

一號·西九龍即供減價5%



▲黃思聰（左）指出，選擇即供付款可享5%樓價折扣。圖右為長實高級助理經理劉志佳

長沙灣一號·西九龍料在短期內開售，發展商長實(00001)公布項目付款辦法，即供即訂價減5%。發展商稱，項目今日開展展覽廳，最快週內開價。

長實地產投資董事黃思聰表示，長沙灣一號·西九龍今日起開放位於紅磡置富都會的展覽廳，惟示範單位仍在搭建中，未能開放予準買家參觀。他透露，項目迄今共接獲逾2000宗查詢，大部分為用家及換樓客，比例逾八成。另外，政府推出針對非本地買家的買家印花稅(BSD)後，多個新盤內地客比例明顯減少，黃思聰指內地客佔該盤查詢比例亦僅數個百分點，較過往新盤為少。

發展商昨日公布付款辦法，即供即訂價5%樓價折扣，首期為10%；建築期付款則照訂價，首期15%。黃氏指出，付款辦法暫時只有兩種，如有新付款辦法會再公布。

黃思聰指出，現時仍在準備樓書，預料最快有機會今日派發。至於銷售時間方面，黃氏僅稱會盡快開售，未決定確實日子。不過他補充，項目有機會在週內開價，有信心平均呎價可以達1.4萬元，希望12月中前開售。另外，發展商之前有為準買家登記按揭號棟樓，黃思聰昨日稱登記數目逾200宗，惟實際數字要待價單公布後才能作準。

一號·西九龍有機會成為政府推出「雙辣招」後首個發售的全新大型新盤，黃思聰亦致力推銷該盤。他指出，政府推出為期3年的新額外印花稅(SSD)，項目年底入伙時，SSD仍有兩年才屆滿，屆時業主未必會放盤，換樓客可能要再多等兩年才能購入該盤二手單位。他相信，不少換樓客會希望住「全新樓」，料項目可吸引該類買家。

另近日發展商積極推售車位，黃思聰指一號·西九龍屬樓花項目，車位「唔使咁急」。至於集團旗下其他住宅項目的車位，暫時大部分已售出，手頭上暫未有車位可以推售。

35屋苑月交投挫五成七 內地豪客銳減 貴價住宅最受壓

政府「雙辣招」剛滿月，全港住宅瀰漫觀望氣氛，在內地豪客幾乎絕跡下，全港35熱門屋苑在出招後的1個月內，慘錄278宗買賣，按月暴挫57%。地產界預料，受BSD影響，樓市於未來數月仍會低位徘徊，尤以中上價住宅最為受壓。

本報記者 林惠芳

據美聯物業統計，全港35個熱門屋苑於「雙辣招」推出後的1個月(10月27日至11月25日)，合共只錄278宗買賣，比之前1個月的646宗大幅下跌57%。值得注意的是，在新措施出台後，該35屋苑每周成交量低見59宗，最多僅72宗，即平均各屋苑每周交易僅1宗2宗，慘淡情況罕見。

現階段購買力正在累積

翻查資料，今年5月底至7月初，全港35熱門屋苑曾連續6個星期每周成交不足100宗，但最差仍錄61宗買賣。今次政府再出招，35屋苑買賣即時「插水」，已經連續4個星期交易不足100宗。

美聯集團(01200)主席黃建業昨天剖析樓市前景時說，在新措施下，樓市陰霾未散，未來數個月住宅交投量仍會處於低位，但現階段購買力正在累積，預料要待農曆年後，小陽春才會出現。

有地產界人士指出，在BSD(買家印花稅)措施下，一向追捧逾千萬元住宅的公司或內地客，近期幾乎絕跡。今次政府又把SSD力度加強，買家擔心被綁3年，樓價升幅難以抵銷稅項，所以預料今番措施有力遏抑樓價升勢，情況不能與2010年底首輪推出的SSD措施相提並論，他估計今年年底前樓市將陸續出現減價個案，尤以中上價住宅較明顯。

爵士花園造價低過97年

事實上，近期有逾千萬元新盤已陸續出現連SSD

讓讓個案，情況更蔓延至傳統豪宅區。香港置業營業經理容靖宇表示，何文田爵士花園3座低層B室，面積995方呎，屬3房間隔，以1050萬元連車位蝕讓，呎價約10553元，原業主於97年高峰期以約1234.3萬元購入上址，是次帳面蝕蝕184.3萬元。

北角區亦連錄低市價交易。世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，北角和富中心17座中層A室，1431方呎，屬3房間隔，望全海景，連租約，新近減價至1768萬元獲換樓客購入，呎價12355元，較同類單位低5%。

