

新盤撐起 11月整體登記升8.9%

發展商「送稅」散貨 二手樓未見起色

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地註冊處昨日公布11月整體物業登記數字，合計5,061宗，按月回升8.9%，雖然成交上升，但卻連續8個月低於6,000宗，為1991年以來最長。升幅主要由一手帶動，期內錄得1,141宗成交，按月急升47.4%，二手住宅登記量則持續低位，只得2,788宗，與10月相若。由於短期內二手未見起色，除非一手註冊量急升，否則12月整體成交登記預料仍低於6,000宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近期市場有多個新盤登場，一手住宅市場暢旺；惟市場焦點盡歸新盤，二手市場卻持續冰封，兩者走勢背馳。從數據可見，即使一手回暖，但亦只不過推動整體物業註冊宗數回升至僅逾5,000宗的偏低水平。

連續8個月不足6000宗

值得注意的是，整體物業註冊宗數已連續8個月低於6,000宗，為1991年以來最長。翻查紀錄，2008年金融海嘯爆發後樓市一度轉差，當時整體物業註冊宗數雖然已連續4個月低於6,000宗，但比起今年仍少一半。至於2011年10月至2012年2月亦曾連續5個月低於6千宗，

而今年情況亦遠較當年遜色得多。

11月整體物業註冊金額按月大幅急升，升45.5%至433.65億元，創8個月新高。升幅主要來自一手私樓，香港置業高級執行董事伍創業指出，因早前多個豪宅新盤相繼推出市場，銷情均理想，推高整體物業註冊金額至多個月新高。

一手私樓註冊額升2.2倍

據資料顯示，11月一手私樓註冊金額高達165億元，按月急升約2.25倍，並比起二手住宅約140億元及非住宅約128億元更高。一手私樓註冊量亦錄得1,141宗，按月急升47.4%，重上逾千宗水平，並創9個月以來最高。



■ 11月二手住宅註冊登記2,788宗，與10月相若，相比一手住宅註冊急升47.4%，表現南轅北轍。

11月住宅樓宇買賣註冊金額約304億元，較10月的184億元增65.2%，為8月份以來首次環比上升。

然而，二手方面卻持續低迷，11月只有2,788宗二手住宅註冊登記，與10月份相若。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，踏入第四季，發展商大力推盤散貨兼用「送稅」優惠促銷，不斷搶佔購買力，加上二手業主與準買家議價極力拉

鋸門法，窒礙成交進展，累及二手住宅交投持續積弱。

周滿傑表示，踏入11月一手新盤攻勢更加猛烈，而且開售項目更屬樓價較低的大眾化新盤，客路更加廣泛，相信更多二手購買力將被蠶食，預期12月份二手住宅交投將會更加慘淡，按趨勢推算，全月登記宗數料將下試2,650宗水平，貼近今年四月的歷史低位。

萊坊:政府年初或「加辣」

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）近期樓市由「送稅」的一手樓撐起，萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管林浩文認為，明年住宅市場將續由一手樓主導，但若未來3個月至4個月新盤銷情持續暢旺，政府或加重徵收買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）。同時，該行預期，住宅價格明年下跌一成至一成半，而其成交量進一步減至4.5萬宗至5萬宗。

林浩文表示，近期發展商提供的優惠將會抵銷需求管理措施帶來的影響，令投資者將開始重投住宅市場，並相信內地買家於住宅市場比例，由現時半成回升至約一成，而公司買家比例則由一成增加至一成半。

新界新盤或減價戰

至於新盤減價戰會否於明年持續，林浩文認為要視乎市場對新盤的吸納量，加上明年發展商有散貨壓力，相信推盤步伐會加快。但由於港島區未來的新盤供應不多，相信該區新盤價格回調幅度不大，至於新界區則有機會因供應過多而出現減價戰。

同時，新盤定價貼近二手市價，令二手市場受壓，加上樓市管理需求措施持續及住宅供應持續增加，將帶動明年住宅價格跌一成至一成半。而相對抗跌力較強的豪宅樓價則會跌半成至一成。租金方面，林浩文指，市場對中小型單位需求殷切，所以住宅租金預期只會下跌最多半成，而豪宅租金則會跌半成至一成。

