

蝕讓增多 私宅轉手賺幅續降

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，新盤近月減價促銷，樓市「辣招」不撤以及美國預告可能提前加息等負面因素影響，愈來愈多二手業主看淡後市，削價甚至蝕讓沽樓套現，導致二手單位轉售獲利繼續走下坡。

綜合土地註冊處資料所得，4月2,052宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，帳面獲利個案共有2,018宗，所佔比率僅得98.3%，較3月的98.9%下跌0.6個百分點，數值更創下近26個月新低；其間每宗私宅轉手個案平均賺幅僅得57.4%，較3月的59.4%急跌2.0個百分點，數值屬近20個月最低。

細價盤成功獲利跌勢最急

按物業轉售價格劃分，價值200萬元以下的物業組別的獲利成功率，由3月的100.0%，按月下跌10.9個

百分點至4月89.1%，罕有地跌穿90%水平。近月多個豪宅新盤以「筍價」配合「回贈稅款」優惠促銷，二手豪宅競爭力明顯被比下去，與此同時，今年初新興經濟爆發資產泡沫危機，個別豪宅業主擔心市況逆轉，遂大幅減價賣樓套現，導致價值1,000萬元或以上的物業組別的獲利成功率連月下滑至四月份91.5%，創27個月新低。

樓價下行力壓不斷增加，二手業主沽樓利潤近月更快速向下，4月每宗私宅轉手個案平均賺幅只有57.4%，較3月59.4%下跌2.0個百分點。同時，上月帳面蝕讓的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例達1.5%，創26個月新高。此外，環顧4月十個獲利登記最多屋苑，只有9個屋苑錄得百分百獲利的成績，稍見惡化，而且平均賺幅介乎14.2%至82.5%不等，數字比對去年底普遍收窄5%以上

新盤排山倒海恐跌勢

周滿傑認為，今季一手新盤攻勢排山倒海，訂價「貼市」之餘且優惠林林總總，加上美國正加速連市，預期短期樓價下調壓力將有所提高，二手蝕讓個案陸續增加外，估計私宅業主沽樓獲利機會亦會降低，而且賣樓獲利所得亦有可能再減3個至5個百分點至約50%餘水平。

目前，減價浪潮仍然持續，將軍澳日出康城首都有業主僅微賺19.1萬元離場。香港置業劉柏兒表示，將軍澳未來二手供應充足，部分業主選擇提早沽貨離場，該行剛促成首都3座極高層RC室成交，該實用面積680方呎單位以532萬元獲承接，平均實用呎價約7,824元，原業主持貨約6年，帳面獲利19.1萬元。另外，世紀21日昇地產表示，北角富豪閣4座高層A

4月二手私宅買賣帳面賺蝕分布

類別	4月	3月
獲利1倍或以上	491 (23.9%)	323 (25.8%)
獲利70%-99%	440 (21.4%)	276 (22.1%)
獲利50%-69%	368 (17.9%)	212 (16.9%)
獲利40%-49%	192 (9.4%)	132 (10.6%)
獲利30%-39%	246 (12.0%)	125 (10.0%)
獲利20%-29%	168 (8.2%)	92 (7.4%)
獲利10%-19%	74 (3.6%)	53 (4.2%)
獲利少於10%	39 (1.9%)	24 (1.9%)
平手	4 (0.2%)	1 (0.1%)
虧損	30 (1.5%)	13 (1.0%)
平均獲利幅度	57.4%	59.4%

註：以已知買入價之二手私宅登記個案計算

室，實用面積540方呎，原業主叫價698萬元，終劈48萬元，以650萬元成交，低市價7%成交。至於同區豪庭峰1座中層C室，實用面積575方呎，2房間隔，業主原先叫價1,000萬元，終劈價近一成連租約以928萬元成交。

屯門地每呎千五 衰過離島

3個月跌3成 創十二年新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「熊出沒」請注意!屯門地價3個多月內兩度跌穿12年新低。地政總署昨日公布，屯門井財街由俊和、益兆興業以合資以2.328億元投得，每呎地價竟低見1,530元，差過2年前賣出的坪洲地皮，低過市場預期下限約一成半，再度創出12年屯門區地價新低。測量師認為，新界西未來有多個發展規劃上馬，供應無止境增加，發展商對投地感疑慮，造成今次「超低地價」。

