

# 美退市無期 樓價連升三周

## 施永青：新盤推售增 樓價下調難免

香港文匯報訊（記者 黃子慢、陳楚倩）本地私樓樓價走勢繼續受美國退市消息左右，加上「白居二」入市帶動，中原城市領先指數CCL最新報120.95點，按周上升0.28%，連升三周共1.05%。反映樓價走勢的CCL指數仍較美國聯儲局表態退市前一周的121.88點低0.76%，預料8月間補回跌幅。



■中原地产創辦人施永青。  
黃嘉銘攝

中原地产創辦人施永青亦指出，下半年本港售樓量將會逐步增加，但樓價下調是無可避免的。他預料，豪宅下半年下調的幅度比中、小型住宅大，約15%至20%，而小型住宅調整幅度則有可能達5%至10%。他又指，政府最新推出的兩幅地皮價格向下的機會較大。

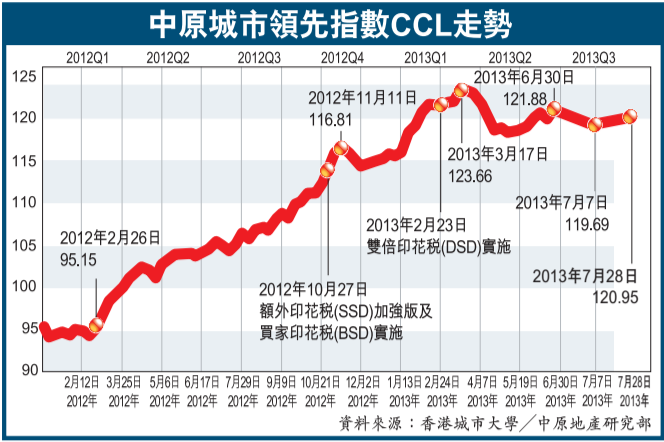
### 「白居二」淡化 大型屋苑回軟

中原研究部高級联席董事黃良昇指出，7月17日

不過「白居二」效應正逐步淡化，大型屋苑樓價回落，美聯「樓價走勢圖」顯示7月份以實用面積計算的每呎平均樓價報8,988元，按月下調約1.1%。中原地产大型屋苑領先指數CCL Mass最新報120.29點，按周微跌0.06%。

聯儲局表態彈性退市，8月1日聯儲局未有表明退市時間表，利好全球投資市場，對本地樓價的影響，有待2013年8月中旬至下旬公佈的CCL開始反映，CCL最新報120.95點，按周上升0.28%。CCL Mass最新報120.29點，按周微跌0.06%，結束兩周連升，反映白表居屋效應逐漸淡化，影響大型屋苑房價輕微回軟。如果CCL Mass持續橫行，未能超越CCL，即白表居屋對樓價的效應可能淡化。昨日公佈的CCL指數是以7月22日至28日簽訂正式買賣合約計算，即6月20日美國聯儲局表態退市後第三周的市況。

美聯「樓價走勢圖」資料亦反映「白居二」有減退跡象，7月份以實用面積計算的每呎平均樓價報8,988元，按月下調約1.1%。早前數月樓價回升，相信部分因素來自「白居二」的帶動，隨着「白居二」相繼入市，居屋業主趁機調高叫價出售單位，當中有部分「白居二」買家亦迫價入市，令市場不時錄得價格創新高的個案，推動早前樓價回升。不過，勢頭難以長期維持，主要因「白居二」買家受入息所限，不可能不斷追價，加上



早前美國提出退市論，加息陰霾影響下，令7月份樓價略為調整。再者，預期下半年將有新盤陸續湧現，並估計定價上未必會太過積極進取。在種種因素下，預期樓價續有下調壓力。

### 周末預約睇樓量較上周續跌2.5%

面對二手交投缺乏利好消息帶動，加上目前二手市場餘下上車客支持，投資及換樓需求減少，令二手市場表現依然缺乏明顯起色，在末見利好因素刺激，交投仍然呆滯，令睇樓活動亦受影響。美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，美聯分行統計本港15個二手指標屋苑於今、明兩天預約睇樓量錄得約1,232組，雖較上周同期續跌約2.5%，但跌幅較上周末約5%有所收窄。

他分析，現時中上價物業基本上沒有承接力，當市場僅餘的細價樓上車客購買力被消化後，市場再沒有任何購買力，樓價就有可能下跌，估計該批上車客購買力「不會撐得太耐」，樓價指數下半年有機會由高位回調10%-15%，可能下試110點。

