

屯門呎價進入鞏固期

香港文匯報訊 祥益地產胡志偉表示，屯門居屋景峰花園3座高層K室錄得230萬元(自由市場價)一筆過付款成交，買家為區內換樓客尚未沽出自住單位，現採先買後沽形式換樓，需先付雙倍印花稅約6.9萬元，待日後沽貨後才追回差額。以實用面積計算單位平均呎價5,437元，以建築面積計呎價4,713元，屬市場價成交。

換樓客預繳DSD購景峰花園

近日屯門區內二手交投上升，呎價進入鞏固期。祥益研究部主管王瑋表示，截至上月28日，最新一期反映上車盤購買力的祥益屯門樓市呎價領先指數以實用面積計算錄得283.67點，比上一周升11.15%；若以建築面積計算則錄得289.78點，上升5.64%，以政府2012年10月27日推出強化版「額外印花稅」後所錄得的256.9點(以實用面積計算)，已跌出「上升通道」範圍，沒跡象顯示會大幅上落，呎價進入鞏固期。

王氏續稱，由於本周指數成份屋成交較上周急增一倍，現時普遍業主接受合理議價，各準買家有感樓價回落亦樂於入市。本周成交個案中，超過70%為300萬元以下單位，顯示市場依然由上車盤主導。

龍門居綠表呎價4139平紀錄

祥益黃慶德表示，首批2,500個白表購補價屋人士將於本月開始湧入居屋市場，部分準買家恐會引發樓價急升搶先入市。首置客「即睇即買」龍門居1座中層F室，以245萬居二市場價購入上址，以實用面積計算平均呎價為4,139元，若以建築面積計算呎價為3,475元，稍高市場價成交，與同類型單位上次的新高紀錄「平手」。

活化工廈前景俏

香港文匯報訊 觀塘工廈市場受惠於重建概念，活化工廈及「起動東九龍」計劃，吸引不少買家及投資者支持。美聯工商營業董事吳偉華表示，該行剛獲委託放售成業街11至13號華成工商中心10樓01室，單位面積約1,962方呎，意向呎價6,400餘元，涉及金額1,260萬元。

觀塘工廈高層放售呎價6400

吳氏指出，大廈位於觀塘心臟地帶區，緊接區內地標商場apm，佔盡地利，距港鐵站約兩分鐘路程，附近更有多條巴士線往來港九新界，交通便捷。

金獅花園連環減易手

香港文匯報訊 美聯物業關啟峰表示，大圍區市況回暖，同區上車客見業主有議價空間，入市步伐加快。該行剛促成一宗大圍金獅花園266實呎呎成交，業主連番減價，獲一名上車客以約234萬元承接。單位為1期F座中層4室，業主原來開價255萬元，後為還就市況，減至245萬元，再經議價後，終於以約234萬元成交，折合建築面積呎價約為5,612元，實用面積呎價約為8,797元。

遠東酒店購股東元朗地

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 遠東酒店 (0037) 昨公布，計劃斥資約1,848萬元向大股東邱氏家族收購卓貴發展50%股權，令卓貴發展成為公司之全資附屬公司，公司將向邱氏家族發行新股支付交易代價。卓貴發展持有元朗十八鄉丈量約份第118號的40塊農地，地皮總面積近15萬方呎。

港置旺舖逆市招人

香港文匯報訊 政府推出的「新辣招」(雙倍印花稅)，打擊工商舖交投氣氛，香港置業至尊旺舖看好後市在逆市吸納人才。單在上月11至13日舉行的「至尊金牌代理招聘日」已招募約10名前線人員。

當日的招聘會除吸引不少求職者到場及查詢外，當中大部分更獲即場面試，考核範圍包括行業知識、心態、銷售及溝通技巧等。集團更設有「加盟熱線」讓有志者加入。港置至尊旺舖助理營業董事方猶輝表示，業界過往曾面對艱難時刻，但能化危為機，而舉辦是次招聘會，正是為商舖聘英才、覓猛將，做好人才儲備，待機會來臨時搶佔市場。

申請酒牌續期啟事 八戶屋和食料理

現特通告：朱國文其地址為新界大埔富善邨富善商場地下G017號舖，現向酒牌局申請位於新界大埔富善邨富善商場地下G017號舖八戶屋和食料理的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2013年5月2日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
HACHINOHEYA JAPANESE RESTAURANT
Notice is hereby given that Chu Kwok Man of Shop No. G017, G/F., Fu Shin Shopping Centre, Fu Shin Estate, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Hachinoheya Japanese Restaurant at Shop No. G017, G/F., Fu Shin Shopping Centre, Fu Shin Estate, Tai Po, N.T.. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 2nd May 2013

比華利中港酒店 集團管理·自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1及2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk
提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手
香港報業評議會 HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk 電話：2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真：2570 4977