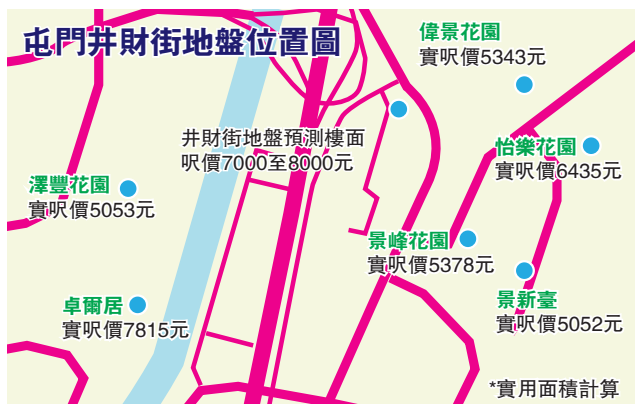
屯門震寰路與良德街交界地皮2月才創下12年新低，言猶在耳，3個月後同區井財街用地每呎地價竟然只得1,530元，再度創下新低紀錄，新界西賣地正式步入寒冬。更值得留意，2月時屯門地的呎價新低紀錄仍有2,153元，相較之下，最新紀錄足足低了28.9%。翻查資料，2012年5月時坪洲東灣(A地盤)每呎地價亦有1,627元，今年3月售出的坪洲地呎價亦達1,493元，可謂今次賣價成績連離島地都不如!

高緯：新界供應無從估計

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，屯門及元朗一帶，未來有多個發展規劃進行，供應之多無從估計，「即使將軍澳都有數得計，至少仲有幾多供應清楚明白。」因此相對於其他各區，新界西的發展風險更大。再者，美國退市逼近，政府辣招又未有放鬆的跡象，均令發展商出價偏於保守。

區內8土地排隊待出售

據了解，單計上年度，屯門區已賣出9幅地皮，而本年度賣地計劃尚有8幅地皮等出售。



事實上，政府早前一份區議會文件亦披露，屯門區建議有14幅地皮(部分已納入賣地)由綠化及社區用地改發展住宅，公營房屋涉及4幅土地，提供2,790伙，私營房屋供應有10幅，提供7,650伙，公私營合共提供10,440伙。

張翹楚預計，連同建築費、發展商利潤等，估計日後每呎實用呎價亦達7,000元至8,000元。他又說，今次地皮低價賣出，亦一定程度反映政府的底價下降，與發展商的分歧收窄，將有利日後發展商持續投地，並對該一帶的農地補地價有指標作用。

今次投得地皮的俊和及益兆興業，屬首度聯手投地，其中俊和近年投地積極，去年更夥拍建滔化工以27.1億元投得沙田九肚第56A區(沙田市地段第579號)地皮。另外，益兆興業最近亦曾參與大圍美田路地皮的競投，但最終不敵遠東發展，今次轉移陣地投屯門地，終成功中標。

須自資興建安老院設施

屯門井財街用地，佔地23,702方呎，可建樓面約152,194方呎，限建140伙，最低3層可作商業用途，涉及最多71,107方呎非住宅面積。項目早前收到6份標書，測量師相信與地皮的負面因素較多有關，因為中標發展商須自資興建佔地共15,651方呎的安老院、長者日間護理中心及其附屬泊車處及停車場(需計算入總樓面內)。美聯測量師行董事林子彬表示，鑑於項目需提供社區設施及停車場等，即使政府負責部分成本，估計仍會增加總發展成本，令到成交造價相對較低。市場對地皮估值約2.74億至3.8億元，樓面地價約2,000至2,500元，按此計算，地皮成交價低市場下限約15%。



屯門井財街住宅地限建140伙住宅，另有最多71,107方呎非住宅面積。 記者張偉民攝

2013-14年度賣出的屯門地皮

地點	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間(月/年)	中標財團
屯門虎地第52區富盛街	34,154	13,660	0.532	3,895	4/2013	資深投資者羅家駒及相關人士
屯門掃管笏第55區嘉和里山路與青山公路-掃管笏交界	37,211	48,374	1.568	3,241	6/2013	華業(控股)
屯門小秀第55區青山公路一大樓段	125,142	159,372	5.6318	3,534	8/2013	永泰地產
屯門第44區湖安街	24,014	154,200	5.51	3,573	10/2013	香港興業
屯門青山公路一大樓段(屯門市地段第490號)	22,066	28,686	1.388	4,839	12/2013	英皇國際
屯門小欖冠峰街(屯門市地段第495號)	21,097	8,439	0.6008	7,119	12/2013	福來發展有限公司
屯門第2區震寰路與良德街交界屯門市地段第508號	33,465	213,121	4.56	2,139	2/2014	南豐
屯門第2區良德街(屯門市地段第509號)	26,264	167,261	4.3	2,571	2/2014	新地
屯門井財街用地	23,702	約152,194	2.328	1,530	5/2014	俊和、益兆興業
*限量地						製表：記者 顏倫樂

