



信和置業主席黃志祥指，內房企業的推銷技巧值得學習。

# 黃志祥：維持95%業務在香港

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多間投行近期發表報告相繼看淡本港樓市前景下，信置(0083)主席黃志祥昨日稱不擔心樓市惡化，又指該集團未來12個月將有1,522伙推售。他解釋稱，一方面近日細價盤收買反應仍好，反映樓市需求穩健，另一方面個人相信美國加息機會不大，即使加息，幅度亦緩慢，加上歐洲央行推行量寬，料加息對全球地產影響不大。至於被問及何時退休享清福？黃志祥笑言反問記者：「李嘉誠幾歲呀？」

對於會否效法其他大企業重組，信置執董陳榮光認為，目前公司財政穩健，坐擁136億元現金，亦滿意尖沙咀置業控股信置的架構，現階段並無重組計劃，同時會透過加強控制建築成本、及優化樓盤來提高實價，以增加利潤。黃志祥又稱，集團一向看好香港樓市，集團有95%業務都在香港，未來都是一樣，亦支持政府每月推地的做法，期望本港樓市健康穩定發展。

## 黃永光：放緩屬健康調整

信置執行董事黃永光指出，近期樓市放緩屬健康調整

整，政府增加供應對樓市長遠發展有利，會繼續在港積極投地，而去年在港投得4幅地，可建樓面達170萬方呎，未來12個月將有四個新項目推出，可推單位總數達1,522伙，包括西半山Cluny Park、朗屏8號及西貢兩個中小型住宅項目。

對於瑞銀日前發表報告指，本港樓市由五大發展商主導的時代已過去，繼續維持「減持」地產股的看法，又預期本港住宅樓價在現水平的基礎上，未來會跌20%至25%。黃永光認為，不同分析員有不同角度，其實香港多點發展商參與者是健康，顯示香港房地產有一定吸力度。

## 支持政府 有地必入標

黃永光又指，政府推出有司法程序問題的地皮招標，惟過去亦有地皮有司法程序問題，發展商反應仍熾熱，反映對政府推地增加供應有信心，集團亦支持政府，每當有土地招標，不管是政府或港鐵，信置都會入標。

零售市場方面，黃永光指，由於旗下商場以屋苑附近居民需求為主，沒有高檔品等租戶，如奧海城主要服務

奧運站附近15個屋苑，加上租約一般為2年至3年，至今旗下商場的租金平穩。黃志祥指出，本港內地訪港旅客人數於過去12年增長12倍至13倍，香港人應多謝內地人幫助本港繁榮經濟。

黃永光亦稱，旗下酒店於於十一黃金周長假生意穩定，雖然本港旅遊業面對放緩，今年生意仍比去年穩定，並會為旗下酒店進行裝修及優化工程。

## 售重慶項目屬商業決定

談到信置早前與尖沙咀置業(0247)、中渝置地(1224)及華置(0127)以70億元向恒大地產(3333)出售重慶御龍天峰項目，黃志祥表示，出售地皮是因為華置及中渝過去一年都有向恒大出售項目，而恒大希望全資擁有旗下項目，信置遂出售持有權益，強調只屬商業決定，並非看淡內地樓市。他又稱，出售所得款項亦會繼續投資內地，未來不排除和像恒大、萬科等大型內房企業合作「取經」。他坦言，內房企於內地的一年銷售額往往多於香港發展商，且其推銷技巧亦值得學習。

# 信心弱樓市跌勢已成

## 中原指數連挫兩周 九龍跌幅十五周最大

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市下跌勢頭愈來愈明顯，中原城市領先指數(CCL)最新報144.33點，按周下跌0.19%，連跌2周共1.45%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，這進一步確定樓市進入調整階段。至於周末睇樓量依然低位徘徊，反映一手新盤繼續攤薄市場購買力，而準買家入市信心疲弱，拖累樓市整體交投量。

