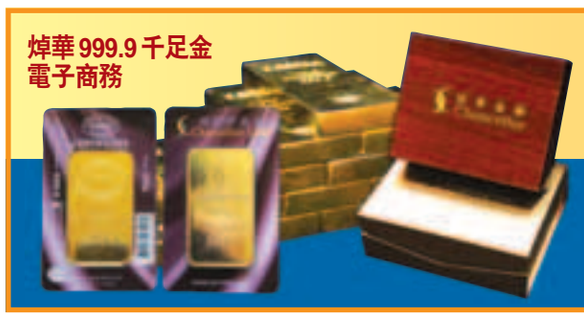
卓華999.9千足金電子商務



Chancellor Precious Metals Ltd
卓華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com

價格資料	2013年05月30日
人民幣公斤條現貨金交收價	274.70（元/克）

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

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

上車客焗搶公屋

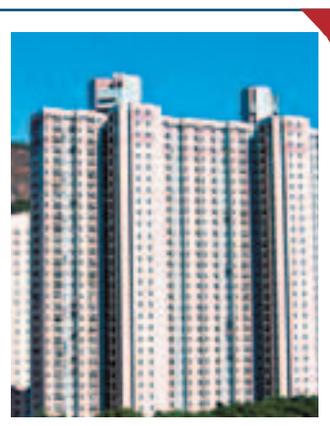
上水太平邨「破頂」 連補價280萬沽

私樓買不起 居屋價瘋狂

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）「量跌價不跌」已成政府每次出招後，樓市的必然反應，樓價指數由推出雙倍印花稅後的3月中高位下調約4%，連番辣招對小市民上車夢幫助不大。有實際住屋需求的用家不能無了期等下去，即使無需補地價的居二市場單位亦水漲船高，上車客仍焗搶。上水公屋太平邨日前現新高成交，實呎494中層戶連補地價280萬元成交，實呎價5,668元，均創太平邨歷史新高。此外，居屋免補價今起可申請購買證明，市場擔心再度扯高細價盤樓價，全城勢掀搶細價盤潮，上車客更難圓夢。

上水公屋
太平邨A座中層10室
成交價：280萬元(連補地價)
實用呎價：5,668元
實用呎價及成交價同創歷史新高

近期部分公屋及居屋成交



葵涌居屋
葵俊苑A座高層8室
成交價：250萬元(居二市場)
實用呎價：6,234元
持貨3年升值87%

慈雲山居屋
慈愛苑G座中層3室
成交價：280萬元(居二市場)
實用呎價：5,534元
持貨13年升值1.26倍

新蒲崗居屋
采頤花園10座中層K室
成交價：328萬元(居二市場)
實用呎價：7,257元
持貨13年升值1.86倍

近年私宅樓價急升，無需補地價買賣的居二市場單位價格亦水漲船高，加上政府於去年中宣布推出免補地價購買綠表居屋單位後，樓價漲幅更火上加油，不少基層市民因預算所限未能上車。在私樓買不起，居屋也買不起的情況下，有用家焗搶公屋。金龍地產董事馮宇成表示，上水太平邨A座中層10號室，建築面積685方呎，實用面積494方呎，日前連補地價以280萬元售出，實用呎價5,668元，刷新農曆新年前的新高成交，當時的該成交實用呎價5,630元，成交價201萬元。是次的成交量價及實呎價齊創太平邨的歷史新高。

居屋白表免補價今殺到

馮宇成續指，今次交易買家為已早前移居內地的香港居民，現回流香港，購入單位自住。據了解，原業主於2003年一手向政府以18萬元買入，持貨10年，雖難以估算補地價金額，但估計單位升值約10倍。

