

樓價結束13個月升勢

差估署指數跌0.13% 4月跌幅料擴大

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府今年2月下旬推出雙倍印花稅(DSD)，全面控制樓市需求，物業市場流通量大減之餘，樓價亦逐漸回落。根據差餉物業估價署的報告，出招後的3月住宅樓價指數報239.3點，雖然按月只微跌0.13%，但就結束連續13個月升勢，反映樓市終於出現「拐點」。由於4月交投仍然萎縮，業主議價幅度擴大，預料差估署4月的樓價指數跌幅會更明顯。

差估署昨公布《香港物業報告—每月補編》，顯示3月住宅樓價指數報239.3點，按月跌0.13%，結束自去年2月份之後連續13個月的升勢。由於豪宅物業受到DSD的衝擊較大，最高需多付8.5%的從價印花稅，故此面積1,076方呎或以上的大型單位類別跌幅最明顯，報247.8點，按月跌0.91%。

新界細單位售價獨升

相較之下，中小型單位由於屬用家市場，受到措施影響較小，跌幅亦較輕微，面積1,075方呎或以下的單位類型，按月只微跌0.13%，最新報238.8點。值得一提的是，面積752方呎或以下的中小型單位類型，雖然全港大部分地區平均售價都下跌，但唯獨新界區面積431方呎或以下的小型單位售價卻不跌反升2.66%，最新平均實用呎價7,856元，反映在上車客的積極入市下，新界小型單位樓價獲支持。租金指數亦按月跌0.39%，3月最新報151.4點。大型單位依舊成為「重災區」，租金指數報142.8點，按月跌0.9%，已連續第4個月下跌；中小型單位亦跌0.33%，報152.4點。最近有業界表示，樓市因為政府措施，加上銀行加按息、土地供應增多、外圍經濟變化等多項因素影響，正出現「拐點」，後市並不樂觀，上述數據似乎印證了相關言論。

DSD剝停商業物業租售

2月推出的DSD及金管局措施等，針對目標除住宅市場外，並擴闊至商業物業，令3月商業物業租售指數升勢亦全面剝停。其中，寫字樓售價結束12個月的升勢，按月跌0.55%，報396點，當中乙級寫字樓跌幅最大，達1.49%，報411點，甲級寫字樓跌幅較少，報373.8點，跌0.29%。但與此同時，寫字樓租金指數卻續錄升幅，3月報198.1點，按月升1.17%。業界解釋，DSD令商業物業的轉售成本急增，但市場租賃需求仍在，令零售業樓宇出現租金與樓價指數「向左走向右走」的情況，相信4月份情況會持續。其他商業物業類型亦出現同類情況，零售業樓宇的售價指數按月跌0.77%，結束16個月升勢，最新報491.9點，但租金方面卻按月升0.12%，報160.5點，為有紀錄以來新高。需留意的是，香港及九龍區的零售業租金升幅明顯，3月份港島區平均每平米租金1,978元，按月急升53.1%，九龍區方面亦升32.43%，每平米租金1,715元。至於工廈售價指數3月報645.6點，雖然升0.84%，但按月升幅明顯收窄，根據資料，2月較1月的升幅達4.52%，工廈的租金指數亦升0.93%，報141.3點。



■豪宅受DSD衝擊較大，面積1,076方呎或以上的大型單位類別指數跌幅最明顯，報247.8點，跌0.91%。

萊坊料住宅交投跌一成

香港文匯報訊 萊坊發表報告指，發展商積極在4月29日《一手住宅物業銷售條例》實施前促銷貨尾，令4月一手住宅市場表現突出。惟新例過後，加上各種其他措施生效，預料未來數月一手及二手住宅市場的交投量將會減少。萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文預料，今年的住宅交投量將下跌約10%，一般住宅價格將下跌約10%，而豪宅價格則輕微下跌約5%。另一方面，該行表示，受經濟不明朗及各種樓市降溫措施拖累，4月甲級寫字樓銷售及租賃活動減少，但中

環甲級寫字樓租金已從谷底回升，租金按月上升1.8%，為2011年3月以來最大的升幅。林浩文預計：今年中環租金將保持穩定，而東九龍租金將有10至15%的升幅。

舖租續受惠供應有限

至於零售商舖，該行表示，由於優質零售地舖供應有限，預料今年租金將上升5%。不過，該行補充，本港今年首季零售商舖銷售放緩，主因經濟環境疲軟，市民消費趨謹慎，加上內地來港旅客主要為二、三線城市消費力較弱的中端消費者。

Avery上載新修訂樓書

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 就一手住宅物業銷售監局本周二建議The Avery售樓說明書有改善空間，發展商信和置業昨上載新修訂的The Avery售樓說明書的電子版本，以及把印刷本送遞至局方。