內地一手料跑贏二手

內地方面，北京中房馳吳董事總經理劉釋駿表示，預期內地一線城市樓價將繼續上升，升幅達4%至15%，主要由於早前推出限購及限價令等措施，令一手住宅較二手更強勁。不過二線城市樓價升幅將放緩，相信會達5%至8%，甚至個別已出現樓市泡沫的二線城市樓價可能會回調。



■ 萊坊董事兼大中華研究及諮詢部主管林浩文(左)及北京中房馳吳董事總經理劉釋駿。

記者黃嘉銘 攝

陳韻雲家族購白加道屋

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）山頂超級豪宅供應少，不少名人不惜一擲千金爭相入駐。市場消息指，上月24日以5.38億元向黃貫入山頂白加道28號3號屋的買家為陳韻雲家族成員。陳韻雲為老牌發展商永傑集團家族成員兼大律師，同時為地產代理監管局主席，活躍於物業投資市場並經常獲利。

陳韻雲家族成員買入的白加道28號3號屋，實用面積5,706方呎，花園面積752方呎，包括6及7號車位，以售價5.38億元計，實呎價94,286元，此交易已於11月29日簽定正式買賣合約。據悉，陳韻雲父親、永傑集團老闆陳澤儒目前於白加道23號Cragside Mansion其中一個分層豪宅自住，惟今次並非由陳澤儒買入白加道28號3號屋，而是其家族成員。

陳韻雲活躍豪宅買賣

本身亦是物業投資高手的陳韻雲在政府於2010年11月推出額外印花稅打擊樓市下，於同年12月仍以7.5億元買入山頂道20號豪宅地皮，以重建樓面12,882呎計，樓面地價約58,220元，創出當時全港屋地呎價第3高。其後陳韻雲透露，山頂道20號豪宅將重建成4幢洋房作長線收租，料每幢洋房面積約3,000方呎。另外，她於2011年農曆新年前向新地以2.82億元購入的港島壽山村道Shouson Peak的Shouson House作自住用，該洋房建築面積6,140方呎，另設有面積462方呎車庫及1,016方呎花園。

地建會批供應過多害中產

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長策會早前訂出本港未來10年的土地供應目標，但未得到商界認同，代表地產商利益的地產建設商會昨日「大反擊」，公布一份長達15頁的意見書，內容對長策會提出多項批評，認為過量的樓宇供應會導致樓價急跌，最終影響中產人士，又質疑公私營房屋的比例是否需要由五比五更改至六比四。地建會認為政府當務之急，應簡化補地價程序，更改「綜合發展區」(CDA)的土地用途，讓地產商有更大彈性去發展土地。

地建會昨日於其網頁上載一份《長遠房屋策略意見書》，內容相當「火爆」，雖然支持政府解決土地房屋問題，但又提出合共五項意見、五項建議等，長篇大論反駁長策會的論調。

質疑公營房屋比例提升

地建會於意見中提到，香港應該從一個整體環境去考慮，質疑是否適合新加坡的房屋政策，故此向長策會提出疑問，是否需要將目前的公私營比例由五比五，改至六比四。又向政府「警告」，表明不支持過量的單位供應導至樓價下跌，最終影響中產人士。

該會並批評政府的審批程序，認為地產商有相當多土地被卡在換地、契約修訂的補地價上，更揚言可向政府提供該些土地所涉及的單位數量，促請政府重新審視土地是否真正短缺。不過，地建會亦認同政府部分增加供應的方

法，包括放寬地積比率來增加供應，又表示可以推行政策去發展郊野公園周邊的土地，但前提要做好公園的保育工作。

意見書分別就中短期、長期呈交3項及2項建議。中短期方面，地建會認為可以由市區重建推動，因為影響的層面最闊，並可以充分利用未用盡的空間，又指目前市場上有50幅CDA用地未有發展，可供應住宅樓面達3,800萬方呎，大部分因為業權太複雜，認為政府要好好利用，將其改變土地用途至「住宅」，釋放土地潛力。

