

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司
誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com
香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791
首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

價格資料	2014年4月14日
人民幣公斤條現貨金交收價	264.85 (元/克)

鄭家純料樓價跌10%

相信港府有退市部署 新世界加快賣樓增土儲

香港文匯報訊(記者 方楚茵、顏倫樂)國際貨幣基金組織(IMF)上周指,本港主要風險來自樓價失序調整,提醒港府適時逐步撤銷樓市辣招,但港府重申未是合適時間撤招。對於政府企硬,新世界發展(0017)主席鄭家純認為,政府自有退市部署,會視乎整體經濟、樓價及市況等。不過因地價較高、建築費上升,以及供求問題,預期樓市不會大跌,樓價或跌10%。

鄭家純指,即使早前有土地流標,但政府不可賤賣土地,發展商在商言商考慮以合理價格投地,認為政府應調整地價適應市場發展。對於旗下新盤加推,鄭家純表示,希望加快賣樓以增加土儲,土地及項目大細均無所謂,強調要適合及價錢合理。他指難預測今年銷情,認為需視乎經濟、息口走勢及市民置業意慾,因美國加息會加重市民置業負擔,對購買力及樓市均有影響,影響亦會適度反映於樓價。

場早前亦有聲音想「減辣」甚至「撤招」,但政府立場強硬,只肯訂明「先訂立,後審議」機制,承諾只會在「減辣」時使用快速機制,「加辣」時會用回現行的草案二、三讀機制,最終「雙辣招」今年2月通過立法會。

業界指撤招言之尚早

業界人士指,BSD及SSD主要針對外地買家、公司客、炒家,一旦撤招勢必面對龐大的輿論壓力,來自社會基層及政治壓力。目前樓價跌幅不多,措施又剛通過立法會,除非樓價突然大幅度回落,否則現在談撤招仍屬言之尚早。

反觀仍未通過立法會的DSD,影響層面廣,針對手持至少一項物業的市民或公司,甚至涵蓋工商舖等非住宅物業,影響層面甚至包括不少換樓用家,或分支家庭等。因此最近有消息稱,DSD相對其他兩項措施更有條件減辣。

上周財經事務及庫務局一份向立法會呈交的文件就披露,會考慮議員提出的建議,將草案原訂的6個月換樓期延長至12個月,意味著換樓人士可於購入另一物業後的一年內,如成功將舊物業出售,即可獲得退回DSD。另外,如新購物業為樓花,在現樓交收起計6個月內成功出售舊物業,即可獲退還DSD。

傳港府針對調整DSD

他坦承,現時本港建築及人工成本上升,普通樓宇平均每方呎建築成本達4,000元水平,地產難做亦有風險,認為個別行業及專業有需要輸入外勞。

事實上,繼政府宣布港人港地「緩行」後,最近「辣招」的去留亦成為市場熱話。雖然政府一直企硬不會撤招,但面對美國可能提早加息,以及近日樓市開始出現減價,最近開始「鬆口」。有消息指政府正部署撤招,過去1年多推出的3項「需求管理措施(俗稱辣招)」中,會主要針對調整雙倍印花稅(DSD)。

