

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

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

焯華 999.9 千足金 電子商務

價格資料	2013年06月06日
人民幣公斤條現貨金交收價	274.90 (元/克)

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 眾新盤戴上多重「緊箍咒」，連番辣招加上《一手住宅物業銷售條例》實施，一手市場出現一邊供應稀缺，一邊有盤推不了的怪現象。本報統計，新例實施至今一個多月，市場在售新盤僅3個，共成交73伙。更甚者，最新售樓紙待批單位高達14,975伙，連續第4個月上升的同時，更創下近十年半新高，反映市場積壓大量新盤待賣，可謂「等到花兒也謝了」。業界相信，新例下新盤推售需時，本月「真空期」勢必持續，樓價亦難望因成交少而下調。

新 政府上台後推出多項辣招，如買家印花稅、雙倍印花稅等，加上金管局收緊按揭、銀行按息變化等因素，近月無論一手物業、二手物業，交投都「只跌不升」。當中尤其一手新盤市場，自新例實施後銷情更加一沉不起，至今一個多月過去，仍只得3個新盤成功推出市場並發售，分別為DUNBAR PLACE、THE AVERY、逸峯，但銷情通通差強人意，合共只售出73伙。

貨尾未更新樓書無得賣

即使最近多個新盤部署開賣，但大部分都因不同理由未符新例要求，最終要延遲發售。業界指，由於目前新盤正處於適應新例的「過渡期」，令全新盤、貨尾盤都無法如期發售。更令人擔心的是，新盤滯銷的同時，昨日政府公布待批預售樓花同意書的新盤數量卻高達14,975伙，創出新高，意味市場上積壓愈來愈多的新盤待售，下季隨時「谷爆個市」。

根據地政總署資料，5月份只批出1個住宅樓花賣樓，為新世界旗下元朗漆林，涉及單位236伙，同期申請預售文件的地盤雖然亦只得1個，但屬大型項目，來自長實旗下荃灣環宇，提供1,717伙，預期2014年12月31日落成。一加一減下，上月待批預售文件的單位推高至14,975伙，按月上升11%，為2002年10月後的十年半高位。

新供應湧出審批遇樽頸

業內人士指，由於配合一手新例的預售樓花同意書更新版本於上月底才完成，故此近月批出預售樓花同意書的步伐都明顯較慢。再加上政府2010年開始增加土地供應，今年進入「收成期」，以今年首5個月計算，不難發現新申請預售樓花的單位數目上升的同時，獲批的數目卻見減少，兩者走勢背道而馳。據資料顯示，今年首5個月新申請預售樓花的單位數目合共約4,377伙，比起去年同期3,161伙大幅上升38.5%；惟今年同期獲批的單位數目只得1,521伙，卻較去年同期2,584伙按年急減41.1%。

一邊喊供應稀缺 一邊有盤推不了



萬五樓花 等到謝了

由於新盤現時推出，要符合新例，即7天前派樓書，3天前派價單，而樓書及價單內容還須符合新例，估計本月新盤仍然未趕及推售，市民要買新盤最快要等到7月。

業界料下半年供應顯增

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府應加快審批樓

花的步伐，避免一手供應的「真空期」延續，同時又可彌補二手供應之不足，有助穩定樓市。假若審批樓花的步伐能夠加快，上述近萬五伙的項目陸續獲批，料下半年新盤供應將會明顯上升。另外，政府文件公布，新世界、會德豐合作發展的港鐵柯士甸站項目C地盤，命名為「The Austin」。

樓書牆身上錯色 Ocean One押後推



油塘Ocean One(中)全新售樓書要約一星期才可重新上架。資料圖片

一手新例實施以來新盤表現

樓盤	推售	銷量*
何文田DUNBAR PLACE	30伙	19伙
粉嶺逸峯	146伙	52伙
九龍城THE AVERY	21伙	2伙
深水埗晉嶺	31伙	明天中午推售
大坑上林	未公布伙	-
元朗尚悅	516伙	-

備註：上月底因售樓書平面圖中工作平台內，分體式冷氣機之室外散熱機位置出現錯誤，要再修訂售樓書押後推售。

油塘OCEAN ONE 52伙 -

備註：昨日因售樓書內的牆身表達的上色出錯，要再修訂售樓書押後推售。

*截至昨晚7時 製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 再有貨尾盤因按新例下的售樓書出錯而要押後推售。麗新發展於本週三把油塘Ocean One全新售樓書及價單上載及於現樓售樓處派發，但因發現售樓書內的牆身表達的上色出錯，麗新昨決定收回售樓書及押後原本計劃下週三重推的計劃，令目前市場可售新盤僅3個(見表)。

