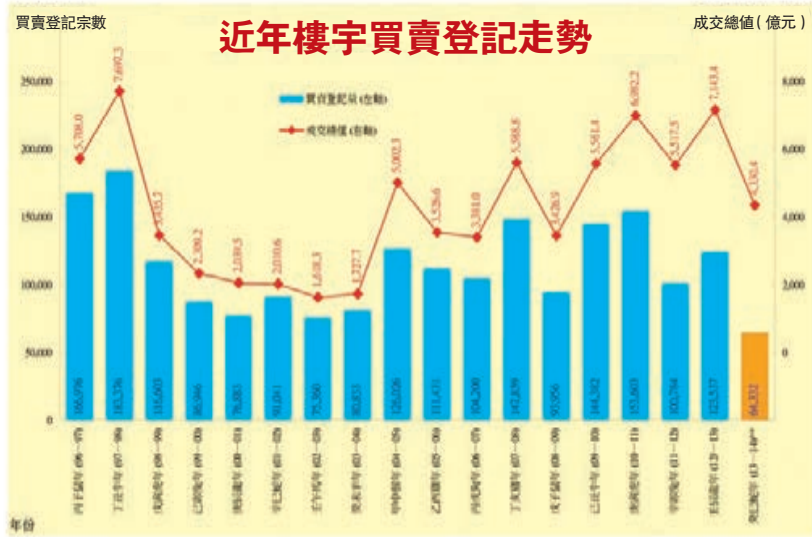


蛇年買賣6.46萬宗新低



香港文匯報訊 本港樓市癸巳蛇年風雨飄搖，受累3D稅項、收緊按揭成數、加3厘按壓測試、《一手住宅銷售條例》及工商舖物業買賣時徵稅等措施，窒礙樓市運作及打擊投資活動，累及整體樓宇買賣下挫，買賣登記僅約6.46萬宗，創出歷史新低。

非住宅買賣挫57%

綜合土地註冊處最新數據所得，截至1月29日為止，癸巳蛇年（2013年2月10日至2014年1月30日）全港暫錄64,332宗樓宇買賣登記，物業成交總值4,330.38億元，預測蛇年全年樓宇買賣登記量最終僅達6.46萬宗及4,345億元，較壬辰龍年（2012年2月10日至2013年2月9日）的123,537及7,143.44億元分別大減48%及39%外，按年登記量更創有記錄以來新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，回顧各類物業交投，非住宅物業交投表現最為呆滯。政府推出雙倍印花稅及工商舖買賣時徵稅措施，大大削弱投資資金流動，導致工商舖等物業交投出現幾何級數式下跌。數據顯示，癸巳蛇年截至今年1月29日為止，全港暫錄15,123宗非住宅買賣登記，涉及總值1,291.27億元，登記量值較壬辰龍年的35,177宗及2,222.99億元分別下挫57%及42%，表現在三類物業之中最為失色。

二手住宅市場方面，政府透過增加稅負及縮短資金槓桿方式施行樓市「緊箍咒」，提高基層家庭上車門檻以及干擾正常換樓流轉，導致今年二手住宅物業買賣嚴重萎縮。數據顯示，在癸巳蛇年之中，全港暫錄37,793宗二手住宅買賣登記，涉及總值2,043.81億元，登記量值較壬辰龍年的75,169宗及3,568.80億元分別減

少50%及43%。

一手住宅表現亦好不了哪裡。一手新例出台一度窒礙發展商推盤步伐，令市場出現長達4個多月的真空期，導致去年一手銷情大為失色。全港暫錄一手住宅買賣登記11,416宗，較壬辰龍年的13,191宗減少13%；此外，新界上車盤銷售比重提升，加上發展商透過各種方式調低樓盤售價，令蛇年一手住宅成交總值減少26%至995.30億元，跌幅較登記量為高。