中文大學市場學系教授洗日明亦認為，樓價指數從來只會反映價錢，而非數量，最重要的是，現時細價樓顯得分外「吃香」，整體交投由上車盤撐起，該類盤源價格近年來根本沒有跌過，甚至上升，故造成樓市出現量跌價不跌的情況，預計有關指數橫行發展會比較合理。

■香港文匯報記者 黃嘉銘



■樓市交投量提早步入寒冬，本港逾3萬名持牌地產代理無奈面臨裁員潮。

至於受到暴力對待，一切交由警方處理及調查。他認為香港是和平社會，不贊成以暴力解決問題。有記者問及會否受此事影響，收斂高調作風。他明言不因此害怕，但會作自我檢討，以後說話上注意分寸，避免得罪別人，因為謙卑是做人處事的基本態度。

## 細價樓撐起 CCL不跌反升

近期新盤先後有發展商減價求套現下仍然滯銷，多家地產代理又傳出一系列的裁員節流的負面消息，但普羅大眾最期望見到的樓價大跌一幕始終未見，最新的樓價指數仍然企穩於120點的歷史高位，當中原因值得深思。有分析指，現時樓市幾乎全部由細價樓撐起，而有關指數從來只會反映價而非量，由此可推算出細價樓「吃香」。但有學者指出，當市場僅餘的細價樓上車客購買力被消化後，樓價就有可能下跌，相信下半年有機會出現調整期，樓價指數有

可能下試110點。

### 專家：下半年料跌至110點

中原城市領先指數CCL最新報120.95點，按周上升0.28%，連升三周共1.05%。經濟學者關輝照指出，樓價指數一直企穩於120點的歷史高位，很大程度上由細價樓撐起，而且第二季近乎沒有細價樓落成入伙，只有樓花供應，市場上的上車客的剛性需求無法被消化，令細價樓有價有市。然而，關輝照認為，樓價指數要回落並非沒有可能，而且距離這一天不遠矣。

## 中原稱無大規模裁員

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）近期地產代理行業裁員節流消息不絕，中原地产創辦人施永青昨日表示，營業額大跌難免裁員，視乎地產代理本身的抵受能力，這是市場萎縮的必然結果。被問到中原地产會否大量裁員，他則強調自己已退出中原地产業務參與權，得悉集團未有計劃裁員，不排除部分分行自行作裁員決定。

### 美聯否認向高層開刀

昨傍晚亦市傳美聯向蝕本分行高層開刀，不過美聯隨即發稿否認，指傳聞不實。

施永青認為，辣招有兩個方向可作修改，第一是雙倍印花稅(DSD)應轉免非住宅物業投資者，因很多商戶受很大影響。他舉例，如要茶餐廳老板買下舖位才能開業，可能要八至十年才能收回成本，營

運費用大增下，投資意慾便大減，其他經營者也是依靠投資者買下物業，以減低營運費用。

他續說，第二項建議希望本港有限公司買賣物業時可獲豁免繳交買家印花稅，該稅項主要針對對外來投資者，若果有限公司全數由香港人持有應獲豁免，公司內有非香港的股東才需繳稅。他表示，若立法會能夠通過上述兩項的修訂，才能維持不裁員的決定，否則該公司亦被迫需要裁員。施永青表示辣招持續下去只會影響經濟，希望政府方面正視。

### 施永青對遇襲「不解」

對於日前在坐駕遭人以鐵鎚擊破車窗被襲一事，施永青回應指，對兇徒施襲原因「百思不得其解」，他說平時沒有得罪別人積下仇口，又沒有涉及債務和桃色糾紛問題，高調言論和行事也不

## 新中穗樓盤傳全線加價



■新世界中國廣州相關售樓處也表示報價有所調升。

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）穗樓價延續漲勢，日前有消息指新世界中國（09177）廣州樓盤自7月以來全

線漲價，漲幅5,000元-18,000元/平米不等，其中部分單盤漲幅更是超過萬元/平米。有網站監測顯示，近一個月以來，該樓盤實際網簽均價約2.5萬元/平米，每平漲幅最高達76%。新世界中國廣州品牌公關部門相關人士向記者表示，並不知情樓盤報價的具體情況，有可能的情況是樓盤尾貨本身價格更高。

