



■日出康城2期出現蝕讓個案，為鄰近的日出康城4期招標工作蒙上陰影。

資料圖片

領凱4房劈180萬蝕讓

香港文匯報訊 二手市場充斥加息陰霾、雙辣招草案通過等負面因素，部分業主大手減價甚至支付辣稅提早沽貨，將軍澳日出康城領凱出現累減180萬元的賬面蝕讓個案，而新葵芳花園亦錄得額外印花稅成交個案。不過，市場波動無礙內地客入市，額外支付82.2萬元辣稅入主馬灣珀麗灣。

中原地產柯勇指，市場最新錄得一宗日出康城2C期領凱交投，單位為11座中層LC室，實用面積1,006方呎，四房套房設計。單位早於上年9月以900萬元放售，惟乏人問津，業主直至近月才調整售價至800萬元，近日買賣雙方議價後，再降價80萬元沽貨，單位累減180萬元，減幅達2成至以720萬元易手，每呎實用造價7,157元。上址原業主於2011年10月以742.6萬元入市單位。

內地客辣稅購珀麗灣

另一方面，美聯物業張勁偉表示，一名內地客見租金高企，寧多付約82.2萬元雙辣稅入市馬灣珀麗灣。成交單位為21座低層G室，實用面積約為532呎，兩房間隔，成交價約412萬元，呎價7,744元。原業主於2010年5月以256萬元購入上述物業。

中原地產許偉業亦表示，新葵芳花園新近再錄得連額外印花稅成交個案，涉及D座低層5室，實用面積400方呎，業主為投資者，於2012年9月以296萬元購入單位，一直出租，見樓市滿佈利淡因素，於是叫價380萬元沽貨，最終以340萬元成交，共減40萬元或11%，折合呎價8,500元。原業主持貨僅1年多，扣除5%即17萬元SSD支出，現易手賬面獲利

27萬元。

嵐岸738實呎減75萬

各區大額減價方面，利嘉閣地產傅德強表示，該行剛促成馬鞍山嵐岸5座中層F室成交，實用面積738方呎，業主原本索價695萬元，最終以620萬元成交，較同類型單位折讓約6%。原業主於2009年5月以398萬元一手購入上址。在港九地區，香港置業曾家輝表示，西九龍泓景臺3座中層F室，實用面積477方呎，業主原叫價550萬，後以價515萬元成交，在2005年10月購入單位的業主獲利79%。另外，美聯物業劉錦梅表示，西半山豫苑1座中層F室透過該行轉手，2005年貨轉手賺422萬元，單位實用面積587方呎，原業主減價30萬至770萬元成交。

丰滙收票3500張 凍資逾5億

超額逾31倍 市傳今加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以低於同區樓價10%推出的長沙灣丰滙反應理想，消息指，至昨晚8時共收約3,500張票，較首張價單的108伙超額認購逾31.4倍，以每票15萬元計，凍結市場資金逾5億元。至於今晚截票的元朗爾巒新一批39伙標準戶，消息指，至昨晚8時止累收逾400票，超額登記約9.5倍。多個新盤亦趕登場，銅鑼灣書館街COHO昨上載售樓書，信置及嘉華合作的大埔白石角科進路住宅項目今日命名，齊齊準備推售。

市場人士指出，長實有機會於今日公布加推丰滙新一批單位的新價單，及公布銷售安排，以便於本周六推售。丰滙首批108伙價單，價單平均呎價11,776元，包括68伙3房連主人套房及工人房、22伙純3房及18伙1房戶，實用面積由362方呎至745方呎，售價介乎369.6萬元至987.3萬元，同時設多項優惠，其中120天即供成交有5%折扣，180天至300天可獲減樓價2至4%，而在下月30日前成交可享3%優惠，並設3.75%從價印花稅優惠，總折扣率最高11.75%。

銅鑼灣COHO載樓書

另一發展商，金朝陽剛於昨日上載銅

鑼灣書館街COHO的售樓書，共有46伙，實用面積由312方呎至317方呎，悉為1房戶。消息指，發展商今日會與地產代理開會了解市況。

至於新地於本周四推售元朗爾巒新一批39伙標準戶，分佈於茵蘿路大道第5座的1至23樓B單位，及茵蘿路大道第6B座的1至22樓C單位，登記買家或其組合中的近親必為香港永久居民。

MOUNT PARKER周五推28伙

此外，太古地產及恒基地產等合作的鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES昨日公佈最新銷售安排，上周五晚公布的30伙價單，於本周五先發售



■長沙灣丰滙首批108伙平均呎價11,776元。圖為日前售樓處參觀情況。

資料圖片 其中28伙，上午安排員工內部認購，下午公開發售。此批單位包括首度推出最大面積的標準單位E室，此28伙實用面積由1,242至1,784方呎，售價由3,407.1萬元至5,510.4萬元，呎價介乎23,156元至30,405元。消息指，該盤昨日以折實價2,600多萬元售出3樓D室，實用面積1,280方呎，買家為非永久香港居民。

其他新盤方面，大角咀浪澄灣售出2伙、大埔海鑽、天賦海灣售出1伙。

綠城內地薄利多銷去貨



■綠城常務副主席兼行政總裁壽柏年(左)及首席財務官馮征。

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）內地樓市降價潮有擴散跡象，有房企決定不按年調高銷售目標，反映對後市心態保守。綠城中國（3900）昨稱，今年銷售目標定在650億元（人民幣，下同），與去年持平，公司常務副主席兼行政總裁壽柏年解

48.86億元，按年只微增0.7%，低於市場預期。核心利潤44.43億元，按年升4.4%，收入減少18.1%至289.9億元；每股基本盈利為2.18元，派末期息0.43元，按年減14%。全年銷售額增19%至651億元。

