

復活新盤銷情料六年最差

復活節長假期牌為新盤散貨黃金檔，今個復活節最少14個新盤送禮或有動態，可惜遭逢政府樓打炒賣，樓市面臨暴風雪，業界稱今個復活節新盤銷情難寄厚望，總成交或不足80宗，成過去6年最差。

一連四日的復活節長假今日展開，正式揭開復活搶客戰序幕，遭到政府上月底加辣打擊，樓市一潭死水，發展商施展渾身解數勞傷加倍，加獎金樣樣齊，市場上14個主要新盤幾乎扭盡六壬谷客谷經紀，會德豐地產也不甘寂寞，系內加多利山畔Kadoorie Hill及西區Lexington Hill亦引入半價買車位優惠。Kadoorie Hill至今已售57個單位，佔已推出64個單位近90%，尚餘最後7個3房1套及2個頂層複式，分層訂價2310萬元起，建築呎價16042元起。Lexington Hill最後1伙複式單位位於46至47樓，建築面積1938方呎，接受洽購。

信置(00083)營業部聯席董事田兆源稱，白石角天賦海灣10至16座1700方呎單位命名為海榆尊邸，全部享有內園及海景，只得75伙，買家可洽購，設於11座的示範單位斥過千萬元裝修，即日可預約參觀。另1座8樓A室新近以1918.2萬元沽出，建築面積約1787方呎，建築呎價約10734元，實用面積約1392方呎，實用呎價約13780元。市傳買家為內地客，需繳付15%買家印花稅約涉288萬元。

恒地(00012)亦相當進取，分別夥小輪及新世界的粉嶺逸峰及元朗尚悅，於復活節假期分別加推50伙及72伙，平均呎價6944元及6803元，前者向經紀加佣金，後者則每個買家送4張海洋公園入場券。

市場人士表示，儘管今個復活節新盤數目花多眼亂，惟遭逢政府上月底加辣，已辣死樓市，成交急插水，令當中有票房保證的新盤可說「隻隻手指數得晒」，今個復活節新盤銷情難寄厚望，只有逸峰及尚悅這類低價上車盤銷情或較突出，其餘單幢盤成交長期偏淡，預計一連四日長假或只錄得80宗成交，為過去6年最差。

新盤復活節假期劈價或優惠

Table with 3 columns: 樓盤, 動態, 發展商. Lists various properties like 元朗爾帶, 洪水橋尚城, 太子道西Kadoorie Hill, etc.

雲地利台銀主盤低價30%賤賣 雍澄軒首宗見血蝕10萬

樓市垂死掙扎，銀主炒家賤賣蝕讓齊跳船！跑馬地雲地利台1個銀主盤以1760萬元透過拍賣形式一口價賣出，足足低市價30%極度震撼，呎價近1.2萬元創屋苑兩年新低，連銀行也睇淡後市；早前炒爆的長實(00001)葵涌雍澄軒終「見血」錄首宗蝕讓，1伙低層9室極速炒燻蝕讓6萬元甩身，連使費蝕10萬元。

本報記者 陸香明 梁穎賢

樓市面臨2008年金融海嘯後最大考驗，交投插水式下跌，連銀主也免夜夜夢多恐樓價跌落萬象深淵，索性有賣趁手，1個透過拍賣行拍賣的跑馬地雲地利台B座銀主盤，銀主驚單位無人吼更開出「有價即售」的極無要求條款，結果求仁得仁一口即成較市價低30%，銀主盤世紀大賤賣。

拍賣行收回12項物業

忠誠拍賣行昨日推出13項物業拍賣，包括上述銀碼最大的跑馬地雲地利台銀主盤，單位為B座低層4號室連車位，建築及實用面積分別1471及1259方呎，開價1760萬元，建築呎價僅1.2萬元，雖則開價相當吸引兼「有價即售」的大引誘，買家也不為所動靜觀其變，良久才有一組客承價，拍賣官先後將每口叫價由10萬元調低至8萬及5萬元，企圖刺激買家神經營造氣氛，可惜刺激力度不足，終在無第二口價下，銀主主要兌現有價即售的承諾，單位最終以開價1760萬元拍走。

據了解，網上銀行估價約由2368

萬至2430萬元，今次成交價較估價低至少28%，明明豪宅盤卻淪為凶宅價，可能與該單位有多個法院令仍未解除有關，簡單而言單位有瑕疵，銀行未必能承造按揭。

據悉，買家為本地客屬首次置業人士，避過支付雙倍印花稅(DSD)。忠誠拍賣行總經理鄭世傑稱，近期政府調高印花稅加上銀行收緊按揭，要購買此類貴價物業的使費大增，令不少投資者卻步。以今次成交單位為例，買家需要支付的首期多達880萬元。