### 7月銷售均價比6月高逾八成

穗樓市今年保持漲勢，穗相關部門也採取限價、限簽等措施，希望抑制升幅。這使得開發商也更為低調，不過近期新世界中國廣州公司卻引發關注，被曝其廣州樓盤漲幅搶眼。根據網易房產

數據中心統計顯示，7月新世界中國在廣州樓盤銷售均價約3萬元/平米，而6月份這一數據僅約為1.6萬元/平米，上漲高達87%，創4月份以來的新高。

據了解，目前不少開發商與一些地產網站合作推盤，此前新世界中國廣州樓盤也更新了7月份的最新報價。對比6月份的報價，該公司位於廣州白雲、荔灣以及天河等區域樓盤的新報價全線漲價，漲幅5000元-18000元/平米不等。記者致電相關樓盤售樓處，相關售樓處也證實，7月份報價已上調，其中荔灣一樓盤在7月份對外報價已上調到43,500元/平米。而近一個月以來，該樓盤實際網簽均價約2.5萬元/平米，相關報價每平漲幅逾萬元，最高漲幅高達76%。

新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎表示，這種經營模式已經在香港和北京有所嘗試，而在上海開設「夜行商場」還是開了行業先河。目前商場零售正常營業時間是10點到23點，比其他購物中心晚一個小時。但餐飲方面將普遍延後到次日零點甚至凌晨1點以後，個別會延後到凌晨4點。

對於商舖租金問題，馮秀炎則介紹說，目前的租金對於一層的租客來說，平均是每月1,800元/平方米，滿租了。據估算，目前租金標準，整個iapm商場的年租金收入大約是6個億。

## 上海前灘首幅住宅地塊12億掛牌

香港文匯報訊（記者 沈夢珊 上海報道）據上海市規土局網站日前的公告表示，位於上海浦東前灘地區의 40-01地塊將以11.557億元人民幣的起始價掛牌轉讓，起始樓面價達到1.99萬元/平方米。而該地塊也是前灘首幅預申請地塊。

根據掛牌資料顯示，上述地塊為上海浦東新區黃浦江南延伸段淺灘地區，用途為辦公住宅混合，面積1.15萬平方米，容積率5.0，土地用途為辦公和住宅混合用地，住宅 576套。該地塊要求除住宅外，所有建築須使用區域分佈式集中供能。辦公建築或商業建築可整體轉讓，但自建成後20年內不得分割銷售。競買保證金為2.31億元。

根據出讓進度安排，該地塊將於8月15日開始

接受競買申請，9月11日掛牌截至並轉入現場競價環節。

### 月中開始接受競買申請

另外，該地塊還要求參與申請活動的開發企業具有大型甲級寫字樓(10萬平方米以上)開發建設和長期運營的經驗，以及引進世界500強企業入駐的實力。

據了解，該地塊轉讓人為上海濱江國際旅遊度假區開發有限公司，公開資料顯示，該公司為上海陸家嘴（集團）有限公司投資企業，是浦東前灘地區開發建設的責任主體和具體實施單位。上海陸家嘴（集團）有限公司投資企業是陸家嘴（600663.SH）的控股股東。

## 滬新江灣豪宅虧本百萬拋售

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）8月初，上海新興豪宅板塊新江灣城多處樓盤遭遇集中拋售，多家中介在路邊打出7.5折降價出售的廣告牌，更有投資客虧本百萬急於出手。

新江灣城的豪宅是近幾年迅速發展起來的，包括仁恒怡庭、新江灣九里、橡樹灣、九龍倉璽園、祥生御江灣、銀億領墅等一批高檔住宅，其中最貴的總價達上億元人民幣。據21世紀不動產楊浦區一家門店的負責人透露，這裡投資客多為福建鋼材商，以前他們一出手就購買多套，但現在那些投資客似乎急於拋售，不

少客戶甚至願意降價100萬-200多萬人民幣虧本出手。

### 閩商離場 樓盤「自降身價」

另據樓盤處於新江灣城豪宅板塊的開發商披露，以往他經手的客戶裡有八成都是福建人，甚至出現一個家族的福建人聚攏資金投資樓盤的場景，賣得最瘋狂的時候一天可以連連賣掉好幾套別墅。據上海搜房網數據監控中心統計，新江灣城豪宅板塊價格在5年多的時間裡上漲了361.82%，但最近受到閩商拋售影響，部分樓盤開始「自降身價」，把開盤價下調20%處理。

## 屯門及沙頭角地皮招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨推出2幅地皮招標，分別位於屯門湖安街及沙頭角順隆街與順昌街交界，均規劃為「住宅（乙類）」用途，將於本月30日招標，10月11日截標，兩地均有限量條件，合共限建460伙。