事實上，現時市場上連帶居屋價格亦於高位橫行，加上合資格免補地價購買二手居屋的市民，今日起可向房屋署申請購買證明。不少綠表合資格人士擔心遲入市盤源競爭加大，紛紛加快入市，刺激近期居二市場成交增加。其中葵涌葵俊苑A座高層8室，建築面積515方呎，實用面積401方呎，於居二市場以250萬元成交，建築呎價4,854元，實用呎價6,234元。原業主於2010年8月以綠表市場價134萬元購入單位，持貨近3年，帳面盈利116萬元，單位升值87%。

首4月居二交投僅364宗

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，居屋價格之高，令今年首4個月居二市場買賣疏落。根據房委會及房屋署最新數據，今年首4個月全港僅錄364宗居二市場買賣成交，涉及金額約10.32億元，較去年同期的572宗及約12.22億元分別大減36%及16%。

按物業價格分類，細價物業買賣表現最為失色。價值200萬元以下的居二市場，今年首4個月買賣成交只得64宗，較去年同期的276宗大減77%。同期成交總值亦銳減74%至約1.1億元。此外，價值200萬至300萬元之間的物業買賣成交量值，亦同時減少35%，分別至147宗及3.64億元。

周滿傑指，首批2,500個白表尚未湧出居二市場，樓價已被率先炒起，若然連同應有的補價計算，樓價有可能貴過私樓，加上居屋按揭期較短，就算月入4萬元的申請家庭亦難以上車，相信是次購買力未必能全數釋放至居二市場。

富榮賣592萬 本月最貴

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，5月份暫時錄得4宗價值逾500萬元的二手居屋買賣登記。其中大角咀富榮花園1座高層H室單位，成交價錄592萬元居首，其次是大圍嘉徑苑嘉愛閣（A座）中層1室單位，成交價錄524.8萬元。

大摩憂加息 樓價料跌一成

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股在5月期指結算日表現波動，但最終只跌70點，總算能收於50天線(22,457點)之上。大市曾升過75點，下午在日股突瀉下，亦最多挫264點，令62隻牛證被強制收回。尾段回穩，恒指收報22,484點，跌70.6點，交投進一步回升至682億元。截至昨日止，今個「五窮月」下跌了253點，跌幅尚算輕微，但恒指在月中曾一度升至23,512點高位，較4月底的22,737點升過3.4%，可惜大市很快從該高位回落，最低見過22,290點，若投資者在高位入市，隨時損手逾5%。大摩則發表報告，指若加息1厘，本港樓價將跌一成。

淡友下月借美息「空襲」

騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪表示，大市昨日波動，主要被期指結算及日股再瀉所影響，今日MSCI又會換馬，將令今日大市繼續不明朗。他預料，當踏入6月大市才會有新方向，若恒指跌穿並留連於50天線以下，投資者宜暫時離場，畢竟上半個月曾做好的「五窮月」，到下半個月仍要倒跌，「六絕」的預期會困擾6月份上半個月的市況，特別是美國國債孳息率續揚，定會繼續成為淡友「空襲」的借口。

近日房產信託及公用股皆捱沽，他指出，正是因為全球(最主要是美債)的債息上升，市場開始炒作加息，收息股的吸引力將下降，導致資金換馬離開該類股份。加息的預期也影響地產股表現，新世界(0017)跌3.3%，新地(0016)、信置(0083)及恒隆(0101)跌逾2%。摩根士丹利發表報告，認為在美元偏強及儲蓄率下降下，預期實質利率將上升，導致物業價格下跌，故即使地產股估值有吸引力，但該行仍對地產股看法審慎。

前年升息1.6厘 地產股跌30%

大摩相信，利率趨升將令企業及家庭債務負擔增加，導致銀行體系不良貸款上升，亦拖累樓價，特別是香港及新加坡。該行指2008年7月至2009年7月，實質利率上升700個基點，樓價當時下跌了23%，惟該行相信本港樓價跌幅不會如2008年那麼大。該行預測，若按揭利率上升100點子，樓價會跌一成。