各區屋苑樓價升幅迥異，黃良昇指，本周四個地區的樓價指數兩升兩跌，惟升幅未能完全抵消跌幅，加上豪宅指數結束5周連跌，以致本周CCL跌幅顯著較上週的1.26%收窄，最新報144.33點，按周下跌0.19%。他預料CCL走勢短期反覆回軟。

## 各區狀況表現分歧

資料顯示，四區中跌幅最大的地區為九龍樓價指數，最新報141.45點，創13周新低，按周跌1.24%，跌幅為15周最大，並連跌3周共1.96%；主打下車盤的新界西樓價指數，最新報127.8點，按周跌0.57%，連跌2周共2.57%。其餘新界東及港島則錄升幅，其中新界東樓價指數報151.6點，按周升0.94%，港島樓價指數報155.47點，按周升0.11%，結束3周連跌。

值得注意的是，本周CCL豪宅與中小型單位走勢各異，CCL(中小型單位)

最新報143.72點，創13周新低，按周跌0.39%，連跌2周共1.74%。而與此同時，CCL(大型單位)結束5周連跌，最新報147.6點，按周升0.82%。

## 美聯：觀望氣氛籠罩

樓價持續回落之際，交投仍然未見起色。據美聯物業分行統計，15個指標屋苑於本周末(10月24日及25日，下同)僅錄得約614組預約睇樓量，較上周末下跌約2.4%，連跌兩周。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，二手出現近年罕見的淡靜市況，雖然部分業主已面對現實擴大議幅，惟始終難敵低迷的市場氣氛，及蜂擁而出的新盤，未獲市場承接。

布少明指，內地季度GDP在6年來首度未能「保7」，雖然帶來持續「放水」的憧憬，但市場對經濟前景仍不表樂觀。好淡爭持下，本港二手樓市的表現仍然呆滯，由於市場觀望



CCL(中小型單位)指數創13周新低。

氣氛籠罩，該行料二手短期難現翻身機會。

## 一手供應大增爭客

中原地產方面，十大屋苑本周末睇樓量錄得485組，較上周末下跌15組或3%，繼續低位橫行。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，第4季多個大型新盤醞釀開售，市場供應大增，搶去市場焦點之餘，亦會搶去部分二手客

源，令二手交投更加受壓；加上市場未見利好消息刺激，預計二手屋苑睇樓及交投氣氛將繼續低位橫行。

另一間代理行利嘉閣地產，該行研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,330組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,300組回升2.3%。由於預料下月將有多個大盤準備入市，搶佔市場焦點，料短期內50指標屋苑睇樓量仍於低位反覆徘徊。

# 利奧坊首批登記超8.3倍



商台節目主持陳志雲(左)昨日抵達凱譽參觀示範單位。恒基鄧鳳賢(左)與設計師梁志天展示凱譽39樓A室的英式設計。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏞）恒地於大角咀利奧坊，晚昨昨截票，消息指，累收1,513票，以首批162伙計，超額登記8.3倍。該批單位位於今日中午揀樓。至於由恒地主席李兆基私人持有的尖沙咀凱譽特色戶開始接受預約參觀及洽購，消息指，該盤昨日再售6伙，自上周五重推以來累售約98伙。

## 陳志雲參觀凱譽

恒基地產營業(一)部副總經理鄧鳳賢昨日表示，凱譽39樓A室特色示範單位，裝修費近1,000萬元，實用面積1,990方呎，另有天台面積406方呎，昨日起接受預約參觀，項目重推以來至昨日上午售出92伙，套現超過12億元，平均成交呎價2.77萬元。名人陳志雲昨午約3時抵達凱譽參觀示範單位，他透露，因其小時候於尖沙咀度過，只是前來參觀，暫未決定會否選購單位。

另一方面，信置旗下西半山干德道Cluny Park以招標形式售出7樓C室，實用面積1,223方呎，成交價4,050萬元，實用呎價33,115元，買家享8.5%從價印花稅現金回贈。市場一度傳出買家為息影藝人關秀媚，惟及至昨夜截稿前未能證實消息。