中原地產首席分區營業經理林龍南亦謂，北角城市花園1座頂層H室，883方呎，原叫價930萬元，近日減價至900萬元沽出，呎價約10193元。今年熱炒的西九龍屋苑亦逐步降價。香港置業營業經理張仲賢說，大角咀灣灣豪宅錄低市價8%交易，單位為10座中層B室，574方呎，享少量海景，以412萬元沽出，呎價僅7177元，比出招前每呎7800至8000元明顯回落。



▲地監局今年成立15周年，該局昨舉辦慶典。左起為地監局行政總裁伍華強、地監局副主席梁永祥、運輸及房屋局局長張炳良及地監局主席陳韻雲

建設商會將與政府洽BSD

政府推出買家印花稅(BSD)後一手成交急凍，地產建設商會上周向政府提交建議書。地建會執委會主席梁志堅昨出席地監局15周年慶典時表示，政府已回覆收到該會的建議書，將會安排時間開會商討措施。

資料顯示，商會早前向政府提出多項反建議，包括本港有限公司或家族基金購買豪宅可獲豁免BSD，規定其每年申報物業有否轉讓，否則可追收稅款，但未有提出豁免年期。另該會又建議3000萬元或以上豪宅可獲豁免BSD，並為BSD設定「日落條款」。

不過，運輸及房屋局局長張炳良日前指，不同意局部豁免徵收BSD的建議，因本地公司獲優待，外地人便可以本地公司避稅，稅項豁免越多，亦越令措施效果打折扣。另外，二手住宅以實用面積買賣的政策，將於明年1月1日生效，地監局製作電視短片向公眾推廣有關資訊，並於昨日慶典上首播。

寓·式擲海景單位呎租25.8元

政府出招後，不少業主轉賣為租，促使住宅租賃買賣更旺。其中，深水埗區罕有的新盤寓·式擲，本月已錄6宗租賃成交，最新承租的1房海景單位每呎租金達25.8元。

香港置業高級營業經理方文偉表示，最近區內租務氣氛暢旺，其中寓·式擲本月至今暫錄得約6宗租務成交，氣氛不俗。該行剛促成一宗寓·式擲1房海景單位成交，單位為高層B室，面積445方呎，屬1房間隔，望海景，月租11500元，平均呎租約25.8元。據了解，該名租客見單位樓齡新、景觀優美，而且同類租金在區內幾乎別無他選，故睇樓2周後決定承租單位。而業主於2011年8月以約408.5萬元購入單位，租金回報近3.4厘。

此外，中原地產助理區域營業經理洪泉清表示，東涌二手交投冷清，多個屋苑本月僅錄得零星買賣成交，反觀租務市場則相對活躍，其中藍天海岸本月錄約12宗租務成交，每平方呎租金約18至20元。

洪泉清指，藍天海岸2座高層E室，面積775方呎，2房間隔，月租1.48萬元，平均呎租19元。業主於04年以261萬元購入上址，回報高達6.8厘，若按單位市值售價500萬元計，回報3.6厘，亦算不俗。

洪氏補充，自政府公布將額外印花稅轉售限期延長至3年後，區內業主預計盤源將進一步下降，對本身物業更加惜售，不少業主轉售為租，買家方面亦不敢入市，寧願租樓以便觀望後市發展，帶動區內租務日漸增多。

簡訊

上水車位轉手兩周賺5萬

中原地產高級分行經理陳永強表示，上水維也納花園車位市場交投活躍，繼早前發展商推出約90多個車位沽清後，近日市場亦錄約20宗車位買賣成交，多為轉售獲利個案，可見政府出招後，部分投資者見車位不受SSD及BSD限制，加上入場費低，對投資車位有一定興趣。他謂，該屋苑剛錄一車位以25萬元成交，原業主於今年11月上旬以20萬元購入，持貨約兩星期，是次轉手帳面賺5萬元，升幅25%。現時屋苑約有40個車位放盤，叫價由26萬至40萬不等。

毓華樓高層148萬易手

世紀21高級經理陳振文表示，黃大仙毓華樓高層連天台，實用面積253呎，連253呎天台，屬1房間隔，面向東方，觀望樓景，以約148萬元易手，原業主於1970年以約2萬元購入上址自住，現以148萬元套現換樓，平均呎價為5850元(以實用面積計算)，屬市價成交，持貨41年，帳面獲利146萬元，物業期內升值73倍。

工商舖過億元成交湧現，代理指出，觀塘駱駝漆大廈地庫連一籃子物業，新近以2億元成交。據了解，新買家為區內楊姓廠家，早前亦曾大手購入同區另一幢工業樓。

萊斯高級客戶經理林卓賢表示，觀塘開源道62號駱駝漆大廈地庫連閣樓一籃子物業，面積共2.4萬方呎，新近以2億元成交，成交呎價8500元。消息指出，買家為伯恩光學董事長楊建文或其相關人士。