大摩又指，2011年實質利率上升160個基點，地產股下跌了三成，2008年實質利率上升700個基點，地產股下跌50%，故預期樓市進入下跌周期，地產股也會下跌，預期信置將跑輸同業，主要是地產項目較多集中於香港。與公用股同屬高息股的房託基金昨日同樣下跌，領匯(0823)跌穿40元大關，收報39.7元，較今年高位46.4元大幅回落14%。越房(0405)、置富(0778)、泓富(0808)挫約5%。

■港股昨日跌70點，收報22484點。 中通社

經濟基調不變 樓價難大瀉

香港文匯報記者 黃嘉銘

專家解讀

樓市一、二手交投兩閒，在辣招重重包圍之下，投資者減少，境外客絕跡，連帶換樓用家都要三思，市場上只剩下上車客這群購買力。然而，由於上車用家首期預算有限，細價樓很自然成為搶購目標，令有關物業價量齊升，上車反而更難。有學者分析指，若經濟基調沒有明顯改變的話，樓價會再下調的空間實在不多，始終市場供應有限，業主也擔心「賣咗買唔返」，不會大幅減價。

長遠房屋策略督導委員會早前公布全港有6.7萬個劏房單位，住戶人數逾17萬，特首梁振英形容數字為「相當高」，情況嚴重，有需要在供應方面加大力度，去做好土地和房屋供應的工作。不過，看來近期樓價的調整沒有助特首一把，上車客的置業夢仍然遙不可及。

「賣咗買唔返」 業主封盤

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才認為，辣招的效用開始顯現，現時市場上投資者絕跡，需求管理策略的確見成效，但同時令樓市出現兩極化，一方面上車盤的價量齊升，另一方面中上價及豪宅物業缺乏承接。麥萃才分析指，需求減少與樓價下跌其實不存在直接關係，樓價下跌的主導權在業主手中，只有他們願意減價，樓價方可向下調節，但事實上不少業主擔心「賣咗買唔返」，而且換樓可能要付DSD（雙倍印花稅）及需降低按揭成數，故索性封盤不賣，市場供應根本沒有增多。

境外客絕跡 收租勝賣樓

此外，在BSD（買家稅）出台後，境外買家幾乎不願沾手於香港「磚頭」，部分因讀書或工作而要來港定居的人士現時亦只會選擇租樓，更為加強業主不賣樓做「收租佬」的決心。麥萃才指，除非經濟基調急速轉壞，否則樓價大瀉的可能性不高。

刺激交投量 長遠靠息魔

香港中文大學市場學系副教授冼日明表示，現時本港樓價平均只是調整半成以內，上車客始終擔心無機會上車，令上車盤的價量齊升，交投比例亦以500萬元以下物業為主。與此同時，業主持貨力高，無急切的誘因驅使他們賣樓，而且收租回報亦相當不俗，長遠而言，或許只有息口的變動方可刺激市場的盤源增多，刺激交投量。

美研退市 渣打中銀齊推新定按

香港文匯報訊（記者 陳遠威）美聯儲或提早退市，市場擔心低息環境逆轉，加上辣招令按揭生意大減，多間銀行掉頭減按息，並轉推定按搶客。渣打昨率先宣布推出長達10年期的定息按揭計劃，首10年定息年利率3.25厘，其後全期按最優惠利率P-2.85厘計算，實際利率2.4厘。中銀香港亦宣佈今日起推出可換樓定按計劃，5年定息計劃首5年定息2.4厘，7年定息計劃首7年定息3厘，其後按中銀香港當時P按利率計算，參考定價介乎P-1.95至P-2.6厘，實際利率3.05厘至2.4厘。

除10年定息期計劃外，渣打亦提供定息期3年、5年及7年的定息優惠，定息年利率分別為2.4厘、2.4厘及3厘，定息期後年利率同樣為P-2.85厘。客戶如於定息期間換樓，只須在贖回原有樓宇按揭後6個月內成功提取新貸款，便可沿用原有定息優惠。