截至去年底，公司淨資產負債率為60.1%，較2012年年底的49%上升11.1個百分點。

壽柏年昨表示，今年的可售貨量涉1,300億元，政策是薄利多銷，以加速去化率放在首位，毛利率只是排在第二位，將維持於27%至28%為可接受的水平。公司去年物業銷售毛利率為28.4%，按年下降0.8個百分點。

至於未來訂價策略，壽柏年指會根據推出項目的地點及時間提供促銷優惠，

但強調不會進行全面及大幅的降價。

夥基金商經營模式轉型

同時，公司未來將戰略轉型至輕資產模式，希望通過合資及引入基金合作，以增加土儲及資金需要，不希望因拿地再加劇負債水平。

他透露，現時正與基金就合作開發項目進行磋商。

壽柏年又提到，冀利用綠城的品牌去推進代建及物業管理業務，以降低風險。首席財務官馮征補充指，未來希望淨資產負債比率保持70%以下，公司又指，物業管理業務已具備分拆上市條件，但目前未有具體計劃。

綠城昨收報8.5港元，單日跌0.35元或4%。

九倉江蘇盤減價 業主要求退款

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）九倉（0004）旗下江蘇常州樓盤價格下調逾兩成，引發一眾業主團體要求退款。據《華爾街日報》報道，約20名業主上周六圍堵在九倉旗下常州年華里，鳳凰湖墅售樓處外，要求與公司管理人員見面，並希望退款。九倉回應指，產品價格隨市場變化而調整是正常的商業行為，此次鳳凰湖墅的調整主要以銷售庫存為主。

售樓處家具被推倒

與此同時，同樣由九倉開發的常州另外一個樓盤國賓1號也因削減價格引發一些業主抗議，項目售樓處的家具被推倒，木質樓盤廣告架被扔到項目模型上面。據搜房網指，國賓1號20套公寓的價格降至每平方米8,200元（人民幣，下同），低於最近幾個月每平方米11,000元的均

價。

至於在年華里，鳳凰湖墅售樓處外面，有一條用竹竿挑着的橫幅上寫着「九龍倉·年華里，還我血汗錢！」。有一業主說，他去年12月花費73萬元購買一套120平米的公寓，而現在同一樓里一套面積更小的公寓價格為人民幣61萬元。本月14日，售樓處給他發來短信告知降價消息，並問他是否想再買一套。他從15日開始每天都來售樓處，但目前為止還沒有開發商的代表跟他們談。

此外，內地媒體報道亦引述九倉常州公司營銷總監賈蕙如表示，還不太了解業主的訴求，目前為止公司沒有任何關於維權事件的執行方案，也談不上什麼協商。但她也強調，並未完全確定未來是否有協商可能，不排除公司可能會根據市場情況調整，但是到現在為止，公司還沒有指示。

綠地建青藏第一高樓

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）綠地香港（0337）母公司綠地集團昨日發佈消息稱，集團投資70億元（人民幣）建設的青海省西寧綠地中心項目正式開工奠基，其中包含一棟303米的超高層辦公樓，建成後將成為青藏第一高樓。

此次開工建設的西寧綠地中心超高層綜合體項目位於海湖新區核心位置，規劃總建築面積超過100萬平方米，集五星級酒店、會議中心、高級商務辦公及住宅社區為一體的城市新地標。當日，綠地還與西寧市政府就北川河綜合治理核心區綜合體、南川沈家寨片區綜合體等項目達成合作意向。

綠地集團董事長、總裁張玉良表示，新型城鎮化為房地產業下一步發展明晰方向，此次大手筆投入，充分說明綠地對西部巨大發展潛力的看好。

部門，會監督物管公司的收費。

三）重要決議的準則及投票方式對於一般物業管理事宜需要業主決議，本港要求最少總業主人數的10%（業主或業主授權）為法定出席人數，議決事項則以當時出席業主或業主授權投票，投票業權份數超過半數為最後議決標準。但如終止管理公司的合約，就需要總業主人數的50%法定人數出席，投票超過總業權半數為準則。內地則採用集體討論的形式，亦可採用書面徵求意見，但須取得建築物總面積過半數的業主且佔總戶數逾半的業主參加。

四）鄰舍居民組織及政府對屋苑決議的參與本港屋苑的議決不需告知屋苑以外的居民組織或政府部門。但內地的屋苑在執行任何決定前，都應告知相關居民組織並要聽取意見，甚至要將重要決議在政府部門備案。（以上資料只供參考。）



圖說地

內地物管條例與香港分別

香港房屋經理學會資深會員 李志雄

中國內地對物業管理的質素需求甚殷，因可令物業更加保值，而內地政府亦着力於《物業管理條例》之制訂，作為對物業從業員及物業管理公司之有效監管，藉以保障小業主權益。筆者將內地與香港之《物業管理條例》的重要分別作一簡介。

一）選擇物業管理公司本港發展商當屋苑落成後，多會由其附屬的物業管理公司作為《公契經理人》。在近年落成的新樓「公契」或第一份「管理合約」是有指明任期為首兩年，提早終止管理公司合約必須根據香港之《物業管理條例》，以超過總業權半數同意才能執行。

內地提倡建設單位按照房地產開發與物業管理相分離的原則，《物業管理條例》要求通過招投標的方式選聘物業服務企業，前期物業服務合約可定期限。

二）管理合約的簽訂及管理費的訂定本港的物業只有《業主立案法團》才能與物業管理公司簽訂物業服務合約，只成立《業主委員會》的屋苑則沒有此權利；法團有權選擇其認為合理收費的管理公司管理其物業，政府不參與定價及收費。而內地的《業主委員會》則可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合約，縣級以上人民政府價格主管等有關