120.12點,按周下跌1.41%,創11周新低之餘,更創自2010年5月30日跌1.44%後150周(近3年)最大跌幅。指數顯示,此為CCL連續第四周下跌,四周共跌2.87%,且跌幅連續四周擴大,首周跌0.18%,次周跌0.35%,第三周跌0.96%,第四周跌1.41%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,最新指數是反映4月8日至14日簽訂正式買賣合約,即雙倍印花稅(DSD)生效後第五周及銀行加息後第三周市況,顯示復活節期間,市民外遊,新盤搶客,二手市場幾乎停頓,樓價調整速度加快的情况。他稱,一手住宅物業銷售條例即將生效,加上綠悠雅苑多人棄購及居屋餘貨天頌苑申請數目不及預期,將反映在5月上旬的指數上,料CCL短期內下試115點,即較目前再跌4.26%,或是較今年3月24日的高位(123.45點)跌6.84%。

九龍樓價一周急挫3.9%

四區大型屋苑樓價指數方面,港島及九龍指數亦連跌四周。港島指數按周跌0.31%,連跌四周累積跌幅1.84%,報129.86點,創五周新低。九龍區指數按周跌3.9%,為107周最大跌幅,連跌四周累跌5.26%,報117.41點創13周新低。新界西指數跌1.06%,為五周最大跌幅,報102.97

點,創五周新低。新界東指數升0.21%,報119.47點。

面對樓價回軟,有實力用家趁機攞羅平貨。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,十大屋苑錄710組周末預約睇樓比上周再升2.8%,連升3周。辣招出台後,市場已積累大批購買力,業主叫價態度回軟,減價盤數目不斷增加,近期減幅逾一成的放盤亦陸續吸引用家承接,預期本月二手成交將繼續以減價盤主導。

珀麗灣高層兩次降價

的確,現時二手市場有業主開始願意減價出賣。中原溫詩雁表示,馬灣珀麗灣不少業主求售心切,調低叫價及擴闊議價空間,單日有兩宗劈價成交。其中18座高層H室,原業主於3月底叫價460萬元,日前降價至420萬元,最終再減27萬元,至393萬元易手,前後落價67萬元,幅度達14.6%,折合平均實用呎價7,876元。此外,1座中層F室亦減價易手,單位建築面積678方呎,實用面積532方呎,原先叫價470萬元,新近減價40萬元即8.5%,至430萬元易手,折合平均實用呎價8,083元。

同時,有買家無懼辣稅掃入減價貨,美聯林海成表示,美孚新邨1期百老匯街6號低層A室,實用面積1,022方呎,業主開價1,050萬元,經議價82萬或7.8%後至968萬元成交,折合實用面積呎價9,472元。買家為一名同區投資客,無睇樓下決定承接單位收租,並需付72.6萬元DSD。

四叔捐7地傳下周拍板

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 恒地(0012)主席李兆基以私人名義捐地建上車盤計劃有新突破。傳媒昨日報道,政務司司長林鄭月娥代表政府與李兆基方面商討,雙方已接近達成共識,政府已從李兆基提供的土地名單上選出7幅新界土地,可建數千伙,附帶條件包括李兆基堅持的年輕人能以100萬元免首期上車。恒地發言人接受查詢時表示,仍待細節落實之後即有公布。市傳最快下周公布詳情。

發展局回應稱,任何有效增加房屋供應和解決市民住屋需要的建議,政府均會持開放態度,以公眾利益為大前提去探討;個別發展商提出的建議亦會積極考慮,但須兼顧城市規劃、交通、環境和基礎設施可行性。

條件:樓價不足百萬免首期

消息稱,李兆基視計劃為慈善項目。據了解,李兆基一開始已向林鄭月娥表明,捐地目標是興建1萬個「上車」單位,每單位面積約300方呎,樓價需低於100萬元以下,由政府負責興建;而協助年輕人置業關鍵之一,是向他們提供免首期上車。李兆基希望幫助年輕人「上車」,不用擔心首期,每月供款也少,讓他們可以專心發展事業。據悉,政府會盡量尊重李兆基的意願作出配合,但最終能否完全符合李兆基的要求,例如免首期,則有待雙方磋商結果。

消息又稱,李兆基的土地名單上並非全部可改變規劃作住宅用途,政府初步從中選出7幅土地,全部位於新界東北區,足夠興建數千個單位,至於最終會否加碼或者出現變數,需待雙方公布詳情。

有指該7幅土地集中在新界東北,並非全部位置偏遠,約有2幅相對較小型地皮,坐落於已經有基建配套設施及周邊有物業的範圍,毋須政府再投放基建資源,意味捐出土地隨即可以發展。政府揀選這類地皮,其中一個考慮是能夠盡快開展計劃,滿足青年住屋需求。

恒地在新界的土地儲備有4,280萬平方呎,估計是地產商之冠。根據2012年恒地年報,恒地在新界東北有充足土儲,其中位處烏鴉落陽(馬屎埔一帶)有270萬方呎,坪輦有226萬方呎,古洞北有44萬方呎,合共540萬方呎,相信烏鴉落陽亦有捐地。