此外，忠誠同日拍賣的另外12項物業，全部未到價收回，包括由一本本地銀行持有的深水埗東虛大廈兩個低層住宅單位，若然上述銀主盤並非有價即售，相信全日拍賣勢必食白果。

另一方面，早前炒爆的雍澄軒備受政府接二連三的施壓下，終有驚青炒家蝕讓出貨，錄得該項目首宗「見血」個案。土地註冊處資料顯示，黃駿達持有的809室，建築面積660方呎，實用面積500方呎，以336.9萬元買入，3月2日簽臨約以330萬元沽出，帳面微



雍澄軒錄首宗蝕讓

蝕6.9萬元或2%，連使費蝕10萬元。據悉長實高層也「中招」。

CCL結束4周連升走勢

受到「新雙辣」措施拖累，加上長實荔枝角一號、西九龍劈價促銷，拖累住宅樓價升勢結束。據中原城市領先指數(CCL)，最新報123.45點，按周下跌0.18%，中原大型屋苑領先指數亦跌0.21%至122.72點，兩項數字均結束了4周連升，鑑於指數仍反映3月初市況，所以銀行加按息的影響有待顯示。

若地區分布，港島、九龍及新界

西三區樓價回軟。其中九龍區受一號、西九龍減價影響，按周下跌0.31%至123.55點，結束了五周連升。港島區指數則跌0.4%至131.77點。新界西區微跌0.04%至104.71點。反觀，新界東指數報121.85點，按周升0.18%，為連續4周創歷史新高，四周共升3.11%。然而，上述數字是按3月中旬由中原集團簽訂的正式買賣合約計算，銀行上調按息對樓市的影響仍未反映。此外，下周五公布的CCL是2013年首季結算周，若臨時計，CCL最新指數比去年底升6.62%，其中以九龍區指數升幅最多，按季上升9.27%。

啓德港人港地高限110米

政府全方位覓地，啓德發展區勢成供應重鎮，其中2幅「港人港地」昨天正式上馬招標，據實地章程顯示，為有效通風，兩地均設有20米非建築地帶，住宅高限110米(主水平基準以上，下同)，雖比啓德城地標商廈的200米還要低，惟附近屋苑，港灣中低層居民的海景景觀，勢進一步被蠶蝕。

啓德2幅港人港地昨日起招標，地皮均設綠化及高度限制。其中1H1地盤佔地8.36萬方呎，屬住宅(乙類)

用途，總樓面約41.8萬方呎，地積比率5倍，住宅樓面佔40.99萬方呎，其中低密度住宅佔最少10%，地皮限建最少545伙，平均單位面積約752方呎，為有效通風，地盤綠化帶佔30%，住宅建築物高限110米(約36層)，地皮中間位置需預留20米非建築地帶，並建直立式綠化牆。

另1幅1H2地盤，佔地9.24萬方呎，總樓面46.2萬方呎，地積比率5倍，住宅樓面上限45.28萬方呎，其中低密度住宅佔最少10%，地皮限建最少600

伙，平均單位面積約755方呎。此地同樣設有綠化及通風等條款，住宅建築物高限110米(約36層)，地皮中間位置亦需預留20米非建築地帶。

事實上，譽，港灣居民早於去年對城規會修訂的《啓德分區計劃大綱草圖》提出反對，主要是不滿意在啓德河兩岸興建「雙子塔」式商廈，擔心影響空氣流通及屋苑採光，最終城規會放棄「雙子塔」模式，從而改為曾獲批准的1幢200米高巨廈。

會展廣場呎價跌穿2萬

甲級商廈市場出現政府出招以來「第一滴血」，市場消息透露，早前曾錄得全港最高價成交的灣仔會展廣場辦公大樓，一個中層單位以呎價1.9萬元易手，業主劈價近兩成，為兩年以來該廈呎價首次跌穿2萬元水平。

市場消息透露，灣仔會展廣場辦公大樓27樓07室，面積3428方呎，新近以6513.2萬元成交，成交呎價1.9萬元。對上一次該廈錄得呎價不足2萬元的成交，要追溯至2011年，當時該廈14樓08至09室，4546方呎，以8061.88萬元成交，呎價17734元。代理稱，按市值單位呎租58元計算，回報逾3.6厘。

