辣招壓不住 海怡8%升幅稱霸

樓市年漲2.73% 成交劇挫40%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）回首2013年本港樓市，在新辣招、一手新例實施及美國退市等消息影響下，樓市總體呈「量跌價升」及尾季「一手熱二手冷」的現象。整體樓市成交跌近40%，但樓價全年升2.73%，與同期港股2.9%升幅相若。同時，部分藍籌屋苑二手價在「政策市」下仍有顯著升幅，鴨脷洲海怡半島均價年升7.9%，跑贏全港大型屋苑；東涌映灣園均價則按年降3.5%，為表現最差的大型屋苑。

受港府於前年底及去年初接連推出的「3D」重稅（額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）和雙倍印花稅（DSD））樓市調控措施影響，去年樓市波折重重，全年物業買賣跌至新低水平，截至12月30日為止，年內整體物業（包括住宅及非住宅）註冊宗數跌至69,916宗，按年大跌39.5%。

憧憬鐵路接駁 吸引高價入市

樓市成交雖然急跌，但去年樓價依然堅挺，反映整體二手樓價表現的中原城市領先指數（CCL），於2013年升2.73%，至118.95點，但遠遜於2012年19.75%的升幅。

在淡市下，部分屋苑的樓價更跑贏整體樓市。其中，鴨脷洲海怡半島成為2013年全年呎價升幅最高的大型屋苑。中原盧鏡豪指，海怡半島於2013年12月成交單位多為優質單位，令建築均價被拉高至9,930元，所以對比前年呎價急升7.9%。該屋苑2013年全年錄170宗買賣，為屋苑首次成交量跌破200宗水平之年份。同時，有分析指，海怡半島未來將有鐵路接駁，現階段亦是吸引部分投資者高價入市的原因。

至於東涌映灣園則在南豐新盤昇薈於同區搶客下，成為少有價量齊跌的大型屋苑。中原范偉康表示，2013年全年映灣園共錄得149宗買賣成交，按年減65%；呎價方面，映灣園最新平均建築呎價5,763元，按年下跌3.5%。范偉康預計，映灣園成交量將持續低迷，屋苑樓價再有5%至8%下調壓力。

今年二手交投料進一步萎縮

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，無疑2014年有多個新盤推出，估計全年一手私樓登記數字會回升至1.1萬宗；但辣招持續下，加上受新盤影響，2014年二手市場交投相信會進一步萎縮，料跌至不足4萬宗，並預期二手下挫將拖累整體物業宗數續跌至6.5萬宗的24年紀錄新低。

美國啓動退市 港樓價將調整

另外，劉嘉輝指，儘管預期美國的加息步伐不會太快，但本港息口市場走勢未必完全跟隨美國，甚至乎或會較美息提早上升，過去本港息口曾出現過與美息走勢不同步。此外，美元走勢與本港樓價背馳。隨着預期美元轉強，料成為本港樓價調整的原因之一。

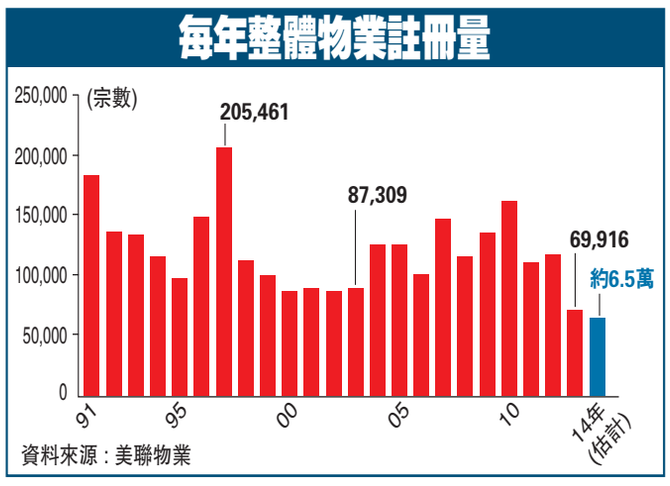
至於樓價的調整幅度，還需要參考資金流走速度及其幅度。預期發展商加快推盤速度的同時，亦會持續提供優惠，故短期內二手樓價料將受壓及下調5%至10%。若美國一旦加息，按息上升不單打擊置業需求，存款利率上升則會令業主放售單位意慾加強，加上連同新盤，一二手供應將會有所增加，樓價或會出現顯著回落，預期未來兩三年將有兩三成的下跌空間。