十年最淡黃金周

2新盤售16伙挫75% 連番辣招市場觀望

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 五一黃金周不含金，一手樓市場更可能經歷有史以來最差的黃金周。在市場只得2個新盤、政府又連番出招下，市場觀望氣氛濃，今年五一黃金周一連3天的一手銷情慘淡，根據一手住宅銷售網顯示，此2新盤於本周一及周二的兩天只售出16伙，較去年的66伙大減75%，也是統計10年來即自2004年以來最差的一五一黃金周。



今年五一黃金周一連3天的一手銷情慘淡。圖為2010年投資移民聯樓團訪香港。

一手住宅銷售條例上月底生效後，由於大部分貨尾盤都未有更新資料，近日市場上只有2個符合新例的樓盤可以推售，包括香港小輪於粉嶺逸峯及太古地產於何文田DUNBAR PLACE，合共提供176伙。截至昨晚，一手住宅銷售網顯示，此2新盤於本周一及周二的兩天只售出16伙，按年大減約75%。

內房展無港新盤參展

去年五一黃金周，香港地產代理把部分香港新盤帶到內地房產展銷，加上香港新盤以減價或提供優惠促銷，4天一手盤合共售出約66伙，不過，今年五一黃金周期間，本港一手住宅銷售條例生效，不少發展商要花一段時間整理新條例下的售樓書、價單及示範單位等更新資料，全港貨尾盤接近全線封盤，其中只有粉嶺逸峯及全新樓盤何文田DUNBAR PLACE已公布價單合共176伙可供發售。

然而，政府自去年10月以來連番以重稅及加按息出招令短炒者、內地客大減，只餘下用家及少量收租客入市，過去3天記者於逸峯及DUNBAR PLACE售樓處所見，大批市民排隊候睇樓的風光不再，售樓處內地地產代理人數比參觀者多，其間亦只有零星內地客到場參觀及入市。現場本地客贊成實施新例，杜絕賣樓方作誇大失實陳述，但要時間

適應實用面積等表達方式。

根據一手住宅銷售網顯示，逸峯及DUNBAR PLACE於本周一及周二已簽定臨時買賣合約的成交合共16伙，其中逸峯佔6伙、DUNBAR PLACE佔10伙。逸峯於本周二售出的2伙，分布于第3座31樓E室(用A即供付款，成交價409.84萬元)及第5座25樓G室(用A即供付款，成交價393.108萬元)。至於前日售出10伙的DUNBAR PLACE，其中7伙分布于9、13、15、16、18、19樓B或C室，為實用面積1,210至1,212方呎的3房戶，另3伙分布于17樓、18樓及19樓A，實用面積1,830方呎4房戶，成交價由2,414.1萬至4,163.3萬元。

過去10年五一黃金周一手盤銷情

年份	銷情
2013年	16伙 (只計首2天)
2012年	66伙
2011年	124伙
2010年	73伙
2009年	128伙
2008年	逾35伙**
2007年	逾110伙
2006年	逾960伙
2005年	逾740伙
2004年	逾950伙

**2008年起內地五一黃金假期由7天改為3天 製表：記者 梁悅琴

黃金周內地睇樓團絕跡

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 港府辣招重重圍堵本港樓市下，有資深代理直言今年五一黃金周是三十年來生意最慘淡的一年。綜合市場分析認為，本港市場缺乏焦點新盤，加上BSD及DSD徹底令內地投資客對本港住宅卻步，只是有實際來港住屋需求者方敢於此時入市。同時，僅兩個新盤可賣，香港發展商亦放棄參加內地房展活動，相比去年同期的深圳春季交房會有24個香港新盤，今年氣氛可謂差天共地。

慢，只有小部分需留港工作或讀書的實際用家方會來港置業，故今年五一內地睇樓團數目寥寥，港發展商亦無意到內地作展銷。

內地樓控透支購買力

美聯物業執行董事張錦成亦指出，現時內地客借長假期來港「團購」物業的活動已少之又少，一般均以散客為主，畢竟BSD及DSD令內地買家要多付合共約三成的樓價，相當不划算。此外，張錦成認為假期中香港僅兩個新盤可賣，而且大多為貨尾單位，新鮮感和吸引力不大，而且3月份內地樓市成交活躍，透支了大量購買力，令本月資金流通量無以為繼，更遑論會有大量資金投入香港地產市場。回顧去年同期，深圳春季房交會設有佔地約20平方



內地客借長假期來港「團購」物業的活動不再。圖為前年，美聯組盛普內地豪宅來港睇樓。

米的香港館，共推出房源超過三千，包括新地屯門龍門、嘉里黃大仙現崇山等24個香港新盤，雖較2011年的30餘個少，但涵蓋小戶型、分層單位和別墅等多種類型，遠比今年的淡市熱鬧。如今內地人到香港置業的熱情大減，有分析認為，香港新盤要再次吸引內地客，非經過一段艱難時期不可。

一手新例 客源回流二手

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 一手新例實施，多個發展商新盤銷售重新部署，令客源回流二手市場。多個地區二手睇樓量升幅達2成，惟有代理表示，買家仍對後市抱觀望態度，認為樓價仍有下跌空間，即使業主態度放軟，擴闊議價空間。業主見市況淡靜願向現實低頭減價求出貨，市場減價貨源增，代理回歸二手市場，料可帶動交投上升。

