



太古城呎價跌穿九千元

▲太古城成交淪陷，呎價失守9000元大關

政府「雙辣招」辣死二手，多個屋苑成交吞蛋之餘，身價陸續失守，樓市探針針魚涌太古城再有單位呎價跌穿9000元，屬近期罕見；另將軍澳區及黃埔區於出招後1個月成交劇插70%。

中原地產太古城恆星閣分行經理王秀芬表示，繼早前太古城都陽閣錄得低價成交後，最近再有單位呎價跌穿9000元。太湖閣中層F室641方呎兩房，望樓景及橋景，屬中等質素單位。原業主本來叫價550萬元，之後見市旺加價至600萬元，惟政府出招樓市當堂死靜，業主唯有減價至585萬元，最終獲開盤，雙方講價一輪後最終以575萬元成交，呎價8970元，屬筍價。

原業主於2001年10月以154萬元購入，帳面獲利421萬元，單位升值達2.7倍。王秀芬補充說，本月太古城交投仍然淡靜，迄今屋苑暫錄16宗成交，平均呎價11130元。

此外，美聯物業董事郭玉滿指出，「雙辣招」滿月，將軍澳及黃埔區1個月成交劇插70%，將軍澳區10月全月錄得356宗成交，但11月僅得127宗，其中君傲灣成交宗數最慘烈，本月成交僅3宗，較上月10宗少70%；日出康城截至昨日成交僅15宗，較上月全月81宗大跌81.5%。

她續說，黃埔區出招前1個月（9月27日至10月26日）全區錄132宗成交，出招後（10月27日至11月26日）全區只有39宗成交，1個月大跌71%。

源順圍12號申改商廈

政府推出活化工廈措施後，大業主陸續趁機為工廈增值，位於沙田小瀝源順圍10至12號的康健科技中心，向城規會申請改裝為辦公室。據資料，該地屬「工業（1類）」用途，現階有1幢7層高的工廈，申請人擬全幢改裝為辦公室，涉及樓面約8.75萬方呎，地下首層則設商店及服務行業，涉及樓面約7992方呎。

此外，九龍塘高打老道147號及毗連政府土地，屬「住宅（丙類）1」用途，現向城規會申請略為放寬建築物高限，以容許開設1層停車位及附屬機房用途的地庫，以興建1幢4層酒店，預計提供45間客房。

代理遇冷鋒採行動止血

利嘉閣敲警鐘按月佣金挫50%

政府「雙辣招」打沉樓市，今年初大肆擴充的地產代理行業，進入了沈弱留強的年代。四大龍頭之一的利嘉閣地產先敲警鐘，該行住宅部佣金本月大挫50%，因預料農曆年前樓市難有起色，為免連月虧損，現已採取連串「止血」行動，前線暫流失約百人，目標先減300人。不過，規模較細的代理行卻無有怕，其中屯門為「主場」的祥益更揚言趁機逆市擴充，冀半年內跳出屯門。

本報記者 林惠芳

政府2年前推出額外印花稅（SSD）後，地產代理行業競爭已趨激烈，受到10月底推出的買家印花稅（BSD）及額外印花稅加強版（SSD加強版）雙重重擊，地產代理行業更步入寒冬，猶如近日香港天氣突然轉冷，而一直為四大龍頭之一的利嘉閣地產，今次更率先敲警鐘。據市場昨日瘋傳的短訊顯示，利嘉閣地產近日住宅部生意「見紅」，鑑於預計農曆年前樓市難見起色，為免公司連續4個月虧損，該公司立即採取保本行動，包括暫停開行、減省10%前線員工及削減廣告開支等。

舖不續約人手自然流失

利嘉閣地產總裁廖偉強回應本報查詢時承認，公司住宅部本月佣金收入按月大挫50%，與今年最旺的9月份約1.5億元收入大相逕庭，慶幸工商及澳門生意有盈利，整體可達收支平衡。