周滿傑：再難「加辣」

周滿傑續指，儘管樓市荊棘滿途，3D稅項、加3厘按壓測試、降低首期借貸成數等利淡因素將繼續干擾樓市，預期整體交投仍會較正常狀況為低，惟預期新的一年政府再難如蛇年般頻密「加辣」，相信最壞情況已經過去，預計馬年市場可望風平浪靜；況且，超低利率環境仍會維持一段時間，積壓多時的購買力可望重新釋放，帶挈新一年整體樓宇買賣從蛇年谷底反彈近20%至約8萬宗水平。

首月住宅料續零摸貨

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，反映短線炒賣的住宅摸貨註冊宗數，1月暫錄（截至1月29日）零摸貨，除連續兩個月出現零摸貨外，亦是自1996年有記錄以來的第4次。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，自額外印花稅(SSD)推出後，打擊住宅物業市場短線炒賣，其間再推出加強版額外印花稅，令摸貨進一步減至絕跡邊緣，相關註冊由2010年2,279宗大幅回落，2011年至2013年逐年跌至533宗、51宗及16宗。在辣招持續之下，今年摸貨不排除比去年再進一步減少。

單月單位數27個月

事實上，自SSD措施推出後，住宅摸貨登記自2011年11月已跌至單月「單位數」，至今已連續27個月，而其間更多次出現「零」摸貨，包括去年9月、10月、12月，而今年1月亦有機會再一次出現。

近年摸貨宗數一直處極低水平的同時，短期轉售個案亦同樣大跌。根據立法會文件顯示，短期轉售個案(包括確認人轉售及廿四個月內轉售)於2011年每月平均宗數仍有約1,501宗，2012年平均數已明顯大跌至約661宗，而2013年數字再進一步減少，4月至12月平均只有約131宗。可見在辣招推出後，短期轉售的個案亦大受打擊。

樓價9周反覆跌2.35%

香港文匯報訊 上周五公布的中原城市領先指數CCL報117.56點，按周下跌0.54%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報116.47點，按周下跌0.61%。二大指數同創54周新低，並連續三周低於去年2月雙倍印花稅(DSD)後的首個支持位，分析指預示新一輪調整開始。

最新的指數大概反映今年1月6日至12日的二手市況。上週四（1月30日）美聯儲局宣佈再度減少買債，對本港樓價的影響，有待本月下旬公佈的CCL開始反映。

新盤壓制二手樓市

上周五的數據顯示，CCL及CCL Mass反覆回落，累計九周分別跌2.35%及2.65%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，自去年第四季開始，發展商連環推售新盤，搶去大量購買力，二手樓市停頓。

四區大型屋苑樓價指數方面，港島及新界西跌，九龍及新界東升。港島區指數報124.03點創6周新低，按周跌2.01%，跌幅為8周最大。反映北角Diva及西半山高士台揀樓，影響港島區樓價下調。新界西區指數報99.97點，按周跌0.91%，因屯門龍門II期最後一批揀樓。九龍區指數報116.13點，按周升0.46%，結束3周連跌。新界東區指數報119.28點創4周新高，按周升0.36%，並連升2周共0.86%，為馬鞍山迎海、星灣首次揀樓的市況。

華懋售樓目標60億新高

富·盈門馬年頭炮 呎價近萬五元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）華懋集團去年受到一手新例影響，多個新盤延遲至馬年開售，令今年銷售的樓盤多達5個，單位數量逾400伙，售樓目標達到50億至60億元，為集團歷來新高。公司售樓部經理吳崇武昨日稱，馬年頭炮新盤為大埔富·盈門，今日會公布銷售安排，預料本周六開賣首批58個單位，平均呎價14,930元。



■華懋售樓部經理吳崇武表示，集團憂慮天榮站溶洞問題令建築費上升，故此放棄入標。 記者顏倫樂 攝

吳崇武表示，該5個馬年發售的新盤，頭炮為本周內推售的大埔富·盈門，涉約127伙，之後3月至4月期間推售九龍城衙前圍道金·御門約37伙，於5月至6月售賣屯門青發里

琨崙，約91伙，隨後7月推約47伙的九龍塘義德道項目，踏入第4季則會發售九龍城延文禮士道，涉約128伙。當中琨崙及義德道項目會現樓發售，金·御門、延文禮士道則會賣樓花。

