

銷監關注爾巒賣樓安排

■銷監局留意爾巒容許「組合登記人」優先購買一幢共8個單位的物業。 資料圖片



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤銷售安排再惹爭議,新地旗下元朗爾巒因為採用「組合登記人」的概念,被一手住宅物業銷售監管局「關注」,指出「組合登記人」因可以優先購買物業,變相其他人可供選購單位減少,甚至可能出現沒有單位選購的情況。該

局建議新地盡早通知準買家可供購買的單位數量,準買家亦應向賣方或地產代理查詢,以確定可供選購數量及類型。

「組合登記人」一手掃多伙

一手銷監局昨表示,留意到爾巒的賣方(新地)在明日出售多幢6層高、每幢有8個住宅物業的該等一手住宅物業時,銷售安排上採用「組合登記人」的概念,讓最多8名人士及/或公司,以單一「組合登記人」的身份,獲優先購買並可合共購買某一幢6層高的建築物內的所有8個住宅物業。

銷售安排上,首天可供出售的住宅物業分A及B兩節進行。A節在上午進行,只供「組合登記人」購買,B節同日下午進行,出售未有在A節售出的單位。當局指,除明日的銷售安排外,當局稱,賣方於3月

21日以及3月28日亦曾採用上述銷售安排。

銷監局提醒,B節準買家可以選購的單位,將視乎A節的銷售情況。以明日出售的24個爾巒單位為例,假如3個「組合登記人」的群組在A節已分別購買該24個住宅物業,B節的準買方將沒有可供選購的住宅物業。

次輪買家難悉最新情況

銷監局認為,賣方有責任在確認A節售出的該等住宅物業後,盡早通知B節其他準買家可供選購的單位數量及類型。又建議非組合登記人的準買方先向該賣方或地產代理查詢,以確定其擬購買的住宅物業在B節是否仍可供選購。

當局指,明白賣方會在售樓處現場即時以公布板形式貼出哪些單位已被揀選,A節的「組合登記人」及現場

代理會了解情況,但B節的其他準買家則在到達現場之前不會得悉有關資料。認為「購樓意向登記」表格上有填寫準買家或負責代理的電話號碼,相信賣方可於短時間內把有關資訊發布予B節準買家或其地產代理。

銷監局更說,如時間許可,賣方亦可以即時在成交紀錄冊記入簽訂的臨時買賣合約。根據條例,賣方須在簽訂臨時買賣合約之後的24小時之內把臨時買賣合約的詳情記入成交紀錄冊。最近有傳媒報道,有爾巒的準買家到達售樓現場,始知當日開賣的27伙,當中24伙已被買家大手購入,僅餘下3伙可供購買,對發展商安排不滿。

新地考慮張貼首輪銷情

就銷監局的建議,新地表示,爾巒的銷售安排均跟隨一手住宅物業銷售條例(下稱條例)的指引和要求,第B節的登記人應了解其意向購買之單位有機會於第A節時段售出。就當局的建議,賣方已積極考慮,會於第B節開始前在銷售現場張貼第A節的銷售結果,以供公眾參考。

二手樓買賣 首季創新低

成交不足8000宗 登記總值挫34%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)二手交投疲弱,首季全港僅錄7,835宗二手住宅買賣登記,成交總值約為389.01億元,較去年末季的8,383宗及590.67億元分別下跌7%及34%,按季登記量開創96年有記錄以來的歷史新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,首季二手樓市表現極為沉寂,受累一手新盤強攻搶奪購買力,兼逢新興經濟出現泡沫破產危機、內地經濟增長放緩、加息預期升溫等利淡因素浮現,二手住宅交投持續萎縮。

豪宅跌幅超上車盤

按物業價值劃分,價值2,000萬元或以上的二手住宅交投表現最差勁,整季登記宗數只有134宗,較去年末季的207宗銳減35%,價值逾億元的大宗交易嚴重萎縮,成交總值按季大跌75%至62.44億元。此外,價值介乎200萬元至300萬元的上車物業,買賣登記量則同步減少11%,分別至1,890宗及47.94億元,反映基層用家的置業環境大受影響。