壽臣山地呎價逾3萬 港第五高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)相對於屯門地的超低價，南區壽臣山道西地皮則一如預期，每呎樓面地價30,888元，打入全港最高呎價地皮第五名，由英皇國際(0163)、世茂集團董事長許榮茂(私人名義)、及內地房地產商明發集團(0846)三家發展商首度聯手投得，擊敗十五名對手。地皮成交價27.0808億元。為上財年第七幅內地財團有份購入發展的官地，估計今財年陸續有來。

英皇夥許榮茂等27億投得

英皇國際執行董事張炳強昨表示，英皇國際及許榮茂各佔地皮40%股權、明發佔20%，項目由英皇牽頭。他

指今次合作是機緣巧合，大家都很快決定下來，計劃興建合共20間至30間低密度住宅別墅，面積約3,000方呎至4,000方呎，建築費及專業費用約10億元，連地價合共約38億元，建築期36個月至42個月，計劃日後作出售。

他形容此地皮位置猶如銅鑼灣羅素街，「好幸運」於芸芸高手中勝出，同區剛有新盤以實呎價約8萬元售出單位，相信此地皮利潤相當可觀。英皇近年投地積極，去年底就曾以1.388億元中標一幅屯門地；至於世茂房地產亦非常積極，早前亦曾競投美利大廈及啟德地皮，但均未有進帳；明發集團則屬投地初哥。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，相對於屯門地，南區未來供應非常緊絀，加上地皮屬傳統豪宅地段，以同區新盤造價作比較，預料地皮日後實呎售價可至8萬元。而今次夥拍內地資金，日後更可拓寬客源，吸納一班內地富豪置業。

日後實呎售價可達8萬

根據資料，壽臣山道地皮佔地約116,897方呎，可建87,673方呎。市場早前估值24.55億至30.69億元，樓面地價2.8萬至3.764萬元，今次成交價屬市場預期之內。

環宇上載樓書 最快下周推售

地產代理參觀，料快開價。
長實推低息二按吸客

劉啟文指出，政府放寬雙倍印花稅(DSD)的6個月換樓期限，對有意換樓人士是好事，令他們多一點時間來出售手上物業，相信受換樓人士歡迎，對一、二手樓都有幫助。至於會否因而削減置業優惠，他指出，此消息雖好，但並非太好，會按集團的步伐來推盤及訂價，而集團一向賣樓都有秩序。發展商昨日開放示範單位予傳媒及地產代理參觀。

長實地產投資董事郭子威表示，基於金管局收緊按揭成數下，700萬元以上的按揭成數只有40%至50%，對換樓人士而言，首期要支付50%樓價是相當大，因此夥拍經絡按揭為此盤推出10%至30%二按。經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯曦指出，今次推出「1+2仔住上」按揭計劃，一按加二按最高達85%，其中二按按揭成數10%至30%，首二按息低至P-1.5%(3.75%)及第3年P+0.5%(5.75%)，一、二按最高85%，二按按揭貸款額最高300萬元，無名額。

另一方面，由九建及香港遊樂場協會發展的旺角麥花臣匯今日會開放示範單位予傳媒及地產代理參觀，準備推售。發展商早前曾示，項目首批批涉及約60伙，當中將以1、2房標準戶為主打。

麥花臣匯開放示範單位

此盤共有293伙，當中1房戶及2房戶佔90%，1房戶佔一半，實用面積367方呎至470方呎，2房戶實用面積555至688方呎，2房半實用面積754方呎。

逸瓏灣今公布新消息

剛批出售樓紙的柯士甸站 GRAND AUSTIN，會德豐地產發言人表示，項目準備售樓書中，維持季內推出計劃。同樣擬在季內推售的大埔白石角逸瓏灣I & II，發展商之一信和置業今日會有新消息公布。消息又指，永義國際於太子道西313號的萬瓏亦計劃6月推售。