港府2012年第四季開始推出「3D辣招」,其中「雙辣招」,包括買家印花稅(BSD)、加強版額外印花稅(SSD)。雖然市



鄭家純認為,政府自有退市部署。方楚茵攝

「3D辣招」內容撮要及立法進展

需求管理措施	詳情	最新發展
額外印花稅(SSD)	由2010年11月20日起,所有以個人或公司名義取得的住宅物業,若在兩年內轉售便要繳交「額外印花稅」。2012年10月推出「加強版額外印花稅」。2010年11月20日至2012年10月26日交易取得之住宅物業: -半年內轉售稅率為15%; -半年但不超過1年轉售,稅率為10%; -超過1年至2年轉售,稅率為5%。 2012年10月27日或之後取得之住宅物業: -半年內轉售稅率為20%; -半年但不超過1年轉售,稅率為15%; -1年以上至3年內轉售,稅率為10%。	2月份已通過立法會,但訂明「先訂立,後審議」機制,政府承諾只會在「減辣」時使用快速機制,「加辣」時會用回現行的草案二、三讀機制。
買家印花稅(BSD)	由2012年10月27日起,所有香港永久性居民以外的人士或以公司名義購買取得的住宅物業,均要繳付交易價格15%的買家印花稅。	
雙倍印花稅(DSD)	由2013年2月23日起,樓宇成交價在200萬元或以下的交易,印花稅的稅率將由100元增加至交易額的1.5%,200萬元至300萬元由1.5%升至3%,如此類推,最高的稅率由交易額的4.25%調整為交易額的8.5%,大致意思是將所有的印花稅率調高1倍。新稅率適用於所有個人或公司購買住宅或非住宅物業,包括工商舖等的交易。 但香港永久性居民如購買住宅物業時,沒有擁有其他香港住宅物業,可獲豁免繳付DSD,只須按舊稅率繳付。	未通過立法會,政府文件透露,會考慮將換樓客在購入新物業6個月內出售舊物業的限期,延長至最多12個月,以及容許樓花買家在現樓交收後才開始計算該6個月限期。

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

細價二手私宅買賣登記創新低

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指,本年第一季價值300萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記宗數,僅佔同期整體二手私人住宅買賣登記的31%,較去年第四季的33.6%下跌2.6個百分點之餘,比例亦跌破去年第一季31.8%舊紀錄,創1995年第三季有記錄以來逾18年歷史新低。

顯示樓價反覆高位調整

黃良昇表示,本年第一季價值300萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記宗數為2,023宗,總值45.92億元。細價樓買賣比例連續6個季度在三成半上下徘徊,顯示樓價在反覆高位調整,買家態度審慎,影響價值300萬元或以下的上車盤交投比例持續偏低。

以分區計算,價值300萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記集中在新界區,第一季錄1,203宗,佔整體細價樓2,023宗登記59.5%。第一季錄得最低價二手買賣登記的屋苑是天水圍嘉湖山莊,錄58宗,總值1.55億元。

按月方面,3月份300萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得666宗,總值15.22億元。3月份低價二手私人住宅買賣登記宗數,佔同期整體二手私人住宅買賣登記2,202宗的30.2%,較2月的31.1%下跌0.9個百分點,重返2013年2月時的水平。

黃良昇認為,現時發展商積極推售新盤,市場焦點轉向一手。上月美國預告可能加息,市民的買樓信心減弱,二手成交淡靜,部分業主減價求售,樓價回軟,估計第二季細價樓的登記比例將會回升。

內地客付稅22.5%購天晉

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黃嘉銘)樓市辣招對於外地買家影響尤大,但仍有內地客無懼辣招入市。將軍澳天晉錄得成交,市傳買家為內地客,需付稅22.5%,約141.75萬元。成交單位為天晉3座高層E室,建築面積約697方呎,實用面積約538方呎,計算成交價630萬元,建呎價約9,039元,實呎價約11,710元。原業主2011年12月以468萬元購入單位,原叫價660萬元,現減價約4.5%成交,易手賬面獲利約162萬元。

另外,美聯物業李錦榮表示,東涌海堤灣畔3座中層C室,有內地客為方便來港公幹,決定斥約444萬元承接,另需付DSD及BSD共約93.24萬元。單位實用面積508方呎,實用呎價8,740元。原業主於2007年11月份以約195萬元購入上述物業,是次轉售獲利約249萬元,升值約128%。

山頂嘉麗園1.85億易手

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場錄得大額成交,由俊文珠寶或有關人士持有的山頂嘉麗園單位,市傳剛以1.85億元易手。洋房建築面積約3,986方呎,實用面積約2,990方呎,按成交價計,建呎價46,412元,實呎價61,873元。原業主於1996年8月以4,025萬元購入,持貨接近18年,現時易手賬面獲利約1.4475億元,單位升值約359.63%。