例下，其牆身不到頂的話，其圖線要用雙線上色，而不應用實線表達，變為實心牆，但集團發現Ocean One的全新售樓書平面圖中出現此錯誤，於平面圖中的牆身的上色出錯，純屬手文之誤，因此昨日決定收回全部售樓書，再重新印刷。

麗新稱下星期再推新樓書

他估計，全新售樓書要約一星期才可

重新上架，因此根據售樓規例，雖然該盤已出全新價單，亦要押後原本計劃下週三的重推計劃。

一手住宅物業銷售監管局昨表示，昨午接獲Ocean One賣方通知，不會按早前公布的銷售日期出售有關物業，並強調當局沒有要求Ocean One中止銷售。銷監局重申，賣方何時及如何銷售一手住宅物業屬賣方的商業決定。同時，賣方亦

無須在取得銷監局的同意後才出售其一手住宅物業，惟須符合《一手住宅物業銷售條例》要求。

銷監局：錯漏不容發生

另外，銷監局發言人表示，會繼續與業界就條例的實施保持溝通，包括在本月稍後時間與香港地產建設商會會面，進一步了解業界的關注，以及在本月舉辦新一輪的工作坊。

同時，銷監局指出，近期有多個一手住宅物業的售樓說明書的住宅物業樓面平面圖的資料，與相關住宅物業的機電裝置平面圖的資料有差異，賣方因此須就有關部分作修訂。有關的錯漏即使在條例全面實施前亦不容發生，這與賣方是否未熟習條例的要求無關，亦不是出現有關錯漏的理由。銷監局不會就賣方的銷售文件在向公眾提供前作預審。

Ocean One原定重推52伙，分佈於8樓至31樓，以原價重推，實用面積由531方呎至762方呎，售價由687.7萬元至1,263.3萬元，發展商原委託12間地產代理銷售。

新盤交投3連挫 跌幅36%居首

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 4月雖有不少新盤減價清貨尾以避過一手新例重印售樓書，但供應有限，令一手交投時時挫。土地註冊處資料顯示，5月整體物業註冊重上至5,288宗，按月上升20%；不過，以類別劃分的話，一手私人住宅註冊卻錄按月跌幅，共錄535宗，相比4月的844宗按月回落36.6%，為各類物業註冊當中跌幅最大之類別。

購買力轉至二手市場

香港置業高級執行董事伍創業表示，鑑於《一手住宅物業銷售條例》於4月尾實施，而發展商推出市場之新盤單位偏少，故一手註冊登記數字亦回軟；而近日推盤量仍然偏低，估計本月一手註

冊量偏低之情況亦將持續。在比率方面，因5月一手註冊按月錄跌幅，而二手住宅註冊錄按月升幅的情況之下，一手註冊比率因而下跌。據資料顯示，上月一手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率約14.8%，相比4月的25.5%回落10.7個百分點，此比率更創本年1月後新低，可見購買力轉至二手市場。此外，在金額方面，5月一手註冊金額共錄79.5億元，相比4月的60.2億元反升32%，表現較宗數為佳；而金額上升的原因之一是上月之豪宅新盤註冊表現突出之故；而事實上，以金額劃分5月之一手註冊與4月數字比較的話，逾千萬元一手註冊錄按月升幅，由4月錄得142宗上升至5月份錄得278宗，升幅達96%，而其註冊金額亦上升1.28倍的情況之下，故帶動5月一手註冊金額錄逾30%按月升幅。

華懋青龍頭貨尾轉收租



御濤、凱濤(即豪景花園三期第27及第28座)最後5伙貨尾單位轉售為租。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 部分發展商為免觸犯一手住宅物業銷售新例，決定把部分現樓貨尾盤轉售為租。

華懋昨宣布將旗下荃灣青龍頭青山公路御濤、凱濤(即豪景花園三期第27及第28座)最後5伙貨尾單位轉售為租。此批單位涉及御濤第27座23樓B室，建築面積1,883方呎，25樓A室(連天台)，建築面積1,883方呎，25樓B室(連天台)，建築面積1,893方呎，凱濤第28座23樓A室(連天台)，建築面積1,883方呎等。無天台單位月租為4.2萬元，而有天台單位租金為6.2萬元，全部連車位及管理費和差餉，租期為兩年，以建築面積計，呎租約22至34元。御濤、凱濤高層分別為21層及20層，合共提供82個單位，每層兩戶，單位建築面積分別為1,883方呎及1,893方呎，實用面積1,379方呎及1,380方呎，全屬三房一廳，連露台，並設有頂層複式單位，天台面積分別為1,161方呎及939方呎。