據了解，楊建文近期積極購入該區工業，去年底開始已先後斥資約8.5億元，購入同區業發工業大廈逾半數單位，連同今次入市在內，過去1年多楊氏已斥資至少10億元。

另外，荃灣工廈同錄大樓面成交，中原(工商舖)助理營業董事張威光表示，荃灣沙咀道大成大廈高層全層，15818方呎，以3200萬元成交，呎價2023元創該廈新高。

商廈方面，美聯商業營業董事鄭寶謙表示，尖沙咀星光行14樓33至33A室，面積1747方呎，以呎價10300元成交，涉資1800萬元。他指東九龍甲廈呎價今年持續飆升，有資金重返仍處低水的尖沙咀商廈市場。

駱駝漆大廈2億元易手

掃管笏限量地下月中招標

政府貫徹推地政策，今季壓軸一幅官地屯門掃管笏「限量」地，將於下月21日起招標，明年1月25日截標。鑑於該地限建最少460伙，預計發展為中型低密度豪宅，測量師對該地意見分歧，估值約11.3億至15億元，每呎地價約3000至4000元。

地政總署公布，屯門掃管笏第56區掃管笏路「限量地」，將於12月21日起招標，截標日期為明年1月25日。該地面積約28.99萬方呎，指定作私人住宅用途，最多可建樓面約37.69萬方呎，地積比率約為1.3倍，地皮限建最少460伙，最多480伙，若以下限計算，平均單位面積約819方呎。

每呎地價料最多4000元

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，掃管笏住宅地設有單位數量限制，但發展商可於該區建中小型

住宅單位，以配合區內需要，料對整體影響不大，加上參考對上一次政府出招後地皮招標結果亦略為高出市場預期，顯示發展商於政府出招後仍然積極投地，估計地皮每呎樓面地價為4000元，總值約15億元，預計發展商主要將土地發展成中小型住宅項目。

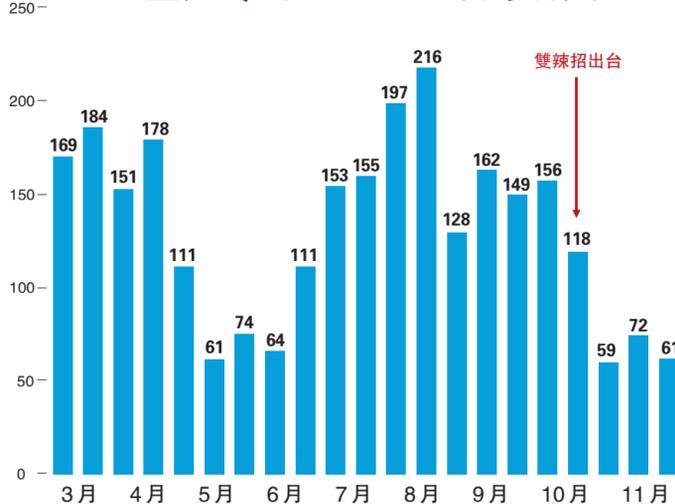
美聯測量師行董事林子彬表示，掃管笏地皮規模適中，料除大型發展商外，可吸引中小型地產商參與投標，另今年2月份標售的掃管笏限量地，當時以樓面地價每呎約2915元獲承接，有一定參考價值，是次地皮為同區項目，估計投標反應亦不俗。預期項目可望為庫房連帳約11.3億元，每呎樓面地價約為3000元。

林子彬稱，掃管笏環境清幽，區內亦有新建之國際學校，而同區的新盤亦銷情不俗，以附近的屋苑星堤為例，現時平均每呎叫價約為8000元，具一定參考價值。



▲美聯主席黃建業(右三)及副主席黃靜怡(右二)接見基金經理談樓市

35屋苑今年3至11月周成交量



您的營商最佳夥伴

Your Business Partner for Success

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年·用心服務·誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 繳銷註冊

企業管理

- 商務辦公室，即租即用
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業融資諮詢服務
- 註冊文件律師鑒証
- 常年法律顧問服務
- 註冊商標

會計·稅務

- 理賬報稅 審計安排
- 庫存盤點 稅務顧問

九龍灣 德京中心 · 8206 3139 灣仔 安盛中心 · 8206 9319
 尖沙咀 新港中心 · 3519 6338 灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218
 旺角 柏裕商業中心 · 2782 8118

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都 | 海外：BVI
 www.sbc.com.hk