經濟回暖 行業機遇巨大

多重因素推動人保集團價值提升

眾所周知，保險行業的發展與宏觀經濟及行業政策息息相關，作為中國領先的保險企業之一，人保集團今年誓將受惠於宏觀經濟及行業環境所帶來的各項機遇。

在宏觀經濟方面，於去年第四季度，中國經濟在連續七個季度增速放緩後終於觸底反彈，國內消費增長強勁，不但扭轉經濟的頹勢，而且同時打消市場關於硬着陆的擔憂，而作為宏觀經濟的晴雨表，香港資本市場也在去年底開始穩步上揚。在去年資本市場氣氛低迷的環境下，人保集團順利完成整體上市，而且成為市場矚目的IPO之一，在波動的市場中更顯競爭優勢。市場普遍預期未來中國宏觀經濟會保持溫和回暖，人保集團誓將受惠於宏觀經濟增長帶來的重要機遇。

人均收入十年翻番

在政策方面，中共十八大和剛剛閉幕的兩會完成了中國新一代領導人的平穩交接，確保了中國未來十年政策執行的連貫性及穩定性，而新一期的五年規劃更是對未來五年的發展戰略做出全盤部署，不但制定了經濟平穩發展的總體目標，而且作出多個重要的具體指導。其中一個對保險業影響深遠的指導是「人均收入十年翻番」——預期隨着人均收入快速增長，國民對於保障的意識及保險的需求將不斷提升，從而推動保險行業的理想增長。另一個重要指導是「轉變政府職能，強化市場機制」——隨着市場化的不斷深入，保險企業將在金融、社會保障、農業保障、防災減災及社會管理這「五大體系」的建設中，越益發揮更重大的作用。

頒布農業保險條例

在行業方面，監管機構繼續穩步推進市場化改革，近期已經頒布了農業保險條例，強調「健全政策性農業保險制度」，計劃將通過政策與商業化的有效結合的方式，促進農險健康及可持續的發展。此外，監管機構亦進一步推進了壽險定價機制的改革，拓寬了保險投資的渠道，同時計劃出台大病險操作細則。這些新監管政策的推出，將進一步推進保險行業的市場化改革，引導保險企業長期的健康發展，為人保集團在內的保險企業提供重大的商業發展機遇。

五個舉措推動增長

人保集團2012年全年業績報捷，成績可喜，而2013年作為集團整體上市後的第一個完整經營年度，人保集團將充分利用其龐大的資源



中國人民保險集團三月二十六日公布了二〇一二年業績情況，董事長吳焰(左三)在會上發言

優勢及卓越的管控能力，專注價值創造，並通過五個具體舉措持續推動集團整體價值的穩定增長。

第一個舉措，是把握發展機遇，通過實施多元化策略、差異化策略而提升市場拓展能力，並釋放產能，令集團實現穩健的增長。

第二個舉措，是持續推進結構優化。在壽險方面，人保集團將進一步鞏固銀郵優勢，同時大力發展非銀渠道，並根據消費者的需求而推進保障型業務及理財型業務，同時確保靈敏業務和期繳業務的協調發展。在財險方面，集團將持續提高風險選擇和風險定價能力，不斷優化業務結構；而在健康險方面，集團則緊隨市場化政策的不斷推進，深化推廣政府委託業務，開拓效益型險種和提高醫療風險管控水平。此外，在投資方面，人保集團將繼續開展穩健的股權、不動產及養老健康產業項目，增加穩定收益的資產配置。

人保集團亦將以客戶為中心，開展創新升級，包括計劃在省一級層面制定新的銷售和管控的規章制度。人保財險將通過科技創新推出

移動及電子理賠，從而提升客戶體驗，而人保壽險將通過資產驅動負債，參與養老險業務的探索；人保健康險則將繼續業務模式創新，積極參與醫療保障體系建設。

深化資源整合共享、進一步鞏固協同發展優勢是人保集團另一個發展舉措。人保集團將致力推動其資訊化建設向「全集中、大統一」的方向邁進，實現IT資源的集中管控及資源共享，對業務創新提供支援。與此同時，人保集團將繼續推進農網共建，構建植根農村、服務三農的一體化銷售和服務平台，集團亦將繼續發揮其優勢，整合內部資源，聯合產、壽、健三方面的業務，緊握城鄉居民大病保險等政策機遇。

此外，人保集團將繼續推進內控與風險執行的資訊系統建設工作，加大合規建設和風險排查力度，保障長遠、健康的發展。

憑藉人保集團的自身優勢，相信必能透過這五大舉措，緊握宏觀經濟及行業環境的各項利好因素，持續提升集團價值。