主要地產代理面臨樓市寒冬之部署	
中原地產	暫停擴充，以靜制動。
利嘉閣地產	暫停擴充，貴舖不再續約，淘汰無數主管，農曆年前削減300前線。
美聯物業	暫停擴充，並且直至農曆年後再作檢討。
香港置業	短期內無意裁員，冀寒冬過後，明年農曆年後市況向好。
祥益地產	跳出屯門，在元朗區物業據點，預算未來半年增5至10分行。
置業18	逆市擴充，以較合理租金搶優質舖位。
世紀21日昇	加強工商舖及住宅租賃生意。



▲樓市步入寒冬，地產代理備多粥少不時爭奪

不過，展望農曆年前住宅成交難有起色，昨天遂發出短訊讓主管級了解情況，現時公司將暫停擴充，每月租金達30萬元或以上的分行不再續約，倘分行業績差亦「無得留位」，為節省開支，一些弱的地區分行會縮規模，透過2行合併變成「一舖兩主管」制。據了解，該公司現時全港分行約220間，因今年初擴充簽訂不少租約，所以年底仍有多達10間分行投入服務。人手方面，廖偉強強調公司並非裁員，今次純粹採取自然流失，現時前線員工已降至約2900餘人，比本月初減少近百人，他估計農曆年前將流失共300人，佔整體10%。

利嘉閣緊縮開支，其「親哥哥」中原集團亦難倖免。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，公司香港住宅部的佣金本月暫錄1.2億元，按月急挫1.5億元，但工商維持1億元，有幸保住盈利，所以暫無削減計劃，現會採取以靜制動策略。據了解，該公司住宅部全港分行約320間，比今年初升60間；前線約4000人，比今年初增600人。

本港另一龍頭美聯集團亦坦言暫停擴張。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興說，政府再次出招，公司生意與市場掛鈎，所以難免受影響，現時集團會暫停擴充分行，並觀察至農曆年後再作打算。

系內香港置業高級執行董事伍創業亦說，公司早前已經削減廣告開支，停聘人手，所以短期內無意裁員，冀寒冬過後，明年春節後市況向好，屆時才會作出檢討。

中小型行計劃逆市擴充

不過，一些中小型代理行卻計劃逆市擴充。祥益地產總裁汪敦敬說，雖然本月公司有約10%分行生意「見紅」，但公司向來積極趁淡市擴充，以爭取一線舖位，例如海嘯期間便成功在水天圍嘉湖山莊搶灘。今次，公司計劃跳出屯門，積極在元朗區物業據點，預算未來半年增5至10分行，現時公司在屯門及天水圍的分行約34間，前線人手約200名。

置業18主席張華榮亦說，公司本月生意下跌30至40%，但預計農曆年後樓市會轉旺，所以將趁今次機會擴充，例如以較合理的租金搶優質舖位。他又謂，現時置業18全港分行約20間，比高峰時期減10間，前線人手約200餘名。

世紀21日昇地產執行董事黃文龍稱，公司以特許經營模式運作，成本控制較容易，本月旗下北角區4間分行生意按月只跌30%，能夠保持收支平衡，可謂已優於大市，未來會加強工商舖及住宅租賃生意。

一號西九龍兩成二按攬客

「雙辣招」滿月，市場逐步適應，發展商陸續重拾開盤節奏，長實（00001）長沙灣一號，西九龍落實最快下周二賣，出動20%二按誘客；另新地（00016）下月或左右開弓，元朗已命名RESIDENCE 88，或下月與將軍澳II雙龍出海，兩盤共涉逾千伙。

最快可下周二開售

長實一號，西九龍昨已上載樓書，樓書的圖則及面積，均依照政府新要求，除面積外，亦包括單位房間內籠等詳細尺寸。同時開展展銷廳予準買家參觀。長實地產投資董事黃思聰表示，項目最快可在下周二開售，但實際開售日期仍未落實，若推廣成熟便會開售。至於會否在本周五開價，黃僅稱「乜嘢都有機會」。他又補充，項目截至昨日已累積接獲2500宗查詢，初步登記準買家數目則不作評論。

項目開售在即，發展商亦公布二按計劃吸客。黃思聰指出，尚乘集團將提供最高樓價20%二按，全期利率為最優惠利率（P），即5.25厘，最長還款年期為20年，而選用即供付款的買家同樣可享5%樓價折扣。黃補充說，若以逾1000萬元單位為例，連二按最高按揭比率為70%，若之後推出細單位樓價在700萬元或以下，最高按揭成數為90%。另為方便換樓客沽出原有單位套現，二按計劃將不設罰息期。