油麻地碧街地舖2280萬沽

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)重重辣招包圍下,核心區域舖位仍然有價有市。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示,油麻地碧街34號至38號協群商業大廈地下H號地舖,剛以2,280萬元連租約沽出。物業地庫面積243平方呎,連約300平方呎天井,合共543平方呎,折算後平均呎價4.2萬元。現時月租約6.9萬元,按目前成交價計算,租務回報率約3.6厘。鮑氏指,上述成交僅於24小時內促成,買家上周六晚舖,翌日即拍板入市。

中資拓海外房產料倍增

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、章蘿蘭)內地樓市前景不明朗,房企將繼續「走出去»,分散投資風險。高力國際認為,今年中國跨境房地產投資熱度不減,估計投資總量將倍增逾300億美元。未來跨境地產投資將不僅限於美國、歐洲和澳洲等區域的主要城市,還會擴展至相關城市的周邊。

投資海外市場回報高

高力亞洲區資本市場及投資服務董事總經理鄧文傑表示,整體而言,中國與歐美或澳洲處於不同的房地產市場周期,目前海外市場往往可以得到更高回報。例如北京或上海等寫字樓市場發達的一線城市,優質物業當前平均資本化率在4%至4.5%之間,此類物業在其他國際門戶城市可達6%至7%。

規模料逾300億美元

鄧文傑預計,在人民幣預期進一步升值及房地產收益需求持續增長推動下,投資規模在本年將會翻番至逾300億美元。鄧文傑分析指,前5年中國跨境房地產投資快速攀升,自2008年的約6,900萬美元增至去年的逾160億美元。近年來萬科、綠地、碧桂園、富力地產和雅居樂等多家大型房地產企業進軍美國、澳洲、英國及東南亞等市場,併購及投資建設大型房地產項目。這些地產商發展項目的目標客戶大多是中國居民或華裔人士。

然而,他預計下一輪海外投資潮中,中國發展商及投資者將擴大在這些城市的覆蓋範圍,甚至向相關城市附近擴張,例如美國西雅圖和波士頓。同時,商業地產、酒店等亦將受到愈來愈大的關注。

城市花園低層減8.9%甩貨

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)二手減風持續,部分屋苑更開始出現減價過百萬元的成交。北角城市花園低層戶減價115萬元或8.9%,以1,175萬元成交。柴灣杏花園海景戶有業主累減達132萬元,以1,618萬元沽貨,減幅7.5%。

世紀21北山嚴智賢指,北角城市花園4座低層C室,實用面積934方呎,向西面望園景,業主原先叫價1,290萬元,減價115萬元或8.9%,以1,175萬元成交,實用呎價12,580元。原業主為外籍投資者,於2009年10月購入上述物業,當時作價765萬元,持貨約5年獲利410萬元離場。

杏花園高層連車位減價7.5%

利嘉閣地產黃銳平表示,柴灣杏花園高層C室

蔚林加推60伙入場費363萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界洪木橋蔚林上週日加推60個單位,昨日公布銷售安排,將於本周四下午8時截止接受登記,本周五(18日)抽籤賣樓,抽籤以電腦操作。該60伙定價介乎363.2萬元至

1,198.1萬元,實呎價由7,909元至12,506元,平均呎價9,113元,與首張價單造價相若。現時項目全數90個分層單位已推出市場,餘下約8座洋房尚未開賣。至於新地粉嶺瓏山一號,今

日將發售44伙。樓盤昨日截票,共收到773個認購登記,超額認購逾16.6倍。新地會於今日早上先發售6個4房單位,實用面積1,226方呎,買家分成兩組,本港永久居民優先認購。下午2時會發售38個3房單位,其中30伙買家必須為本港永久居民,最多可購2伙。

中國雙喜之特約文匯財經
双喜·郵喜
中国喜 传天下
双喜文化傳播