何文田地今截標 估值高逾42億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黃嘉銘) 土地市場近日熱鬧，繼兩幅啟德「港人港地」及朗屏站(南)項目賣出後，今日何文田住宅地、馬鞍山商業地亦會截標。美聯測量師行董事林子彬表示，港人港地反應熱烈，相信同樣位於市區的何文田地皮會受歡迎，地價睇高一線，業界估值由38億元至42.7億元不等，樓面地價由9,800至1.1萬元。

限高噪音無礙入標意慾

何文田地皮位於佛光街與常富街交界，地盤面積為83,033方呎，地積比率為4.67倍，可建總樓面為387,741方呎，估值40億元，每呎樓面地價10,316元。林子彬指，何文田地位處傳統豪宅地段，發展規模適中，總樓面約為早前標售的何文田常樂街百億地王的三分之一，料吸引大型及中型發展商參與投標。

他又說，區內的何文田港鐵站預計將於2015年落成，屆時該區的交通網絡將更為完善。不過，何文田地皮設有高度限制，料項目僅可建約20層以內，景觀較遜於之前常樂街地皮。地皮面向佛光街，故需作噪音評估，地價亦會略低於常樂街地皮。中原測量師行執行董事張競達表示，預計地皮每呎樓面地價1.1萬元，落成後實用售價每呎至少1.6萬元至1.7萬元。

恒地系馬鞍山地興趣濃

另一第商業地馬鞍山保泰街，地盤面積為54,789方呎，地積比率為3倍，可建總樓面為164,367方呎，其中86,112方呎的樓面必須用作商舖、服務、娛樂場所及食肆用途，其餘78,255方呎樓面則可用作其它商業或酒店用途，市場估值由6億元至12.1億元，每呎地價3,650至7,362元。對此，恒地系內有意入標的馬鞍山商賣地，美麗華(0071)行政總裁李家誠表示，因規模不算大，正考慮入標該地皮。

李家誠指，項目規模不大適合美麗華發展，會考慮競投，但仍在考慮中，並要視乎價錢而定，目前仍未決定那家公司投標。

林子彬表示，由於該地皮附近有不少私人樓及公營房屋，卻缺乏較有規模的購物設施，料地皮有機會發展為商場，以地區性民生市場為主，料入標反應較一般市區住宅用地遜色。而該項目亦有高度限制，將可建成約5層以內，另約最少一半樓面需作商業用途。

南灣御園高層720萬破頂

香港文匯報訊(記者 黃子慢、蔡藝文) 近日二手交投氣氛逐漸回暖，用家入市令不少屋苑樓價破頂。中原地產周世康表示，香港仔單幢物業南灣御園高層B室成交，業主早前開價750萬元，於議價後決定減價30萬元，將單位以720萬元易手，實用面積平均呎價10,526元，創同類型單位新高價。

香港仔居屋近500萬成交

首批白表免補地價購二居屋中籤者開始殺入市場，帶動二手市場交投回勇，刺激現有居屋買家加快入市步伐。美聯物業丘松原表示，香港仔居屋雅濤閣2座中層G室，3房單位，綠表用家以約495萬元承接，創屋苑綠表市場同類型單位歷史新高，建築面積呎價約為7,184元，實用面積呎價約為8,594元。

銀湖·天峰四房近千萬

其他私人住宅方面，中原地產柳發利表示，近日二手交投步伐加快，買家主力於市場尋覓筍盤，當中亦有追求生活質素之買家購入優質戶；銀湖·天峰1座高層D室以990萬元沽，實用面積呎價9,890元，創同類型單位新高價。

屯門時代廣場SSD獲利

祥益地產袁思賢表示，屯門時代廣場日前錄得「不睇樓」成交，原業主持貨僅15個月而不足2年，須繳付5%額外印花稅(SSD)稅項12.55萬元，扣除稅項轉手賺68.45萬元。成交單位為E座中層7室，成交價251萬元，實用面積計算平均呎價為9,228元，屬市場價成交。



香港仔居屋雅濤閣2座中層G室，綠表用家以約495萬元承接，創屋苑綠表市場同類型單位歷史新高。資料圖片