

樓市速遞

豐景花園兩房減60萬

香港文匯報訊 中原地產馮澤源表示，分行日前成功促成一宗火炭豐景花園獨家盤，單位為B座低層1室，實用面積408方呎，屬兩房間隔，現連同租約及一個車位以330萬元成交，呎價8,088元。中原地產馮澤源指，上址原先叫價390萬元，買賣雙方議價後才降價60萬元沽貨。原業主於2011年3月以232萬元連車位購入上址。

海怡業主下調35萬沽

香港文匯報訊 美聯物業鄧惠豪表示，該行剛促成鴨脷洲海怡半島25座中層D室成交，業主減價35萬元吸引外區客即睇即買。單位實用面積519方呎，以575萬元承接，折合面積平均呎價11,079元。原業主於2011年1月斥資約439.8萬元購入上址，賬面獲利135.2萬元。

買家付DSD購兆哇苑

香港文匯報訊 祥益地產表示，屯門兆哇苑出現雙倍印花稅(DSD)成交。單位為A座低層13室，實用面積489呎，買家以242萬(自由市場價)購入自住之用，實用面積計算呎價為4,949元，屬市價。

原業主於1990年7月以約27.4萬(居二市場價)購入上址，一手樓持貨至今。由於買家持有多个物業，因此需繳付雙倍印花稅(DSD)約7.26萬。

全年摸貨料不足20宗新低

香港文匯報訊 香港置業引用土地註冊處資料顯示，今年(截至12月19日)摸貨註冊暫錄16宗，相比去年同期的51宗按年回落68%，料全年數字將不足20宗，創出1996年有紀錄以來新低。

香港置業高級執行董事伍創業表示，隨着政府於2010年11月首度推出額外印花稅及於去年10月推出加強版額外印花稅等措施下，反映短線投資者買賣情況的摸貨註冊宗數已跌至極低水平，並估計明年摸貨註冊宗數繼續偏低。

從今年數字來看，伍創業指出，本年平均每月只有約1.3宗摸貨註冊，相比去年平均每月約4宗繼續回落，連續兩年平均每月摸貨註冊宗數維持單位數字水平。同時，本年至今摸貨註冊佔整體二手註冊比率為0.04%，相比去年全年的0.07%進一步減少，更創1996年有紀錄新低。

臨近聖誕新年 周末二手續寒

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 二手市場迎來美國宣布退市後首個周末，據地產代理資料，本港二手市場周六日成交為9宗至11宗，較上周增加，但仍在低位徘徊。有代理指，買家深知仍未踏入實質加息周期，對後市仍抱樂觀態度。另一方面，業主見一手開價貼市，亦陸續擴大讓幅，買賣雙方造價差距進一步收窄，帶動交投回升。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國宣布退市後首個周末，該行十大屋苑於剛過去周六日錄10宗成交，按周升25%，但新都城及映灣園未能破蛋，繼續捧蛋錄零成交。而目前臨近年尾，加上聖誕新年大假，市民多離港外遊，九龍區交投量更是大減，屋苑本月至今僅暫錄3宗成交。

新都城映灣園零成交

美聯物業董事及營運總監布少明表示，剛過去的周末未有大型新盤開售，加上業主叫價明顯回軟，個別指標屋苑如美孚新邨、沙田第一城等，因部分業主漸失耐性而願意落價，吸引到買客進場，故本周六日交投出現明顯反彈。該行指過去兩天十大屋苑交投共錄得11宗成交，較上周的6宗升約1.75倍，惟數字仍是低雙位數。布少明指，聖誕節及新年臨近，市民普遍忙於過節，或準備出外旅遊，年底向來為傳統淡季；加上聯儲局退市已拉開帷幕，近期市場欠缺利好消息，買家觀望態度持續濃厚，相信二手交投短期仍難擺脫低位牛皮格局。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，美國正式啟動退市，雖然