遠離恒地項目 避開連連嫌疑

為免被市場誤以為借捐地來加速政府發展基建,帶動恒地持有的周地皮價值升,知情人說,李兆基刻意去挑選一些已有基建配套的地段供政府選擇,「這樣就不會有人

說他藉捐地叫政府加快發展基建,藉此提高他附近土地儲備的價值吧。」

同時,李兆基捐出的土地周邊無恒地系內擁有地皮或有關連發展項目,該知情人說,「假設東北是一個大『飯堂』,捐的地是『飯堂』西北角的『那張枱』,中間隔了好多好多張枱,四叔留作發展的可能是極遠離的部分。總之要撇清捐地與恒地原有發展土地的任何關連性。」

早前消息指出,農地若屬恒地持有,將由四叔私人出資購入再捐出。有證券界人士估計,恒地售地的收益有可能派發予股東,以爭取股東支持該關連交易。

四叔捐地位置圖



李兆基

林鄭月娥



古洞北

一手銷售「買家三寶」

- 一手住宅物業銷售監管局網站 www.srpa.gov.hk
- 一手住宅物業銷售資訊網 www.srpe.gov.hk
一個中央電子資料庫,貯存各個受條例規管其銷售的一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊
- 一手住宅物業銷售監管局資源中心
可閱覽樓書及價單,地址為柴灣利眾街24號東貿廣場31樓E室
開放時間:星期一至五(上午9時至下午12時30分、下午2時至下午5時45分)
註:如有查詢或投訴,可聯絡銷售監管局—
熱線: 28173313
電郵: enquiry_srpa@hd.gov.hk
傳真: 22192220
郵寄: 柴灣利眾街24號東貿廣場31樓E室
親訪: 柴灣利眾街24號東貿廣場31樓E室
*「買家三寶」全部於本月29日起運作
製表: 記者 顏倫樂

傳媒放「新盤流料」有罪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)《一手住宅物業銷售條例》本月底實施,負責執法的一手住宅物業銷售監管局昨天首次召開記者會,面對有發展商指樓書若符合新例或會厚達千頁,監管局專員馮建業不認同,指樓書很多內容毋須重複:「好似考試咁,你答得長唔代表攞滿分。」新例下,傳媒日後報道新盤的「市場消息」時,他承認有一定機會觸犯法例。

早前有地產商試行新法例,並派發一本厚逾千頁的「新樓書」,馮建業坦言看過該樓書,但指新例不會導致樓書太厚,條例雖然就樓書內容有先後次序,但一本100頁厚的樓書,拆3本派發,都屬於樓書的一整部分,換言之一些重複的內容不用3本都刊載。

免責需證明源出發展商

過去發展商經常以「市場消息」向傳媒「放料」,有記者擔心日後一旦涉及謾罵,亦

需負上刑責。馮建業稱,任何人士作出失實陳述,並誘使他人去購買物業,就有可能犯法;而一旦監管局接到投訴就會展開調查。他承認,若傳媒引用錯誤新盤消息,有一定機會負上刑責,特別是「鯨稿」更要小心誤墮法網。不過,只要能證明消息來源是發展商,而傳媒只是轉述來源,條例內有足夠的免責條款保障。

他又說,市場流傳的成交資料,傳媒必須自行衡量是否可信,呼籲傳媒最好使用一手資訊銷售網上的資料,因若成交資料出錯,責任在賣方而非傳媒。被問到若傳媒犯法,條例針對個人還是公司,他回應說,條例是對「any person」,即個人、公司法人等若涉及案件亦會受刑責。

條例將於4月29日實施,發展商若於當日賣樓,最遲22日(7日前)要上載新樓書到銷售資訊網,26日(3日前)上載新價單,馮建業表示,上載必須要有戶口,而至今當局已收到約60個新盤開戶口,包括全

新盤或貨尾盤。

監管局32人執法

監管局去年11月已開始與條例持份者進行相關討論,並舉行了9場工作坊講解條例,多達1,400名業界參與。馮建業指,監管局屬運輸及房屋局轄下,工作人員共32人,包括2名首長級官員和30名員工,包括屋苑測量師、產業測量師等。監管局下設4個組別處理投訴及巡查等,包括行政及公眾教育組、投訴組、巡查及監控組、調查及檢視條例遵守情況組。

馮建業強調,日後遞交到監管局及資訊網的資料,當局會檢查是否符合條例,若收到投訴會針對性處理,亦會主動巡查示範單位及售樓處等,甚至放蛇等,由於條例賦予當局調查權,相信不會遭到地產商的阻撓。一旦調查後證據成立,監管局會傳交律政司處理,被問到新盤一旦違法,是否會牽涉停售,他表示條例內的罰則不包括停售。

綠悠雅苑 988伙售罄

香港文匯報訊(記者 廖穎琪) 房屋協會位於青衣的資助出售房屋項目綠悠雅苑,全部988個單位昨日早上售罄。最後一批「綠表家庭」申請者於周四完成選購後,尚餘下44個單位;房協於是按優先次序邀請其餘「白表家庭」及單身人士申請者昨日揀樓,結果單位在3小時內全數出售,兩個組別分別佔43個及1個單位。

經過11天的選購程序,房協共邀請了2,942名申請者揀樓,最終有1,175人出席,出席率僅40%。售出的988個單位當中,636個由「白表家庭」購買,「綠表家庭」及單身買家分別佔252個及100個。

揀樓結果向當局匯報

房協行政總裁兼執行總幹事黃傑龍表示,所有綠悠雅苑單位在兩周內售罄,較預期為快,反映項目受市民歡迎,對此感到鼓舞。房協將進一步研究及分析揀樓結果,並向有關當局反映,作為規劃未來項目的參考,以便更有效地配合市民的置業需求。