另外，黃又稱項目早前在廣州及深圳兩地各舉辦兩場路演，內地客數目的確有所減少，但並非完全停頓，有需要的買家仍會入市。不過他指並無特別預留單位供內地買家選購，亦無特別為內地客提供的優惠。

新地兩盤左右開弓

新地部署多盤未來半年開賣，其中早已取得售樓紙的天晉II，最快下月中登場，同系待批售樓紙的另一新



▲黃思聰



▶張卓秀敏

盤，亦或於下月同步出擊。新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏表示，元朗鳳翔路88號命名為RESIDENCE 88，「RESIDENCE 88」是繼港島東「i·UniQ 譽」系列之後集團另一個品牌系列樓盤，項目提供2座共352伙，標準單位主打2房及3房設計，建築面積介乎600至1200方呎，其中2房佔整體逾55%。

張卓秀敏指出，樓盤售樓紙待批中，批出後旋即部署開賣，料最快下月應市，意向呎價將參考同區同系的市中心指標Yoho Midtown及尙豪庭。翻查資料，Yoho Midtown二手平均呎價已突破7000元。

此外，天晉II總共782伙，部署下月中開賣，發展商早前預告先推逾千呎4房大宅打頭陣，意向呎價1.4萬元。若連同RESIDENCE 88，兩盤共逾1100伙下月應市。

另外，市場消息，信置（00083）牽頭的白石角盈玥瑛山頂買家買入1座單邊樓王收租，單位面積約2233方呎，呎價約8531元，涉資約1900萬元。

環球大廈全層傳4億洽購

工商舖大額成交接二連三，市場盛傳僑福建設（00207）擬以公司轉讓形式洽售一籃子物業及其他資產，並獲買家洽購至尾聲。當中包括中環環球大廈中層全層樓面，估計呎價約2.5萬元，涉資約4.1億元。

市場消息指出，僑福建設擬以公司轉讓形式沽出一籃子物業及其他資產，並獲買家洽購至尾聲。據了解，該批物業中涉資較大的包括面積16693方呎的中環環球大廈11樓全層寫字樓。市場消息透露，之前業主有在市場上放售上述物業，若今次落實沽出單位，按市值呎價2.5萬元計算，估計單是該層樓面涉資已達超過4.1億元。

據了解，該層樓面早前獲另一上市公司現代美容（00919）租用，每月租金83萬元，以呎租計約為50元。若今次單位以約4億元售出，回報率計約2.4厘。另外，其他地區亦錄全層商廈成交。美聯商業助理區域營業董事甘廣然表示，長沙灣卓匯中心16樓全層，面積5961方呎屬銀主盤，剛以4011萬元成交，呎價6730元，物業連3個車位出售。

舖市方面，消息稱「小巴大王」馬亞木剛斥9500萬元，購入西環卑路乍街57至61號地下2號舖及1樓3至

4號舖，面積共3200方呎，呎價29688元。

美聯料下月車位成交2500宗

此外，一手住宅交投淡靜，發展商加入拆售車位行列。美聯估計，今年12月純車位成交註冊量有機會達到2500宗，勢創有紀錄以來單月新高，預期全年總數亦將達1.2萬宗水平，破盡過往紀錄。

發展商自政府出招後積極拆售車位，美聯首席分析師劉嘉輝表示，估計過去1個月發展商發售約3000個車位，若成交趕及在12月註冊，估計12月份車位註冊數目將達2500宗水平，超越1997年10月單月錄得1599宗成交，創單月車位註冊新高。車位註冊量在單月狂飆，該行預料今年全年車位註冊量將達1.2宗，同樣有機會創歷史新高。

至短少情況方面，劉嘉輝稱截至今年11月23日，土地註冊處共錄得229宗車位換貨成交，已超越去年全年總數222宗。不過他指出，今年暫時車位換貨比率為2.4%，與去年全年2.7%更低。劉嘉輝預期，雖然近期市場錄得不少車位換貨成交，惟發展商拆售車位令相關成交註冊量明顯增加，換貨比率難有太大突破。