建議寬用CDA土地起樓

地建會亦提出應投放資源改善運輸系統，檢討補地價的談判制度，並重新考慮交由發展商興建基建，加快大型住宅項目的建設。

另較新穎的是，該會提出可考慮通過租金補貼券，由政府提供租金補助給有需要人士，讓租客自由選擇居住地區及環境，但出租單位必須符合一些基本條件，例如採光空氣或安全性等，以解決目前居住不合格劏房的問題，也可以增加業主提升物業質素的誘因。

該會又提出政府應研究興建集居住及工作用途於一身的單位，以滿足不同人士的需要。以紐約為例，當地是允許和鼓勵這類居住與工作於一身的單位。而且，不僅在指定的地區興建，地建會認為生活兼工作單位可以令創作人士有效使用空間、有效利用時間和零運輸成本。

馬鞍山星灣放風「贈稅」

■ 恒基地產林達民表示，發展商補貼全部或部分印花稅已成主流優惠。

記者 梁悅琴 攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新界新盤再度短兵相接，繼新地計劃月內推售屯門瓏門2期共911伙後，恒基地產與新世界及培新合作的馬鞍山迎海2期迎海，星灣共865伙的售樓紙亦可望短期內獲批，有機會月內推售，恒基地產營業部總經理林達民表示，迎海、星灣料會提供稅務優惠，首批單位至少170伙。

林達民指出，發展商補貼全部或部分印花稅已成主流優惠，迎海、星灣亦有機會提供稅務優惠。對於同期有另一新界新盤推售，他認為，大家地點不同，客路不同，對樓市會健康發展，各有各做而已。

他表示，迎海、星灣由4座住宅大廈組成，包括第18至21座，全部單位望向星灣，提供865伙，主打1房及2房戶。至於迎海1期已售出80%，他稱，基於迎海1期將於明年1月入伙，因此會先推迎海、星灣後，再推1期貨尾。談到本周五晚推售的西半山天匯重推8伙，林達民表示，該盤剛過去的周六日共錄500至600組參觀，當中有內地客。

滬滙新登記超額5.1倍

此外，由信置、合和及市建局合作的灣仔滬滙第三批220伙於今日下午3時截票，明早11時推售。據市場消息，截至昨日下午6時30分，登記單日錄逾650個，至今錄逾1,350個登記，超額5.14倍。信和置業營業部聯

地建會《長遠房屋策略意見書》

五項意見

- 1、質疑公私營房屋的比例是否需要由五比五改為六比四。
- 2、批評過量的樓宇供應會導致樓價急跌，最終影響中產人士。
- 3、應重新審視土地短缺問題，因地產商有大量土地被卡在補地價程序上。
- 4、認同政府放寬地積比率，但要注意放寬帶來的環境問題。
- 5、批評政府僅着重增加單位數量而非質量，認同發展郊野公園周邊土地。

五項建議

中短期供應：

- 1、建議將業權複雜的「綜合發展區」改變土地用途至住宅，以容許個別地盤發展。
- 2、政府應效法倫敦，提供誘因給發展商興建可負擔單位。
- 3、應投放資源改善運輸系統，並考慮交由發展商興建基建，並檢討補地價的談判制度。

長期供應：

- 4、政府可考慮推出租金補貼券，有條件補助有需要人士，改善劏房戶問題。
- 5、可參考紐約，研究興建集居住及工作用途的單位，並以發牌制度規限。

製表：記者 顏倫樂

席董事田兆源表示，滬滙第三輪銷售共220伙，包括首度推出的1房複式特色戶，折實入場費約1,221.82萬，平均呎價20,922元。至於信置於大埔的海鏡，天賦海灣昨售出2伙，項目累售90伙，套現逾20億元。