渣打10年定息按3.25厘

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，長線用家選擇定按，好處在於若進入加息周期，用家在定息期內可省息及避免未來供款暴增失預算。參考上次本港加息周期，利息加幅達3厘，如20年期按揭日後累計加息3厘，用家每月供款便將增加約30%。

王美鳳續表示，美國開始減慢買債令定按產品再受關注，有銀行率先推出長達10年定按計劃，加上引入轉換定息概念，為用家提供新樓按選擇。但近期多間銀行開始調低按息，令部分定按產品息率溢價擴大，短期將削弱定按產品吸引力。她預料定按選用比例將持續增加，但相信只維持在單位數百分點水平。4月定按選用比例增加1.7個百分點至1.9%。

中原料定按選用比例增

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，美國多項數據反映經濟逐步改善，市場注視美國退市步伐，有機會提早加息。用家選擇長年期定按，有助鎖定供款，長遠而言按息將會走向正常化，定息有助降低息口波動風險。相信多間銀行相繼加入，定息按揭潮可延續至次季。

麗新入標啟德港人港地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德兩幅「港人港地」今日截標，由於是港府首次推出這類地皮，故此成交價及反應，直接影響以後「港人港地」政策的方向。儘管地皮日後存在多項轉售限制，但發展商興趣不減，麗新發展昨日向本報率先披露，公司今日將入標啟德兩地，但相關條款將影響出價。而恒地、長實、新世界、會德豐、嘉華等亦表示有興趣。

恒地有意：已考慮條款

港府去年首次宣布推出兩幅啟德「港人港地」，其後於今年3月20日招標，並設長達2個月的招標期，今日截標。兩地分別為啟德1H1及啟德1H2地盤，1H1可建41.82萬方呎，當中40.99萬方呎作住宅發展，限建不少於545伙；1H2可建46.2萬方呎，當中45.28萬方呎作住宅發展，限建不少於600伙。

麗新發展副總裁潘銳民昨透露，集團今日會入標啟德地皮，又指地盤位置優越，靠近興建中的鐵路站，相信會受市場歡迎，但亦坦言發展條款對地盤估值有影響，如何出價考驗不同發展商，相信地皮成交價有指標性，對於之後其他「港人港地」的推出亦會有影響。恒地執行董事黃浩明稱，對於今日截標的港人港地有興趣，而相關的條款已經考慮在內。

綜合市場資訊，現時市場普遍預計兩地的樓面地價在4,500至5,360多元左右，但亦有測量師對地皮估值不樂觀，如韋堅信測量師行就預測地皮每呎僅2,780多元，屬市場估值下限。高力國際(香港)估價及諮詢服務部高級助理董事譚智仁稱，綜觀現時住宅市場由本地用家主導，投資者買賣活動減少，及用地條款規限影響下，預料發展商將出價謹慎。

豐樂圍規劃兩月獲近300反對

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實元朗豐樂圍大型住宅項目可謂屋漏兼逢連夜雨，除世界自然基金會香港分會(WWF)宣布永久擱置參與項目。翻查資料，原來早於3月15日後，項目於城規會的規劃許可申請亦接到多達293份意見，幾乎「清一色」反對，包括市民、環保團體、區議員等，令項目6月通過城規會的難度愈來愈大。

長實於2011年8月就豐樂圍項目向城規會申請規劃許可， 計劃興建19座15至19層高住宅大廈，涉1,958伙，項目一直延期審議，最新排期在6月左右。近2年的諮詢期內，項目一共收到726個意見，其中293份為今年3月15日後收到，幾乎全數反對。當中包括綠色力量、創建香港、長春社、香港生態旅遊學會、香港螢火蟲研究協會等，有意見指，豐樂圍中有香港獨有的螢火蟲「曲翅螢」，但發展商環評卻淡化對這種螢火蟲的影響，反指曲翅螢已適應當地住宅的燈光，造成誤導。