## 關秀媚傳購Cluny Park

其他新盤成交方面，紅磡環海·東岸及馬鞍山迎海·駿岸各售2伙。

## 喇沙匯重上價單

此外，眼見近期豪宅成交轉旺，一度於今年2月開始封盤的九龍塘喇沙利道25號喇沙匯昨日重上價單，全數4伙複式戶，實用面積由4,801方呎至5,155方呎，售價由1.92億至2.2億元，呎價由39,992元至42,484元，此4伙於11月2日以先到先得方式推售。

# 青衣住宅地估值19億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）青衣細山路住宅地皮將於下周五截標，項目佔地約66,737方呎。理想城市集團企業估值部主管張聖典坦言，因應賣地章程所列條款對發展商造成的額外影響，地皮難望造出理想成交價。因為項目須負責附近約60萬方呎斜坡的維修及保養工作，預料將反映於出價上，張聖典對地皮估值約19億元，每呎樓面地價約4,000元。

## 斜坡維修影響叫價

截標地皮位於青衣美景花園後山的細山路，據政府公佈，地皮最低樓面為240,252方呎。當中，若以最高7.1倍地積比發展，可建總樓面約474,182方呎。賣地章程規定地皮內可作商業用途面積不得多於200,210方呎，並只限於最低三層，加上存在限高（不得高於香港主水平基準140

米）條款，對發展商自由度上造成一定限制。

張聖典說，發展商除需負責項目範圍附近斜坡的維修及保養工作，更進一步要為項目後方近60萬方呎山坡進行岩土勘察工作並進行一切所需的防護措施以防止山泥及落石等問題影響住宅項目範圍；發展商並需為所進行工程作出登記及承擔起日後的維修保養工作。由於所包括的範圍幅員廣闊，相信將對發展商出價造成影響。

發展商亦需負責為項目範圍內的一個隧道通氣位建設出入口、鋪設項目前方的行人道路，以及進行的噪音、渠務及排污問題環境評估，相信亦將反映於出價之上。因應上述問題，張聖典認為項目估值約19億元，每方呎樓面地價為4,000元。參考鄰近項目，預料本項目落成後的實用呎價達15,000元。

# 居屋二手註冊暫跌三成

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，本月至今(截至22日)之二手住宅註冊錄錄逾千宗水平(即約1,455宗)，按月同期急跌逾三成(約33.5%)。居屋難獨善其身，相關二手註冊暫錄162宗，比上月同期的236宗下跌約31.4%。香港置業高級執行董事伍創業昨日預料，10月全月之二手居屋註冊量或會低於200宗水平，數字將連跌4個月。

## 平均註冊額391萬微升

金額方面，本月至今之二手居屋註冊總額暫錄6.3億元，按月同期下跌約30.6%。不過，平均註冊金額則暫錄上升，金額約391萬元，比上月全月的約383.9萬元，微升約1.8%。

香港置業資料研究部指出，若以成交金額劃分本月至今之二手居屋註冊的話，以300萬元以上至500萬元註冊跌幅最顯著，暫錄114宗，按月同期跌33.7%；其次為300萬元或以下註冊，暫錄114宗，按月同期跌26.3%；而500萬元以上註冊則僅錄20宗，下跌約23.1%。

至於本月至今暫錄最多二手居屋註冊屋苑為沙田美域苑及愉翠苑，惟各自亦僅暫錄6宗註冊個案。同為沙田的穗禾苑緊隨其後，暫錄5宗註冊。而粉嶺景盛苑、將軍澳富康花園、秀茂坪順緻苑及黃大仙天馬苑則各錄4宗。

# 樓市速遞

## 欣廷軒低市價6%沽出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）二手盤承接乏力，業主陸續接受現實以低市價沽貨。美聯物業翁凱傑表示，該行日前促沙田欣廷軒一個兩房戶，以約560萬元成交，低市價逾半成。涉及1座低層B室，實用面積414方呎，折合呎價13,527元，低市價約6%。原業主於2009年以約254萬元購入物業，迄今升值約1.2倍。