青衣二手睇樓增兩成半

美聯區域營業董事何勇方表示，由於一手新例開始實施，部分新盤時準備樓書，料客源將回流二手，帶動交投。青衣區睇樓量於一手新例實施後，明顯上升至兩成半。青衣晚峰園剛錄得2房戶成交，單位為3座高層C室，一名上車客以約468萬元承接，折合實用面積呎價約為8,571元，建築面積呎價約為6,944元。

另外，中原分行經理柯勇表示，將軍澳區內睇樓量上升達2成，但買家多為「齊睇唔買」，因業主議價空間為3%至5%，未達買家預期的10%至15%，令雙方呈拉鋸狀態。將軍澳新都城3期都會豪庭3座一低層C室單位以418萬元易手，屬兩房開隔，折合建築呎價7,295元，實用呎價10,296元。上址原業主最初開價438萬元，與買家議價後才願意降價20萬元沽出單位，議幅約4.6%。

4月私宅註冊料創新低

政府辣招窒礙買家入市

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 3,368宗少逾6%，料今年4月份最終將跌穿該低位紀錄。美聯首席分析師劉嘉輝表示，據資料顯示，自1996年有紀錄以來，住宅註冊宗數最少的是08年11月，當時為金融海嘯爆發後的低位，因經濟環境及前景未明朗下，導致當年物業交投銳減至極低水平。

4月二手註冊與上月比較

金額	4月 註冊量 (億元)	3月 註冊量 (億元)	金額	註冊量 (億元)	變幅	變幅
300萬以下	929宗	20.7	1263宗	27.9	-26%	-26%
300萬至500萬	816宗	30.9	1199宗	46.2	-32%	-33%
500萬至1000萬	432宗	28.9	809宗	54.3	-47%	-47%
1000萬以上	155宗	30.8	293宗	59.4	-47%	-48%
總數	2332宗	111.3	3564宗	187.9	-35%	-41%

資料來源：香港置業 製表：記者 黃子慢

他指，值得注意的是，雖然兩段時期的住宅註冊量均處低位，但與當年不同的是，目前經濟環境比當時為佳，宗數跌至新低只是政府近年不斷推出措施以壓抑物業需求所引發。事實上，在SSD、BSD及DSD夾擊之下，無論短線投資、非港人及公司客以至換樓人士的置業意欲均告減退，目前樓市只餘下首次置業人士獨力支撐，交投自然出現萎縮。

受影響最嚴重的二手市場，利嘉閣研究部主管周滿傑指出，據土地註冊處最新截至4月29日為止，今年首4個月全港僅錄16,135宗二手住宅買賣登記，成交總值817.28億元，預計兩項數字最終可達16,300宗及820億元，兩項數字不僅較去年同期的23,823宗及1,050.13億元分別減少32%及22%，登記量更分別創下近十年同期的新低，可見二手近況極其疲弱。

從黃金看投資周期

美聯集團董事總經理 黃子華

黃金向來是資金出路，近期金價大幅下瀉，一日之內跌近一成，同是資金避風港的磚頭，在辣招下交投淡靜，投資價值亦曾被質疑。究竟磚頭是否保值良方？筆者不妨跟大家分析一下。

自港府去年10月下旬推出「雙辣招」後，再於2月22日公布「新辣招」，連番打擊樓市。香港物業市場一般以四大類型買家支持，一是首次置業人士，二是換樓客，以及長線及短線投資者，而香港作為一個自由貿易港，外來買家無論是投資抑或自住亦是重要的一環。然而，針對不同買家的辣招接連推出，令換樓客、長短線投資者及外來買家均被

政策影響而大部分選擇不入市，只剩下首次置業人士獨力支撐住宅市場，物業成交難以不處於低迷狀態。

近期樓市的淡靜亦不單是住宅物業，就連非住宅物業如工廈、商舖及寫字樓的成交亦隨着辣招推出後亦深受影響。3月工商舖註冊量錄得1,346宗，註冊金額則141.2億元，按月分別下跌40.6%及25.8%，呈「價量齊跌」的局面。而住宅成交方面亦見低迷，4月8日至14日一星期全港35個大型屋苑共錄60宗成交，成交宗數無礙較早前3月每周僅30多宗有所回升，但仍未能突破百宗關口，而且更是連續11周處於低於百宗水平，市

況較去年10月雙辣招推出後連續6周不足百宗成交更見淡靜。

資金尋出路 二手可靠穩

然而，投資周期始終有升有跌，就算金價波動，但仍有捧場客趁低吸納。樓市亦一樣，物業成交在政策市下顯得淡靜，但周期中起伏難免，作為資金出路，磚頭仍佔優勢。雖然第二季成交量料不會有太大改善，惟相信跌幅主要來自一手成交，由於二手業主肯減價沽貨，吸引一手向隅客重投二手市場，預期二手交投可靠穩。