■海怡半島是2013年全年呎價升幅最高的大型屋苑。 資料圖片

2013年十大屋苑表現

地區	屋苑	成交量	按年變幅	最近平均呎價(建築面積)	按年變幅
鰂魚涌	太古城	249宗	–52%	11,650元	+4.2%
鰂魚涌	康怡花園	139宗	–52%	9,780元	+2.9%
鴨脷洲	海怡半島	170宗	–59%	9,930元	+7.9%
荔枝角	美孚新邨	269宗	–57.2%	7,010元	+1.2%
藍田	麗港城	155宗	–62.2%	7,300元	+2.1%
紅磡	黃埔花園	207宗	–56.8%	9,500元	+3.8%
將軍澳	新都城	195宗	–64.5%	7,500元	+6.7%
沙田	沙田第一城	474宗	–34.8%	8,100元	+4.7%
天水圍	嘉湖山莊	643宗	–41%	4,350元	–1.1%
東涌	映灣園	149宗	–65%	5,763元	–3.5%

資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 黃嘉銘



2013年各類物業註冊量

物業類別	註冊量	按年變化
一手樓	9,757宗	–24.7%
二手樓	41,610宗	–40.7%
一手公營房屋	1,041宗	不適用
非住宅物業	17,508宗	–45.9%
整體物業	69,916宗	–39.5%

註：數據截至2013年12月30日
資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部
製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

一手註冊表現勝大市

◆年底回勇◆ **香港文匯報訊** 2013年樓市其中另一個特色是下半年一手市場明顯好轉。在發展商推盤步伐逐步加快下，一手註冊表現回勇，當中以細銀碼單位為主。港置高級執行董事伍創業表示，按年比較的話，2013年一手註冊暫錄9,757宗，相比2012年全年的逾1.2萬宗雖下跌兩成半，惟較整體物業註冊下跌近四成為少，表現勝大市。

此外，以金額劃分，2013年度500萬元或以下一手註冊錄4,119宗，佔整體一手註冊逾四成，相比2012年全年的4,197宗僅相差2%，為跌幅最少之類別。不過，亦因細銀碼單位主導，2013年一手註冊金額暫錄約906.5億元，比2012年下跌31%。

一手新例拖慢推盤

美聯物業資料顯示，截至12月30日為止，在不包括一手公營房屋下，年內一手私樓註冊量錄9,757宗，按年跌約24.7%。其中一個原因是《一手住宅物業銷售條例》推出後，一度拖慢推盤步伐。一手盤中，年內一手登記最多的私宅樓盤為元朗尚悅，其次為同區溱柏、將軍澳天晉II、粉嶺逸峯、西九龍The Austin、灣仔囍滙、東涌昇薈及葵涌昇柏山等。

二手表現疲弱不堪

至於二手市場，美聯指受辣招打擊，加上新盤推優惠吸客，搶佔市場注意力，導致過去一年二手市場表現疲弱不堪。去年二手住宅註冊量僅錄41,610宗，按年減少約40.7%。工商舖及車位方面，由於政府於2013年2月推出辣招打擊非住宅物業，表現亦大為失色。2013年迄今工商舖、純車位及其他等非住宅註冊量合共僅錄17,508宗，比起2012年32,389宗下挫約46%。

新年頭炮 迎海實呎10055元

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）踏入元旦，恒地、新世界、培新旗下的馬鞍山迎海．星灣昨公布首批價單，有機會成為2014年首個全新樓盤開賣。首張價單涉173伙，發展商提供最高約15.4%折扣優惠，折實後平均呎價約10,055元。最平入場單位為497方呎的19座3樓D室，折實約427萬元，平均呎價8,593元。恒地營業（一部）總經理林達民表示，新盤最快可於下周開售。

根據價單顯示，昨公布合共173伙價單，平均分布在19座的3樓至33樓，實用面積由481方呎至795方呎，未計算優惠下，售價由504.8萬元至1,015.8萬元，呎價由10,157元至14,591元。發展商提供最高約15.4%折扣優惠，平均呎價約11,885元，折實後平均呎價約10,055元。

折扣後最平售427萬

最平入場單位19座3樓D室，實用面積497方呎，售價504.8萬元，平均呎價10,157元，若計及其他折扣優惠後，最平售價約427萬元，平均呎價8,593元。最貴單位為19座33樓D室，未計優惠售價581.3萬元，每呎實用面積約11,673元。

迎海．星灣提供4個付款方法，包括60天及180天即供付款，分別可享4%及5%售價折扣，另外選用二按付款亦有4%折扣，建築期付款則照售價。另設售價5%特別折扣，以及印花稅津貼6%，合共15.4%。「恒地會」會員或迎海第一期的買家、馬鞍山新港城第一至四期的住戶及海濤居的住戶，如直接經由「恒基物業代理有限公司」購買，於簽契入伙後可獲贈首18個月管理費。