## 新圍苑413萬減幅17%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）在新界區，祥益地產陳秀春表示，屯門屋苑新圍苑A座高層9室面積645方呎，業主8月尾放盤，當時在自由市場叫價500萬元，及後見市道吹淡風陸續減價，終以413.8萬元易手，減幅17%，呎價6,416元。

## 嘉湖兩房撻訂減價即沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）中原地產謝明亮表示，天水圍嘉湖山莊錄得撻訂重售個案，為麗湖居5座高層E室，實用面積446方呎，2房間隔，原本於本月11日以358萬元售出，賣出僅約1星期，便遭買家撻訂，業主遂將單位重新放售，叫價353萬元，速獲新買家以一口價承接，呎價7,915元。原業主於2010年6月以約158萬元買入單位。

## MPR減2萬租上市公司

香港文匯報訊 美聯物業蕭俊傑表示，該行剛促成鯽魚涌Mount Parker Residences大額租務成交，涉及高層E室單位，面積1,730方呎，4房2套連工人房間隔，望海景。業主原叫價約12萬元，後減價至約10萬元終獲上市公司以公司租約承租，並連月租約4,000元的車位。值得留意，去年約11月一個較低層的E室單位，是以約11萬元獲承租，當時不包括車位月租，是次以全包方式承租，租金有所回軟。業主於3月以約4,808萬元購入單位。

## 用家棄買 1.5萬租將中

香港文匯報訊 美聯物業黃冠華表示，用家入市趨審慎，部分客戶轉買為租，該行剛促成將軍澳中心2房戶之相關租務成交，每月租金約1.5萬元。上述單位為7座中層F室，面積約406方呎，以月租計，呎租約36.9元。業主2010年11月以約300萬元購得，回報率約6厘。

# 消防員升降機大堂 3盤當住宅賣出

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手銷監局昨日表示，當局發現有3個新盤將消防員升降機大堂歸入為一手住宅物業的一部分轉讓予買家，但沒有在售樓說明書的「有關資料」部分列出相關資料，分別是愉景灣N1D地區及N1E地區(津堤)、深井星岸及中半山君珀，已去信要求發展商解釋，並考慮跟進行動，如有需要諮詢律政司的意見。

## 樓書未有列出相關資料

銷監局指，屋宇署建築物消防安全守則列明，消防員升降機大堂的設計原意是公用地方。但最近留意到在《一手住宅物業銷售條例》(下稱條例)實施後，有個別賣方將消防員升降機大堂歸入為一手住宅物業的一部分轉讓予買家，但沒有在售樓說明書的「有關資料」部分列出相關資料。

局方為此檢視《條例》實施以來賣方曾推售的約200個新盤之樓書及建築圖則等，發現有3個新盤或期數出現上述情況，分別是愉景灣N1D地區及N1E地區(津堤)、星岸及君珀。就上述該

## 銷監局：或諮詢律政司

根據條例，賣方必須按實用面積的定義表述一手住宅物業的面積，就該3個發展項目/期數，銷監局已去信要求有關賣方就計算有關一手住宅物業的實用面積提供進一步資料。局方研究有關理據，以考慮跟進行動，如有需要，銷監局會諮詢律政司的意見。至於目前正在銷售中的新盤，當局稱未見涉及相關問題。

此外，地政總署已於今年10月22日亦去信香港律師會及香港地產建設商會，講述該署對消防員升降機大堂是否適宜歸入為住宅單位的立場以及消防處及屋宇署的意見，並提醒其會員在草擬大廈公契時注意。

當局指，假如賣方將消防員升降機大堂歸入為某一一手住宅物業的一部分轉讓予買家，要考慮是否需要在樓書「有關資料」部分列出相關資料，因為消防員升降機大堂的使用是受到限制，可能對該買家享用該住宅物業造成重大影響。