一手銷售監管局昨回應查詢時表示，昨日收到The Avery賣方提交的經檢視並修改的售樓說明書，銷售監管局會檢視該經修改的售樓說明書。

信置發言人表示，集團已按銷售監管局之建議，在已符合法例要求的The Avery售樓說明書內提供更詳盡的資料。增訂版售樓說明書的印刷本已送遞至局方，電子版本亦已上載至局方網站及物業網站www.theavery.hk，供公眾閱覽。此外，售樓說明書會繼續全日24小時於尖沙咀中心12樓供索閱。

發言人稱，有關增訂冀提供更詳盡資料，並未有影響項目推售，而有關項目的銷售安排將於稍後再作公布。集團會繼續與局方保持緊密溝通，恪守所有相關規定及指引。

修訂6項 涉平面圖保養期

根據網上版新售樓書顯示，新售樓書作出6項修訂，包括修改5樓、6至25樓的平面圖尺寸；修改/增補26樓的平面圖尺寸；更新裝置、裝修物料及設備列表，加入關於部分單位並無睡房之附註；及更新欠妥之處的保養責任期內容。此外，根據一手住宅物業銷售網頁顯示，香港小輪於粉嶺逸峯前日再售出2伙，自4月29日重售以來售出19伙，至於太古地產於何文田DUNBAR PLACE於本周一至周三均無成交，自4月30日(上周二)開售以來售出16伙。

九建下周強拍紅磡舊樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九建作為大業主持有的紅磡大型商住項目再進行強制拍賣。其中環順街3及5號及環福街4及6號，九建已收集約96.97%業權，下周二會以底價5,990萬元進行公開拍賣，由萊坊負責。舊樓所佔的地盤面積約1,828方呎，若以9倍地積比率發展，預料提供16,452方呎商住樓面。

該物業坐落於紅磡，位於環順街北邊、環福街南邊，靠近環順街及環福街與環安街之交界，坐落位置現規劃為「住宅(甲類)」用途，現址為1幢8層高商住大廈，於1960年落成。

「環字八街」按步收併

據了解，九建位於紅磡「環字八街」展開重建項目，規模龐大，涉及環安街、環景街、環順街、環福街、環利街5條街道，去年初曾連環向土地審裁處呈交14份強制拍賣申請，全部以八成業權申請強拍，由80.303%至86.36%不等，早前已曾透過強拍統一個別地段的業權，估計接下來繼續有地段進行強拍。預料最終地盤規模可達3.5萬呎，可建樓面達31.5萬呎。

香港新盤荒 代理轉售「中加貨」

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 自上月29日《一手住宅物業銷售條例》實施後，逾百個一手住宅項目暫停銷售，市場上僅兩個一手項目可供消費者選擇，二手交投亦未見回升下，地產代理惟有力拓海外及內地一手盤市場吸客。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，各國維持量化寬鬆政策，資金過剩，加上香港難逃輸入性通脹之威脅，資金務必找尋出路以抗通脹，物業投資一向是最受港人歡迎的抗通脹及保本工具之一，中原地產本周六、日將舉辦5場展銷會，分佈於香港九龍新界，共展出10個分別來自加拿大及內地的一手項目。當中包括新地郭氏家族私人公司ASPAC發展的加拿大 River Green，售價約港幣368萬元起，實用面積800呎，1房單位連1個車位；深圳東花樣年·花郡，售價約17.5萬元人民幣(約港幣22餘萬元)，面積35.46平方米(1房2廳)分層單位；上海茂名公館，售價約1,400萬元人民幣起，建築面積161平方米(2房1套房單位)；及中山雅居樂名門別墅，分層單位約40餘萬元人民幣起，別墅單位約200餘萬元人民幣起。

美聯：居屋註冊量料年跌9%



■美聯陳坤興(左)及劉嘉輝預期，今年居屋成交量料會下跌9%至全年約6,000宗，價格或會下跌數個百分點。

記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港府擴展居有其屋計劃第二市場至白表買家，首批2,500名成功申請人將於月底獲發「入市」批准信。該消息去年一出，即令居屋叫價搶高，全年料升20%至30%。美聯集團執行

董事陳坤興相信，由於近期大市回軟，加上部分居售價升至接近私樓價，如今此批申請人亦會精明入市，相信不會再搶高居屋價，甚至不排除部分有意買3房居屋客改為買2房私人樓，放棄入市居屋資格，今年居屋成交量料會下跌9%至全年約6,000宗，價格或會下跌數個百分點。

陳坤興：居屋價接近私樓

美聯集團執行董事陳坤興表示，雖然首批入市名額只有2,500個，但可供發售的未繳付補價單位卻達近38萬個，包括25萬個居屋單位，12萬個租置計劃的公屋單位及9,000個房協負責的住宅發售計劃單位，縱然選擇眾多，但由於居屋單位數量龐大，加上地區分佈較廣，相信準白表買家入市時仍會先考慮居屋第二市場。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，去年全年二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量錄得6,613宗，創自2004年以來9年新低。而今年首4個月二手居屋註冊量合共只有1,557宗，按年大幅