### 兩地均限量 共建460伙

地政總署公布，屯門湖安街地盤佔地24,014方呎，最低樓面74,670方呎，當中非住用部分最高樓面為72,011方呎，發展商在總樓面須興建的長者日間護理中心。至於作住宅用途的最高樓面，會按照實地條件中的相關特別條件計算，限建220伙。地政總署發言人解釋，項目作混合式發展的計算方式複雜，故目前未能提供住宅樓面資料。

翻查城規會資料，地皮若作純住用發展，最多以5倍發展，即可建樓面120,070方呎。但若混合發展，則住用部分的地積比率，為「最高非住用地積比率9.5倍與該建築物的實擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率5倍，再除以9.5倍所得的商數。」高緯環球張翹楚估計地皮每呎地價約3,150元。

另一幅沙頭角地皮，佔地約3.6萬方呎，地積比率約3.6倍，最高可建總樓面12.96萬方呎，住宅單位最少240伙，平均單位面積約540方呎。張翹楚估計每呎地價約2,100元，市值約2.72億元。

### 九肚第56A區地估值被調低

因應最近賣地成績不理想，美聯測量師行董事林子彬調低昨日招標的九肚第56A區(沙田市地段第578號)估值至每呎9,000元，估計地價約31.46億元，減幅達5%，項目可建樓面最多349,550方。另一幅灣仔適安街蚊型地，最多樓面建11,195方呎，估計樓面地價約7,000元，地價料約7,800萬元。

## 內地客炒熾The Java 蝕近150萬

香港文匯報（記者 梁悅琴）政府推辣稅，外圍經濟未明朗，有內地客看淡後市，8個月內蝕150萬元沽貨離場。中原地產林龍南表示，剛易手The Java大額蝕讓單位為中層A室，由一名內地投資客持有，估計因需要資金調動，兼看淡後市選擇套現離場，以770萬元沽出低市價5%，實用呎價13,775元。業主於去年11月以790萬元購入，未過辣稅期限，轉手賬面蝕20萬元並繳付10%即77萬元稅款，連同其他行政使費，料淨蝕近150萬元，屬近期區內最大額蝕讓個案。

面對樓市前景未明，部分業主加入減價沽貨行列。中原地產馬忠強表示，逸濤灣4座高層C室業主於去年放盤叫價1,360萬元，及至今年初提價至1,400萬元，但見近日市況淡靜，大幅減價115萬元，最終以1,285萬元易手，減幅達8.2%，實用面積呎價17,341元。新買家為投資客，是次須繳付DSD稅7.5%逾96萬元。原業主轉手賬面獲利665萬元。

中原地產周世康表示，香港仔中心觀海閣(S座)中層3室業主最初開價920萬元，後減價45萬元，以875萬元易手，實用面積折合呎價約12,102元，但仍創同類單位樓價及呎價新高。原業主轉手賬面獲利515萬元，單位升值1.4倍。

## 晶苑「新界東北」地皮加快起動

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）Bossini家族成員兼晶苑集團主席羅樂風，旗下持有一幅坐落於新界東北新發展區的「綜合發展區」用地，09年曾申建38幢洋房，獲城規會批准，但地皮坐落上水古洞燕崗村邊界，地政總署認為村界周邊要保留土地給原居民發展，地皮因此拖延4年未能發展。晶苑集團近日決定再向城規會申請，包括計劃放棄燕崗村西北一幅地皮，可發展30幢村屋，給予燕崗村擴村之用，以換取旗下洋房項目加快上馬。

### 擬放棄燕崗村西北一幅地皮

值得一提的是，今次「換地」給村民的土地，坐落於新界東北新發展區內的「其他指定用途(自然生態公園)」，雖然地皮現用作露天貯物場，但改變土地用途涉及將新界東北的「建議發展大綱圖」進行修訂，可能會成為不良先例，為通過城規會帶來阻力。新地早前向城規會申請，將位處「綜合發展區3」的荃灣安泰工業中心，連同附近3幢工廠一併申請規劃許可，合共可提供1,047伙，但由於4幢工業業權不一，彼此未有發展共識，其中王子工業大廈業主就向城規會呈交反對意見，希望維持獨立發展，令項目闖關有更大阻力。另外，葵涌葵義路前警察已婚宿舍，申建2幢公屋，提供866個住宅單位。