未為環球經濟以至息率帶來實質衝擊，但本港樓市觀望氣氛卻因此而顯著提升；而且，臨近聖誕，市民外遊旺季展開，加上周日巧遇「冬至」正日，部分二手業主及準買家忙於做節，暫停睇樓及議價，導致指標屋苑交投持續疏落。該行十大指標屋苑於12月21至22日僅錄9宗買賣個案，按周增加13%，惟成交量始終未能突破雙位數，突顯二手交投依然疏落。

歌賦嶺連錄蝕讓成交

受一手開價貼市影響，二手減價成交個案也有所增加，風氣擴展至豪宅市場，中海外粉嶺歌賦嶺三日錄得兩宗成交，均為業主蝕讓離場。

10大屋苑周末交投表現

Table with 4 columns: 地區, 屋苑, 成交量, 按周變幅, 平均呎價(元). Lists top 10 residential estates and their weekend performance.

資料來源：中原

製表：記者 黃子慢

粉嶺歌賦嶺三日錄得兩宗成交，均為蝕讓個案。

資料圖片

歌賦嶺龍柏徑雙號屋，實用面積1,423平方呎，建築面積2,032平方呎，連668平方呎花園，以1,530萬成交，折合實用呎價10,752元。原業主2012年2月以1605萬元入市單位，蝕讓75萬元離場。另一宗蝕讓個案為楊柳雙號屋，實用面積1,904平方呎，連1,221平方呎花園，以2,330萬元成交，實用呎價為12,237元。原業主於2012年2月以2,407萬元買入單位，賬面蝕77萬元。

另外，美聯物業日前促成沙田翠麗花園A座高層5室，建築面積約384呎，實用面積約為305呎，兩房間隔，減價10萬元後，以約270萬元成交，折合建築面積呎價約為7,031元，實用面積呎價約為8,852元。

雷霆：主動更改龍門銷售安排

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新地屯門龍門項目上週因銷售安排混亂，引起一手銷售監管局(銷監局)高度關注。新地副董事總經理雷霆昨繼續「解畫」，強調延期至本週四開賣的新安排，是顧及場地安排、售樓秩序等。然而銷監局未有因此偃旗息鼓，昨繼續嚴詞回應，表示會密切留意，並派員巡查本週四的賣樓情況，一旦發現違規，會作出調查及跟進。

一手新例實施後，地產商雖然依足條例賣樓，但卻不斷測試條例底線。上週龍門賣樓安排就出現「大頭

佛」，由於改由代理自行抽籤，被銷監局狠批程序不公、不透明，亦令抽籤過程易出現爭拗，雖然發展商即時作出修訂，除延期至本週四發售外，並回復原來的抽籤辦法，但銷監局似乎未有因此罷休，昨回覆傳媒時重申對該盤賣樓手法的關注。

銷監局：密切留意周四情況

銷監局的電郵回覆語氣顯得強硬，指昨日已派員巡視該盤售樓處，會密切留意該盤本週四的銷售安排，屆時亦會派員巡查，如當局懷疑賣方該日或之後的銷售事宜有違反條例，銷監局會作出調查及跟進。

雷霆昨日臨時安排下午見傳媒，「自動波」回應新安排，強調新的銷售安排並非銷監局要求，而是發展商主動延期，原本兩日賣樓變成一日賣170伙原因有三點，分別是顧及到場地安排、售樓秩序是否理想、以及確保客戶能舒適買樓。

被問到如何回應銷監局說之前的安排不公開、不透明時，雷霆說：「佢無講過呢啲，以我所知就無，但淨係話可能會引起爭拗，無其他字眼，亦無要求我哋更改銷售安排，我地主動作出更改，純粹係剛才所講的三個考慮。」

採用項目首輪抽籤方法

翻查資料，樓盤原定過去周末分兩批發售83伙及87



新地副董事總經理雷霆(左)昨日主動回應龍門銷售問題。旁為新地代理助理總經理胡致遠。

伙，各代理分11個揀樓次序編號，並由代理自行抽籤決定本身客人的揀樓次序，當中買3伙的大手買家可優先抽籤及揀樓，之後輪到購買兩伙買家，最後才輪到買1伙的買家。發展商周五修改銷售安排，延至本週四一次過賣170伙，登記並延至昨日截止，今日會分組抽籤決定揀樓次序，做法與首輪銷售一樣。