下挫約32.7%。4月二手居屋註冊量僅錄得265宗，創1998年10月後的14年半新低，與二手私樓的表現大致相同。

4月平均買賣企穩300萬

劉嘉輝表示，隨著交投下跌，4月份二手註冊金額亦隨之下調，共錄得約8億元，按月跌約19%。惟因居屋市場以用家為主，價格走勢較穩，故平均每宗二手居屋註冊金額仍企穩於300萬元水平。為配合此批居屋市場「生力軍」，陳坤興指出，美聯作出4大部署，包括強化及設立更多「居屋專門店」，由目前30間增至目標50間，主要位於居屋屋苑較多的區域，基於近期一手交投少，會調配一手地產代理轉戰居屋專門店。另外，未來亦會舉行「居屋開放日」；培訓及委派「居屋大使」，於公佈抽籤結果後，駐守位於樂富房委會客務中心一帶派發傳單及於居屋專門店推介精選二手居屋；以及提升「網站居屋資訊」。他續稱，集團或會因應買家的需要，送上貼身的優惠，但不一定會減價。



<http://www.wenweipo.com>

傳承博愛精神 弘揚文明新風

中山市慈善萬人行籌逾8600萬

中山是偉人故里，更是博愛的精神家園。上世紀初葉，民主革命先行者孫中山先生，高舉天下為公的博愛大旗，引領中華民族從混沌走向覺醒，中山因之聞名世界。100年後，勤勞智慧的中山人民用25年慈善萬人行行的厚重積澱，疊起了一座巍然的博愛豐碑。有識之士置評：中山因博愛而包容，因包容而協調，因協調而和諧。經過20多年的豐厚積澱，慈善萬人行業已成為中山最具特色的城市精神文化品牌，成為中山人民津津樂道的城市名片，成為「廣東乃至全國紅十字運動的一面旗幟」。

今年是中山第26屆慈善萬人行，主題為「傳承博愛精神，弘揚文明新風」，市僑聯借助慈善萬人行活動契機和平台，以實際行動實踐「全民修身，僑界同行」，以博愛文化促修身。2月24日下午，中山人一年一度的盛大節日——慈善萬人行隆重舉行，2萬多名市民和各界人士組成的156支巡遊隊伍，在「我們與愛同行」激情樂曲中列陣前行，展

示中山慈善和博愛文化，弘揚文明新風。全國人大常委會副委員長、中國紅十字會會長華建敏，省領導雷于藍、湯炳權等出席起步典禮，參與巡遊，並現場捐款。

巡遊人數比往屆多

今年的巡遊隊伍和人數比往屆多，目前全市共募集善款8600多萬元，再創歷史新高。本會「香港中山僑商會」亦如往年般積極組團參與，並慷慨解囊捐助港幣10萬元正，由林潔聲會長率領下，代表團於2月24日(農曆正月十五日)前往中山，一行共90餘人，包括三位副會長黃銳光、謝偉森和蔡越山、部門主任繼有黃華國總務主任、阮慶祥財務主任、李棟松福利主任、方俠雲交際主任、梁錫根稽核主任和李文琮婦女主任及各會董等人，場面壯觀。今年本會獲中山市沙溪鎮人民政府邀請，於慈善萬人行結束後出席了新春團拜與領導互相祝賀，鎮



■代表團與沙溪鎮領導人合照於鎮政府大樓前



政府派出中山市沙溪鎮黨委書記胡永康、中山市沙溪鎮鎮長陳順葆、中山市沙溪鎮副書記趙錫雄和中山市沙溪鎮副鎮長陳玉碧接待，場面溫馨熱鬧，團拜會上胡永康黨委書高度讚揚本會積極捐助家鄉的慈善事業，尤以教育和醫療方面，最近成立之「香港中山僑商會關愛基金」更得到各方的肯定和讚揚；林潔聲會長致詞讚揚沙溪鎮乃中山市各鄉鎮中發展得較快和美好的，成績斐然，有目共睹。林潔聲會長代表本會送上3萬元利是，委託鎮政府轉送此筆利是金子予一些貧困戶，以表達本會一點心意。當晚沙溪鎮政府宴請本會晚宴聯歡，筵開十餘席，共度一個歡愉晚上。



■林潔聲會長(右五)致送新春利是給沙溪鎮政府分派予貧困戶。由沙溪鎮黨委書記胡永康(左五)、副書記趙錫雄(左四)、鎮長陳順葆(右四)及副鎮長陳玉碧(左三)接過利是。

責任編輯：羅紫韻 版面設計：歐鳳仙

■本會組團參加一年一度
中山市慈善萬人行活動