待售5新盤市值120億

上述5個新盤市值高達110至120億元，合共提供約430伙單位，由於銷售數量為集團歷年之冠，公司亦調高今年的賣樓目標至50至60億元。年內尚有其他餘貨發售，包括九龍城御·門前等。

發展商昨日開放富·盈門位於17樓的示範單位予傳媒參觀，華懋集團執行董事兼市場部總監龔中心更親自到現場介紹樓盤。吳崇武表示，樓盤過去春節假期首3日開放示範單位，累積1,600組客到場參觀，當中8成屬區



■華懋大埔富·盈門示範單位參觀情況。

記者顏倫樂 攝

內人士，預料稍後區外客比例會增加。他又強調樓盤不希望有「水飛」，故打算限制每客最多入兩票。

問到樓盤的商業部分，吳崇武稱會保留出租，其中實用面積15,000方呎的1樓會租予百佳international，6,000呎的地下商舖會間成三個舖位，租予食肆餐廳。

成本高昂 樓價難大跌

對於後市，吳崇武坦言「好難預測」，但對於市場人士預測樓價會跌

兩成至三成的言論不敢苟同。他指出，現時建築成本高昂，而且地價高，樓價可跌空間細。不過，他亦承認新盤訂價較1年前已經下跌，部分新盤「帳面訂價」雖然與1年前相若，但需留意今日的呎價是用實用面積計算，並且有不同的置業優惠等。

對於上週天榮站再度流標，他分析地盤可能出現溶洞問題，令建築費上升，故集團最後放棄入標。對於接下來的地皮，他透露公司對啟德的兩幅地皮興趣較大，而屯門地亦有留意。

中原「十大」春節9食蛋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）踏入馬年，樓市開局不利，四大代理行統計過去4日假期十大屋苑成交，各自只得1宗至3宗，創有記錄以來的新低。一手新盤亦同樣低迷，假期內合共亦只得10宗成交。業界指，樓市外圍因素未有大改變，辣招不減，加上春節假期傳統上樓市淡靜，而多個新盤亦即將發售，鎖住購買力，不同因素交叉影響下，令新年假期內交投量跌入低谷。

美聯「十大」3宗成交稱冠

農曆新年4天假期，多間代理行只錄得零星成交，美聯錄得的十大屋苑交投量已屬最多，有3宗，但與去年蛇年新春5天长假錄得的7宗比較，仍跌57%，為有記錄以來最差的春節假後二手表現。單以周末兩天計則僅1宗成交，較之前一周的4宗急跌約75%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，傳統上二手市場於春節期間較為淡靜，業主或買家忙於拜年及趁长假外遊，故二手樓價及成交活動幾近停頓；

加上發展商早揚言新春假期後將積極推盤，涉及大型全新樓盤，亦令部分買家保持觀望及凍結購買力，令二手交投更顯牛皮。

至於中原地產統計十大屋苑更創有記錄以來新低，4天新年假期中，只有鯉魚涌太古城於年初四錄得一宗交投。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，踏入馬年，樓市外圍因素未有大改變，辣招不減，一手新盤持續以高佣金，貼市定價及優惠搶客，二手市場已低迷一段時間，再加上節日利淡因素，預計本月二手交投將持續低位徘徊，下月才有機會逐步好轉。

談及「一千零一宗」的太古城成交，中原地產趙鴻運表示，成交涉及寶安閣中層C室，實用面積714方呎，業主於去年12月開價900萬元，經議價後以870萬元沽出，實用呎價12,185元。原業主2008年以612萬元買入，單位6年升值42%。

其他兩間代理行利嘉閣及港置，統計十大屋苑假期內均錄得2宗成交。不過，利嘉閣地產總裁廖偉強指出，新春過後發展商積極推盤，加上二手樓價

高緯：「流標」無礙屯門2地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府兩幅屯門住宅地皮將於本周五截標，儘管上周港鐵天水圍天榮站項目流標，但測量業界相信，消息對於兩幅屯門地的反應影響輕微，因為政府官地相比港鐵項目，條款較清晰簡單，預料本周五賣地反應不會差，每呎地價料3,000元水平。