銷監局昨亦重申，條例下賣方有權決定其銷售安排，但須清楚列出安排細節，包括賣方將會使用何種方法決定準買家揀選單位的優先次序。銷監局認為，如賣方在發售日期前設有登記以及抽籤安排，有關安排是整項銷售安排中的一部分。

愉景灣津堤單日賣12伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 由於新盤市場未有焦點，過去周末只錄30宗成交，按周下跌逾六成。新地代理助理總經理胡致遠表示，龍門昨開售4個特色戶，已售出3伙，售價由1,180萬元至約2,290萬元，呎價約12,800至15,300元，買家為本港人士，當中涉及1組家庭客斥2,600至2,700萬元購入2個同層單位。項目截至昨晚8時已登記逾3,600個。現場所見，由於是最後一天登記，參觀人流並不多。香港興業愉景灣津堤昨亦開賣35個單位，但現場反應並

不熱烈，發展商傍晚發新聞稿指，全日賣出12伙，佔可出售單位的34.29%。香港興業國際集團高級銷售及市場經理陳秀珍稱，12伙總售價約1.86億元，平均呎價約1.4萬元，經折扣後約1.1萬元，其中津堤2及3座的分層標準單位已沽清。項目亦錄大手買賣，有買家斥9,000萬元連購4伙。

除龍門及津堤外，昇譽有4宗成交，釐匯錄3宗成交，漆柏錄2宗。其餘樂融軒、浪澄灣、EIGHT SOUTH LANE、曉尚、御門·前、Ocean One分別錄1宗成交。



愉景灣津堤。顏倫樂攝

十大地產新聞 加辣招居首



為市民回顧今年樓市動態，特意舉辦「十大地產新聞選舉」，邀請市民透過互聯網，從十條候選新聞中，選出心目中最重要的一條。結果2月「政府加辣推雙倍印花稅過炒風」以大熱的姿態榮登2013年「頭條地產新聞」，可見市民大眾對辣招印象深刻。

事實上，住宅市場受辣招影響甚為深遠。今年一手市場受「一手住宅物業銷售條例」影響，發展商於年中推盤步伐明顯放慢，導致一手市場出現為期數月的真空期；而年

美聯集團董事總經理 黃子華

尾發展商逐漸適應新例，加上趕賣樓意起直追，故趕於第四季推出多個項目。然而，年末及新年傳統淡季漸近，大型新盤或會待新年後才出擊，加上在辣招影響下，現時有限的購買力可說是「買少見少」，當新盤優惠不夠吸引時，買家的入市速度或會大幅放緩，令一手市場不得不說有隱憂。至於二手更陷入低谷，受多重辣招影響，料全年只錄約42,000宗註冊，創紀錄以來新低，較1998年金融風暴及2003年沙士摧殘後的二手樓市更失色。

「非常措施」橫掃住宅工商舖 受加辣招影響，非住宅物業市場仍未全面復甦，但受惠於全幢工廈

具活化概念，該類別成交相比算是不差，但成交當然仍需視乎市道。據美聯工商舖資料研究部數據顯示，上月共錄得4宗全幢工商物業成交，自9月的「零成交」谷底後，連續2個月回升，反映活化概念帶動，令本年大手工廈買賣表現未至於淡如死水。

綜觀今年樓市的疲弱表現，主要原因還是受辣招拖累，但政府卻多番表示撤招未是時候，要待確證樓市下行才考慮撤招。然而，此「非常措施」已為樓市帶來不能磨滅的干預及影響。筆者重申，政府應不時因應市況檢討政策，如果待樓市踏入下調軌道才研究撤招，其實已經太遲。

Advertisement for '2013 香港商界最關注的10件大事' (2013 Most Concerned 10 Major Events in Hong Kong Business). Includes a list of 20 items, a voting form, and a QR code.