大亞灣開發區 石化新城 綠色港灣



在大亞灣區城市中心的紅樹林濕地公園內，棲息着衆多白鷺

在環大亞灣經濟區中，大亞灣開發區始終以建設「石化新城，綠色港灣」為總目標，堅持「統一規劃、分期實施、滾動開發」的城市建設為原則，最終實現把大亞灣區建設成為規劃科學、配套齊全、功能完善、環保優良的世界級石化產業基地以及具有綠色港灣的濱海新城。實現惠州沿江城市發展成為沿海城市的戰略目標。

道路：

「四橫十縱一環」的網絡結構基本形成

大亞灣開發區土地面積265平方公里，面積有限，只有經過科學規劃，才能做到持續、有序、健康的發展。據介紹，大亞灣開發區每年投入約17億元保障城建設的實施，三年來，大亞灣區在道路交通、公共配套設施等方面不斷完善，城市生活環境品質不斷改善，一個現代化的濱海石化新城格局已初步形成。

其中政府投入最大的項目就是推進城市道路交通體系的建設，每年都不斷加大對城市道路基礎設施的投入，大力推進區內外對接道路以及區內主幹道的建設。在對外交通方面，與深圳、惠陽、惠東三地的連接有的已經完成，有的正在建設。四條主幹道已經完成與深圳接駁，與惠陽對接的三條主幹道及與惠東對接的石化大道東二期和連接惠大高速的疏港大道正在建設。在區內主幹道方面，多條道路已經建好，最終形成了「四橫十縱一環」的道路網絡結構。

環境：

城市公園、綠道及文化醫療教育等公共設施不斷完善

與此同時，大亞灣區住建局大力推進城市公園綠化配套設施的建設。目前已完成濱海公園一期、漁人碼頭一、二期、紅樹林公園、惠民廣場一期等一大批大型公園和廣場的建設，同時省立綠道及社區綠道（一期）的建設也已全線貫通，正在動工興建的有虎頭山公園（一期）、霞湧海韻廣場、淡澳河水利防洪



大亞灣區沿海綠道全部貫通

整治等工程。截至目前，大亞灣區的公園綠化配套設施建設設計已投入約3.8億元。城市公園休閒公益項目的建設已成為該區建設的主要內容，通過不斷的投入對城市綠化景觀的建設，有效提升了人居環境。

根據規劃，近三年來，大亞灣區還在醫療、教育等城市公共配套設施方面加大投入，先後建成了一批中小學和幼兒園，累積總投入約4.79億元。計劃年底或明年初動工的還有一批小學和幼兒園。在醫療設施方面，在不斷完善各級醫療配套設施的同時，更重視對整體醫療水平的提升。該區採用BT模式，投資7.43億元，與中山大學附屬第一醫院合作，「三甲」醫院——惠州市中大惠亞醫院已正式投入運營。在城市文化公共配套設施方面，配有圖書館、音樂廳、青少年活動中心、城市規劃展覽館等功能的文化藝術中心，目前正在進行設計、勘探等前期工作，計劃明年動工興建。

未來：

以霞湧黃金海岸線為重點打造濱海旅遊港灣

據大亞灣區住建局副局長黃煒介紹，大亞灣區計劃年底或明年年初動工的較大項目有板樟崗公園、埔尾山公園、淡澳河兩岸景觀整治、淡澳河兩側濱河路工程（惠陽交界至中興二路）、烏山頭觀海閣、烏山頭環山路、惠民廣場（二期），以及坪山河景觀整治工程等項目的建設。

目前，大亞灣區住建局正在編制《2013年—2015年大亞灣區城市計劃》。根據該計劃，未來三年，大亞灣霞湧黃金海岸線的設計及實施將是建設的重點，整個項目設計及招標工作已經完成，由國內著名高校同濟大學完成規劃設計。

未來，大亞灣開發區將以石化產業為龍頭，建設與之相匹配的城市基礎設施和城市居住環境，將大亞灣區打造為環大亞灣經濟區上一顆璀璨的明珠。

（林彰永、邱秋菊）