周滿傑估計,雖然首季二手樓市盡顯風浪,惟相信利淡因素及其反面影響應

已完全浮現,而且,「辣招」三讀通過後,樓市後向明顯清晰,業主沽樓意慾增加,議價態度已明顯軟化,物業成交步伐料可加快外,積極購買力亦會因此陸續釋放,預期次季二手住宅登記可由低位反彈,甚至重上1萬宗以上的水平。

美聯:上月表現回升

單計3月數據,美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,3月二手住宅註冊量錄約2,717宗,較2月2,227宗回升22%,惟最終仍未能超越3,000宗水平,即低於3,000宗的紀錄進一步延長至連續6個月。事實上,自部分業主議價空間擴闊後,多個屋苑交投轉旺,估計4月份二手登記將重上逾3,000宗,甚至有力挑戰4,000宗;然而成交數量仍然偏低。

整體物業成交方面,香港置業高級執行董事伍創業表示,3月整體物業買賣



■本港首季上車盤成交1,890宗,減少11%。 資料圖片

註冊宗數共錄4,184宗,按月回升4.9%,此數字連續下跌兩個月後首次回升,不過按年則下跌38.8%,可見近期整體物業註冊仍然偏軟。

伍創業指出,因2月初為農曆新年屬傳統淡季,加上發展商減慢推盤步伐,令2月初之交投偏軟,即使其後於2月

下旬整體物業交投開始回升,仍未能帶動全月數字大幅上升,由於3月發展商繼續增加推盤伙數,部分二手業主亦擴大議價空間,預期4月整體物業註冊量將繼續上升,有機會上升至逾5,000宗,屆時為本年1月後再度重上逾5,000宗水平。

經絡: 3月現樓按揭跌一成



■經絡按揭指,中銀(香港)連續16個月現樓按揭表現稱冠。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)樓市氣氛持續淡靜,連帶按揭註冊量連續31個月少於一萬宗的歷史最長紀錄。經絡表示,3月現樓按揭註冊量錄得5,323宗,較2月5,922宗少一成,連續31個月少於一萬宗。同時,四大銀行與中小型銀行之差距收窄,3月四大銀行之市佔率按月回落4個百分點至63.1%,中

小型銀行市佔率則增至36.9%。

四大銀行市佔率回落

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指,在按息欠缺下調空間的情況下,銀行為爭取較佳市佔率,競爭趨向白熱化。中銀(香港)及匯豐競爭最為激烈,前者以2宗註冊量之差險勝,力保連續16個月現樓按揭冠軍寶座。

樓花按揭排名方面,渣打表現最強,3月市佔率升穿三成至31.1%(202宗),連續7個月排行榜首;中銀(香港)市佔率按月增加3.9個百分點至20.0%(130宗),並創7個月新高,排名按月再躍升一級,與匯豐並列第2。

現樓按揭排名方面,中銀(香港)3月份市佔率按月減少1.2個百分點至17.60%(937宗);匯豐市佔率按月減少約0.1個百分點至17.57%(935宗),排第2;恒生市佔率回升0.6個百分點至14.7%(781宗),重上第3。

總結今年首季,現樓按揭註冊量累計錄得16,809

宗,較去年第4季的16,306宗增加3.1%。不過與去年首季的23,673宗比較則減少29%,以首季現樓按揭註冊量計算,更屬有紀錄以來第3低。排名方面,首季中銀(香港)以市佔率17.9%(3,013宗)領先市場。