市價首批推約170伙

林達民表示，市價首批推售單位約170多伙，佔項目可售單位約兩成，當中約72%為1房及2房的小戶型單位。本周六將開放迎海．星灣示範單位予公眾參觀，恒地會員更可提早一天參觀。他指迎海定價貼近市價，加上烏溪沙樓價一般比屯門區高約10%，若烏溪沙樓價與屯門相若將具競爭力。

■林達民指，新盤最快可於下周開售。

據中原地產提供的資料顯示，迎海一期平均實用呎價叫價1.1萬元至1.2萬元，同區的銀湖．天峰及新港城的平均實用呎價亦相近，約1.03萬每方呎。

瓏門II元旦推195伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地屯門瓏門II期部分單位選擇今日元旦開賣，成為2014年首個開售新盤，將推出195個單位，65%為第六座單位，主打兩房單位，以價單定價計均呎10,922元。據悉至昨日已收逾3,000票，超額逾14倍，昨午4時並抽籤將準買家分為3組，獲分派第一組準買家要於今日早上9時到達售樓處。

今批單位發展商維持原本的優惠策略，提供最高逾樓價11%的優惠，包括基本9.5%折扣，另額外有2%現金回贈，以入場單位6座8樓E室計算，實用面積373方呎，定價約410萬元，計及最高優惠後，入場費約366萬元。

信置西貢地增單位5%至270伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）信置去年初以14.55億元投得西貢沙角尾限量住宅地，昨向城規會呈交輕微修訂發展方案。最大改動為增加單位數量，由257伙增加5%至270伙，但因總樓面維持住用樓面249,133方呎，故平均單位面積相應由之前的969方呎減4.8%至922方呎。雖然修訂亦包括將住宅幢數由7幢減至4幢，但主要將相連幢數演繹為同一座。

蠔涌改建豪宅 居民全數反對

此外，西貢蠔涌一幅佔地約8萬方呎的「康樂」用途地皮，早前有財團向城規會申請發展8幢洋房，惹來一眾居民反對，諮詢期內共收到37個意見，全部反對。居民意見認為，申請會加重已飽和的蠔涌路交通負擔，亦與本身規劃意向相差極大。多名蠔涌谷關注人士則批評，申請人借長策會增加房屋供應的目標為名建屋為「混淆視聽」。

西貢蠔涌地皮曾為高球練習場，但營運至2005年關閉，其後原本屬意發展青年度假營或旅舍，但因地點交通等配套不合適告吹。最新方案擬建8幢2層高洋房，地積比率僅0.2倍，總樓面約1.58萬方呎，平均每伙面積為1,974平方呎。申請人以公司名義遞交申請，董事為禤寶華及羅泰安，過往常替恒地、田生等在市區收購舊樓。

天翔移民顧问有限公司
（申请护照及移民专家）
负责人：刘天均先生
(原加拿大及香港律师)，出身加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻移民法，具超过20年为客户办理移民的经验；Nigel Thomson先生，1973年加入加拿大移民部，官至移民主任，现任全加拿大移民顾问协会主席，长驻温哥华
申请欧盟国家（斯洛文尼亚）公民及护照
全部费用35万欧元（约3-4个月成功）
申请人到访斯洛文尼亚首都，连续逗留6个工作天，
亲自从内政部接收公民证和护照等证件。
不查资产来源，无境外税，无居住要求，超过150个国家及地区免旅游签证
(包括美国、加拿大、欧盟国家、澳洲、日本及香港等)
申请程序：
A 签约付订金 (25%)，准备所需材料和文件，以及公证文件；
B 三个月后获通知公民身份申请获批，申请人托管申请费用余款(75%)于香港任何银行；
C 亲身到访斯国办手续，接收公民证，护照等证件之后，申请人完全满意后，直接指示银行释放托管申请费用余款。
北美洲（墨西哥）
快速获得优越公民身份及护照
(无须面试) 约5个月成功，获得公民身份及护照 (无须体检)
A 不查资产来源，无境外税，无居住要求
B 申请费用比圣基茨(St. Kitts)公民护照项目便宜50%以上(优惠名额有限)
C 安全稳妥，申请人造访墨西哥两次，亲自从政府机关接收护照
D 超过130个国家及地区免旅游签证
(包括欧盟国家、新西兰、日本及香港等)
E 申请程序简便，仅先付订金(20%)！
＊＊尚有南美大国快速公民及护照项目，无须亲身到访，全程安坐家中办理申请手续，约4个月成功，获得公民身份及护照。有意请来电咨询。＊＊
地址：香港铜锣湾骆克道463号铜锣湾广场二期2001室
电话：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034
电邮：enquiry@tcimmigration-hk.com
网址：www.tcimmigration-hk.com
北京联络：刘天梅小姐
地址：北京市朝阳区酒仙桥北路环铁五环一号J楼
电话：(86) 136 8111 6689
电邮：tienmay@immigration-hk.com