其他新盤方面，鯉魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCE 昨售出1伙，為17樓A室，折實價3,553.5萬元。尖沙咀凱譽亦售出2伙。



長實劉啟文(左一)、郭子威(右)、封海倫(左二)及南豐麥一擊(右二)於4房示範單位展示環宇海灣售樓書。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府剛公布放寬雙倍印花稅(DSD)的6個月換樓期限，新盤齊搶攻。主打3房及4房單位的荃灣環宇海灣昨隨即上載及派發售樓書，並公布夥拍經絡按揭推出10%至30%二按。發展商之一長實地產投資董事劉啟文表示，最快下周可推售，首批不少於20%，即344伙。早於上月已派售樓書的旺角麥花臣匯，發展商九龍建業今日會開放示範單位予傳媒及

地建會：微調DSD影響不大

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產建設商會昨日舉行例會，地產建設商會執委會主席梁志堅於開會後表示，政府建議微調雙倍印花稅(DSD)，對發展商影響不大，認為只會對小部分換樓客有利，又指措施對整體樓市影響亦不大。

梁志堅指出，換樓人士於購買二手物業時多數需要一個至兩個月時間賣樓，措施微調有好過無，但相信政府一直有留意市況，並因應市場情況檢討「辣招」。

地建會昨日例會主要就《一手住宅銷售新例》進行討論，出席發展商包括新世界發展、永泰、華懋、信置、長實、會德豐、香港興業等。梁志堅表示，會上有20多名會員出席，就《一手住宅物業銷售條例》實施一年作回顧及檢討。會上，個別會員認為條例仍有灰色地帶，商會在整合會員意見後會向政府反映，並與政府專員會面及表達意見。



地產建設商會執委會主席梁志堅指，個別會員認為一手新例仍有灰色地帶。

商舖摩貨15個月新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月商舖「摩貨」買賣合約登記錄得172宗，創去年1月錄得215宗後15個月新高，遠高於3月零宗登記；金額登記總值4.43億元，創去年3月錄得8.03億元後13個月新高。

元朗又一新城是上月商舖「摩貨」買賣合約登記焦點，錄得146宗，總值3.51億元，分別佔整體商舖「摩貨」量額84.9%及26.2%。另一方面，荃灣海瑞街荃立方4月錄得24宗商舖「摩貨」登記，總值8.44億元。而荃灣大河道地皇廣場則錄2宗商舖「摩貨」登記，總值7.44億元。

據了解，4月最高登記金額的三宗商舖「摩貨」登記個案均位於荃立方，分別價值561萬元、521萬元及504萬元。

禮頓道地舖呎價2.5萬

另一方面，美聯旺舖伍賢明表示，本行剛促成銅鑼灣禮頓道106至126號禮信大廈地下21號舖成交，物業面積約380方呎，連租約以950萬元易手，呎價約25,000元。舖位現由小食店以每月租金1.3萬元租用，租金回報近2厘。

GoHome 夥新浪 搜尋大中華樓盤

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)香港房地產網站GoHome.com.hk昨日宣布，與新浪香港合作，推出Sina x GoHome.com.hk一站式地產資訊平台，新頻道更覆蓋大中華地區，滿足香港及內地網民足不出戶上網搜樓的需求。

GoHome.com.hk區域總經理蘇嘉媛表示，新頻道提供一手及二手樓盤情報、即時地產新聞、專家樓市分析、最新樓市成交等。此外，頻道一大特點是加入近年新興的響應式設計，自動適應不同大小的螢幕，迎合任何類型的智能裝置，不論是電腦、平板裝置、智能手機均能使用。

和黃佛山洋房7月推出

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)作為佛山首個大型項目，和記黃埔地產日前在廣東省佛山公布其佛山綠島湖項目命名為連岸。和黃地產廣州公司透露，項目主要為精品觀景洋房和別墅。按目前進度，首批洋房7月、8月可以推出，而別墅則在今年底或明年年初推出。

和記黃埔地產廣州公司市場部助理總經理曾潔儀介紹，項目佔地面積約為8萬平米，總建築面積達25萬平米，容積率2.5，綠化率接近35%。該項目擁擠200套的大型別墅群，分兩期開發建設，設有約87平方米至260平方米的精品觀景洋房以及約350平方米至350平米的低密度豪華墅式大宅。區域內除禪城行政服務中心計劃進駐外，未來還將建設五星級度假酒店、展覽館、遊艇碼頭、佛山外國語學校、文化藝術館等生活配套。