展望第二季,劉圓圓指,大型銀行已率先推出針對性的新盤按揭優惠吸客,相信中小型銀行亦不敢怠慢,預期第二季樓花按揭有望跑贏大市。

此外,中原按揭董事總經理王美鳳指,東亞銀行無論在現樓(較去年同期升25.7%)或樓花(較去年同期升140%)按揭登記宗數均多於去年同期,造就逆市佳績,現樓按揭市佔率由去年首季3.7%,增至本年首季的6.6%,而樓花按揭市佔率由去年首季3.6%,增至本年首季的8.8%。

業界料H按競爭激烈

王美鳳認為,今年首季按揭競爭越趨激烈,銀行積極推廣H按,優化H按息率及上限,並推出全新H按與存款掛鈎之按揭計劃,短期內積極推廣H按的銀行會在市佔率上取得優勢。

開發用地價格 香港增幅緩慢

速開發的壓力亦日益增加。

北京增幅 內地第一

至於中國內地,該行認為,過去20年中國史無前例地將大量農地轉化為城市用地,其土地開發發展仍落後於其他地方,但一線城市土地價格過去兩年顯著上升,令中國仍是最活躍的市場。當中,北京成為其中一個土地價格升幅最強勁的城市,過去兩年優質住宅和寫字樓開發用地的價格分別上升37%和53.1%。其次為廣州,開發用地價格分別上升30.8%及28.7%,上海則分別增加20%及19.4%。

亞洲優質開發用地指數 - 按城市排名

優質住宅開發用地指數		優質寫字樓開發用地指數	
市場	24個月變幅	市場	24個月變幅
曼谷	190.7%	雅加達	192.3%
雅加達	184.0%	吉隆坡	64.9%
吉隆坡	67.2%	北京	53.1%
北京	37.0%	曼谷	52.6%
金邊	35.7%	金邊	35.3%
孟買	35.2%	廣州	28.7%
廣州	30.8%	上海	19.4%
班加羅爾	26.1%	新加坡	19.1%
印度國家首府	24.9%	印度國家首府	16.3%
上海	20.0%	班加羅爾	12.9%
香港	4.7%	香港	8.7%
東京	0.1%	東京	7.0%
新加坡	-1.4%	孟買	-13.1%
			-7.3%

資料來源: 萊坊研究部

「港人港地」 美聯: 意義大減

香港文匯報訊 政府早前表示「港人港地」先導計劃可行有效,需要時可在短時間內啟動,美聯物業首席分析師劉嘉輝昨日認為,「港人港地」條款其實與「雙辣招」中的買家印花稅目的類近,皆為限制外來買家需求湧入本港樓市而設限,兩者效用重疊。在BSD推行之下,非港人買家入市意慾大減,「港人港地」計劃的意義已大大減低。

與BSD效用重疊

劉嘉輝表示,政府近年銳意增加土地供應,在供應增加而需求減的情況下,近期土地買賣成交價有回落跡象,甚至出現流標,顯示即使近期推出土地沒有「港人港地」條款,發展商態度已非常審慎,加上現時市場普遍預期樓價趨勢繼續向下,若地皮加入「港人港地」條款,恐會形成惡性循環。若土地流標,亦會令每年的土地供應目標更難達到。

他又認為,暫緩「港人港地」計劃雖不算減辣,但預計亦不會加辣,對現時在業主願擴大議幅而略有回暖的二手市場有正面影響。

東南亞地區增幅居前

研究結果顯示,由2011年12月起兩年來,亞洲優質住宅及寫字樓開發用地指數分別上升50.4%及38.3%。其涵蓋的26個市場(13個住宅及13個寫字樓市場)中有24個市場的指數上升,反映出供應緊絀及需求強勁均推高土地價格。當中,東南亞地區的價格增長最快,曼谷、雅加達、吉隆坡和金邊佔據價格升幅最大前列席位。香港、新加坡和東京等成熟市場的土地價格上升速度最緩慢。

萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt表示,香港、新加坡及東京等成熟市場的優質發展用地短缺,驅使市場看重新發展的機會,加上土地價格較高,土地持有稅亦十分高昂,因此發展商需要快