林子彬：天榮站包袱多

港鐵上周「年三十晚」突然宣佈輕鐵天榮站項目「流標」，令市場大感錯愕，本周五隨即有兩幅屯門住宅官地接力上場，但測量業界對地皮反應仍感樂觀。美聯測量師行董事林子彬表示，港鐵項目與政府官地的規模不一樣，投資額較細外，條款亦更簡單：「官地賣咗就屬於發展商自己，無咁多包袱，唔駛同港鐵交代，亦毋須搬遷輕鐵站，相信會受市場歡迎，並會有不少中小型發展商感興趣。」該行預測每呎地價約2,800元。

每呎地價料3000元

本周五截標的兩幅屯門地，位置鄰近輕鐵站，雖然附近有青山醫院及青松觀等，亦設限項條款，或對地價有影響。不過，張翹楚預料每呎地價仍可達3,000元。其中屯門第2區震寰路與良德街交界地，佔地約3.3萬方呎，預計總樓面料約20萬方呎，最少建370個。另一幅屯門第2區良德街地皮，佔地約2.6萬方呎，總樓面料約15.8萬方呎，最少建290伙。

美聯：中區甲廈租金靠穩

香港文匯報訊 最新一份施政報告重提推出三幅中上環用地（見表）作商業發展，有望為中區增加近300萬呎商業樓面。美聯工商舖營運總監翁鴻祥表示，區內供應期內仍然匱乏，接近零供應水平，新供應為市場帶來憧憬；今年經濟好轉，料中區甲廈租金靠穩。

按差餉物業估價署數字顯示，截至2012年底中上環區私人寫字樓總存量，合共佔逾3,378萬呎。翁氏指出，未來新供應相信主力仍是吸引銀行、保險及航空業機構入主，近年外資擴張步伐放緩，料中資機構進駐新

甲廈的機會較高。綜合美聯工商舖資料研究部統計數字，過去一年，港島指標甲廈租金平均跌15.5%，至去年12月平均租金報約42.7元。

核心區延伸黃竹坑

上述三幅用地惟仍未有確實推出日期，因G/IC（政府、機構或社區）用地改劃需時，故短期內新供應仍未有着落。翁鴻祥補充，港島區潛在最大的商廈供應焦點仍聚焦黃竹坑區，區內如香葉道One Island South一個中低層單位上月以呎價約1萬元成交。

中上環3新商業用地資料

地皮	地盤面積（呎）	可建樓面（呎）	估值(元)
上環林士街停車場	4.713萬	70.65萬	逾100億
美利道停車場項目	3.27萬	約50萬	78億至98億
新海濱區第3號	56.3萬	169.4萬	-

（包括非寫字樓用途部分）

資料來源：美聯工商舖

城市規劃條例(第131章) 就草圖所作出的申述		
依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第6(1)條，城市規劃委員會（下稱「委員會」）收到就附表載列的圖則所作出的申述。按照條例第6(4)條，有關申述須於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱—		
(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及		
(ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。		
按照條例第6A(1)條，任何人可就有關申述向委員會提出意見。意見須指明該意見所關乎的申述。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、傳真(2877 0245 或 2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。		
任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點，以及委員會的秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。		
按照條例第6A(4)條，任何根據第6A(1)條向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的草圖作出決定為止。		
有關草圖的複本現於香港北角渣華道333號北角政府合署23樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。		
個人資料的聲明		
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：		
(a) 處理有關意見，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及		
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。		
附表		
圖則	所收到申述的數目	就申述提出意見的期限
梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號S/I-MWF/9	37	2014年2月7日
海下分區計劃大綱草圖編號S/NE-HH/1	10934	2014年2月14日
鎖鑰盆分區計劃大綱草圖編號S/NE-SLP/1	10858	2014年2月14日
白鵝分區計劃大綱草圖編號S/SK-PL/1	10775	2014年2月14日
城市規劃委員會		
2014年2月4日		