元朗溱柏加推163伙

新世界於元朗洪水橋的溱柏昨天加推163個單位，扣除3%會員優惠及90天付款可獲減7%後，折實平均呎價7,745元，當中37伙天台及4伙平台單位屬首度推出，其中9座27樓G單位為天台特色戶，折實呎價10,928元，創項目折實呎價新高。而本周六先推122伙，當中開放式、一房、兩房及三房單位分別佔9伙，10伙、63伙及40伙，即日起至本周五期間接受登記，抽籤程序將於本周六進行。該盤已累售880伙，套現近35億元。同系於元朗的溱林及溱柏昨售出3伙及1伙。

其他新盤方面，永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，西半山懿峯昨日以1.033億元售出63樓A連天台，實用面積1,738方呎，天台面積1,628方呎，為5房雙套房設計，連一個車位，實呎價59,439元，買家為香港人。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告〔2013〕31號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2013年12月25日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓5宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途及 使用年限	拍賣起叫價	競買保證金 (萬元)	拍賣出 讓時間	規劃設計條件				持證准用 面積(畝)及 方式	出讓入
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地使用性質	
1	SL40(252/211): 2013-261	雙流縣黃水鎮紅橋社區集 體(原紅橋村組)	66064.87 合99.0973畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	379萬元/畝	16800	2013年 12月25日 10時	>1.0且≤2.5	≤22%	建築最高點應滿足機場航空限高要求，且應儘量建築天際線設計，做到高低錯落有致。	≥40%	住宅兼商業用地，兼容比例≤10%（以計入容積率的總建築面積計算）	雙流縣 國土資源局
2	XJ23(252/211): 2013-322	新津縣新平鎮望先村八、 十二組	36361.32 合54.5420畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	222萬元/畝	3100		不大於3.0且 大於1.0	不大於25%；主體建 築密度不大於18%。	建築最高點應不大於航空限高絕對海拔高程503.5米，若突破航空限高須取得民航部門的批准文件，且臨南河首排建築相對地面高度不大於45米，其餘建築相對地面高度不大於65米。	不小於35%	二類住宅用地	54.0973 指標價款
3	XJ21(252/211): 2013-320	新津縣新平鎮望先村七、 八組、獅子村八組	46689.21 合70.0338畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	222萬元/畝	3900		容積率：不大 於3.0且大於1.0	不大於25%；主體建 築密度不大於18%。	建築最高點應不大於航空限高絕對海拔高程503.5米，若突破航空限高須取得民航部門批准文件，且臨石壩河首排建築相對地面高度不大於45米，其餘建築相對地面高度不大於65米。	不小於35%	二類住宅用地	70.0338 指標價款
4	XJ25(252/211): 2013-324	新津縣新平鎮望先村七、 八組	41648.13 合62.4722畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	222萬元/畝	3500		容積率：不大 於3.0且大於1.0；	不大於30%；主體 建築密度：不大於 18%。	建築最高點應不大於航空限高絕對海拔高程503.5米，若突破航空限高須取得民航部門的批准文件，且臨南河、石壩河首排建築相對地面高度不大於65米，其餘建築相對地面高度不大於85米；	不小於35%；	二類住宅用地；	62.4722 指標價款
5	XJ28(252/211): 2013-327	新津縣新平鎮望先村七組	28997.18 合43.4958畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	222萬元/畝	2500		不大於3.0且大 於1.0	不大於30%；主體建 築密度：不大於18%	建築最高點應不大於航空限高絕對海拔高程503.5米，若突破航空限高須取得民航部門的批准文件，且臨南河、石壩河首排建築相對地面高度不大於65米，其餘建築相對地面高度不大於85米。	不小於35%	二類住宅用地	43.4958 指標價款

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、申請參加本公告公示宗地土地競買的，競買保證金必須按其申請競買宗地中最高價的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。
四、請競買申請人在2013年12月24日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到應購認購到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2013年12月23日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。
五、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標費款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保價繳納。（諮詢電話：028-85987005）
六、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2013年12月06日起到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口領取出讓文件或登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。
聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882
詳情見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/） 四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn/） 成都市國土資源局（http://www.cddr.gov.cn/） 中國土地市場網（http://www.landchina.com/）

成都市公共資源交易服務中心
2013年12月3日

宗地位置示意圖