丰滙次批登記破千

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)將於今晚截票的長沙灣丰滙次批93伙入票反應持續理想,市場消息指,截至昨晚7時已累積獲逾1,000票登記,超額登記9.7倍。至於明日下午4時截票,當晚推售的銅鑼灣CO-HO首批30伙,截至昨晚7時累積約10票。

丰滙次批93伙售價由452.4萬元至963.7萬元,呎價介乎9,921元至13,612元,平均呎價11,697元,折扣優惠維持最多11.75%,由於座向關係,今批3房戶入場費688.9萬元、即供折實入場費608萬元,比首批3房戶最低入場費要低;至於1房戶折實入場費近400萬元。

其他新盤方面,消息指,紅磡昇御門昨日售出1伙。

嘉湖新城拆售 入場費百萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由資深投資者「磁帶大王」陳秉志持有的天水圍新北商場(前竹下通)改名「嘉湖新城」,部署今日下午拆售。據悉,該商場共有約189間舖,舖位建築面積約50多至100方呎,入場費約100萬元起。該商場總樓面約2萬方呎,當中一半舖位提供來去水,可經營小食店。

事實上,本港零售業市道暢旺,近期新界區商場拆售銷情火熱,早前荃灣荃立方約30個餘貨舖位全數沽清。

四太宅地變商廈不獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)賭王何鴻燊四太梁安琪與相關人士持有的灣仔道101至111號明德商業大廈、慶邦樓,地盤面積7,072方呎,現屬「住宅(甲類)」用地,本來可以不需申請建住宅,但四太等寧願興建商廈,早前向城規會申請以15倍發展106,079方呎,但規劃意見不獲支持,認為沒有理據證明地盤適合商業發展,項目交通配套亦不完善,加上房屋短缺,改變用途將減少住宅單位供應。城規會將於明天審議申請,預料不獲通過。

apm斥二百萬谷復活節生意

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)復活節在即,各大企業都把機會在長假期吸金。新地代理租務總經理馮秀炎表示,旗下觀塘apm商場已耗資逾200萬元作復活節宣傳推廣,較去年增約10%,並預計期間(本月18日至21日)人流可達138萬人次,按年升約10%至15%;生意額則可達3,600萬元,按年升約15%至20%。

馮秀炎指,總結本年第一季,apm人流達2,500萬人次,較去年升約10%;生意額則達9億元,較去年升約15%。另外,商場內4層共約6.5萬方呎樓面的兩年期租戶優化工作經已完成,涉及約10個租戶,現整體營業額已較之前增長3倍,料最後約2.2萬方呎的時裝品牌H&M於今日開業時,增幅估計可達4倍。

續租租金料雙位數增

租戶組合方面,apm於上半年引入新租戶,當中涉及樓面面積約23萬方呎,而續租客戶達80個,約佔全商場一半。馮秀炎透露,續租租金有雙位數增長。馮秀炎預計,復活節期間,特色餐飲、復活節禮盒及娛樂行業將會受惠,生意額升幅由10%至20%左右。另邀請來自不同界別的創作單位打造3,000呎超萌潮兔藝術展,包括台灣歌手吳克羣及名人何超蓮等。



■新地代理租務總經理馮秀炎(右二)出席新地商場復活節推廣。 記者張偉民攝

公屋上月51宗登記微跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部表示,儘管近月二手樓市表現差勁,不過次輪「白居二」中籤者繼續投入公屋二手市場下,3月全港共錄51宗相關買賣登記,較2月的52宗輕微下跌2%;成交總值則約8,831萬元,按月亦減近2%。

按屋邨劃分,3月買賣登記最多為鑽石山鳳德邨及青衣長安邨,單月登記量各達5宗。同時,上月市場未能錄得價值逾300萬元的二手成交個案,最貴買賣登記來自九龍城東頭邨振東樓高層17室,作價270萬元,單位實用面積598方呎,每呎造價4,515元。