

曉薈曉尚傳變相減價一成

樓市未見起色，發展商提供優惠變相劈價去貨。市場消息透露，恒地（00012）為旗下九龍城曉薈及深水埗曉尚兩個單幢盤的買家，分別提供每方呎500及1000元的回贈優惠，兼送部分印花稅及兩年管理費，變相減價至少一成。

一手銷售新例即將生效，再加上樓市仍然未見起色，有發展商以提供優惠形式減價去貨。市場盛傳，恒地旗下九龍城曉薈及深水埗曉尚兩個單幢蚊型新盤，發展商會向買家提供裝修費回贈，曉薈及曉尚每方呎建築面積分別回贈500及1000元。另外，消息稱，發展商亦會向買家送兩年管理費，以及售價3%至3.75%的印花稅。

發展商之前已提供即供優惠，相當於樓價7%至8%，今次優惠令售價再減至少一成。以曉尚未售單位中訂價最貴的6樓B室為例，單位建築面積700方呎，訂價733萬元，若選擇即供本身已可享

7%樓價折扣，今次傢俬優惠有70萬元，兩年管理費約4萬元，再加相當於樓價3.25%的印花稅回贈涉25.6萬元，「減到盡」之後實際售價為582萬元，較訂價低逾20%，較之前即供優惠下的售價亦低約15%。

至於1房單位實際售價更跌至低過400萬元，例如該盤6樓C室，建築371方呎，實用267方呎，未推優惠前即供價為415.9萬元，扣除最新總值近52萬元的優惠後，售價減至364.2萬元。

此外，曉薈7樓A室，建築326方呎，實用205方呎，舊即供價394萬元，新價減至347.4萬元，減幅雖然較小，但仍減近12%。

雖然發展商減價幅度不小，但市場仍未見有太大反應，消息稱，新優惠昨推出之後，該盤仍未錄得成交。

據了解，兩個新盤均在今年初開售，但銷情一般。據發展商網頁，曉尚全盤138伙，僅有7伙沽出，佔全盤單位僅5%；曉薈全



▲曉薈全盤76伙開售至今僅沽出一半，共38伙

本報攝

盤76伙則沽出一半，共38伙。

另外，市場消息指，有內地客擬斥1.9億元，購買南豐跑馬地雲暉大廈A座3個單位。若該買家要支付買家印花稅（BSD），涉及款項將達2850萬元，另加雙倍印花稅（DSD）共1615萬元。

戴德梁行轉軟唱淡

樓價由看升變跌10%

受「新辣招」兼加息夾擊，二手樓市急速降溫，今年初唱好的戴德梁行，隨即轉口風唱淡。該行最新分析認為，本港中小型住宅樓價已從2月高位回落5%，受到新盤促銷兼二手業主劈價潮拖累，預料今年住宅樓價最少跌10%，比年初預測的10%升幅有很大落差，倘歐債及禽流感進一步擴散，樓價跌幅或不止於此。

本報記者 林惠芳

今年年初，本港樓市持續暢旺，住宅樓價更屢次破頂，政府終按捺不住於2月底推出「新辣招」，包括首次登場的雙倍印花稅（DSD），再加上銀行相繼調升按揭利率，市場氣氛迅速逆轉，買家紛紛採取觀望態度，令3月份樓市開始萎縮。

次季買賣料返沙士低位

戴德梁行香港董事總經理暨北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，政府於2月22日出招後，今年3月份住宅臨時買賣合約只有4534宗，按月下跌28%，創過去13個月以來按月成交第2低。

值得留意，現時樓市成交量比出招前最少下挫40%，無論住宅及工商舖買賣均大幅回落，今年4月份預測整體樓宇臨時買賣合約僅7000宗，比去年2月份9825宗急瀉29%，估計5及6月份更降至每月約5000至6000宗水平。若以按季推算，今年第2季樓宇買賣合約只有1.8萬宗，不但按季大跌28%，更返回2003年「沙士」低位。

樓價方面，受到上車客今年初蜂擁入市刺激，中小型住宅樓價於今年初升勢持續，惟新辣招實施後，樓價即時從高位掉頭回落，首季更錄跌幅，其中有「樓市探熱針」之稱的鯉魚涌太古城，今年3月底平均建築呎價11400元，按年升18.8%，按季升4.6%，但與2月份比較卻跌0.9%。

二手樓價年內料再跌5%

他續說，現時中小型住宅樓價已比2月份高位滑落5%，鑑於準買家擔心政府再出招，發展商也因應市況，為旗下個別新盤推出置業優惠，變相減價5至10%，令整體市況進一步受壓，在外圍經濟沒有出現負面消息之下，預料二手樓價於年內再跌5%，全年

樓價跌幅達10%，為2003年「沙士」後跌幅最大的一年，較該行今年初預測的全年上升10%出現較大落差。

鑑於環球經濟復蘇步伐仍未明朗，歐元區經濟更是乏善可陳，令前景充滿變數，隨時影響市場氣氛，倘若歐債或禽流感疫情進一步擴大，樓價跌勢將更嚴重。不過，他重申，市場基本因素仍然良好，樓價暫時只出現輕微調整，大幅下滑的機會不大。

豪宅市場方面，陶汝鴻指出，政府2月份推出的調控措施，令豪宅交投大幅減少，樓價稍微回軟，但仍高位徘徊。鑑於豪宅業主並不急於套現，個別業主更封盤不賣，發展商也因應市況重新檢討豪宅銷售時間表，導致豪宅市場成交量偏低，相信豪宅交投持續淡靜，不排除買家會以公司股份方式轉讓豪宅。

被問到樓價調整後，政府應否檢討收回「辣招」，他回應指出，政府已明確表態，決意穩定樓市，新調控措施推出只有數周，相信當局仍會觀察一段時間，不會於短時間內作出修改。

商舖全幢商廈料續吸資

大額買賣方面，今年首季逾1億元大額交易共有77宗，較去年第4季91宗下跌15%，受大市氣氛拖累，政府「新辣招」更擴展至非住宅物業，導致今年第2季大額買賣持續萎縮，估計只有不足50宗。

戴德梁行香港投資部董事葉健均表示，政府新措施令物業交易成本增加，打擊一些希望透過購買整幢商業物業拆售圖利的短線投資者，今年3月以來，這類投資者的入市意欲相對較低。然而，不少投資者仍然尋求機會，估計商舖、全幢寫字樓將繼續吸引資金入市。



▲陶汝鴻(左)及葉健均修訂樓價預測，由年初估計的升變跌

將廣呎價9779元今年新低

樓市掀劈價潮，屋苑呎價逐步下試今年低位。繼長沙灣泓景臺2房失守8000元後，將軍澳廣場有2房戶剛劈價87萬元沽出，建築呎價低見7157元，實用呎價9779元，創該屋苑今年成交新低。

中原地產分行經理伍錦基表示，將軍澳廣場2座高層G室，實用面積453方呎，建築面積619方呎，採2房間隔，原業主最初叫價530萬元，最終大幅降價87萬元沽出單位，減幅達16.4%，現獲買家以443萬元承接，平均實用呎價9779元，建築呎價7157元，創屋苑本年成交新低。據了解，原業主於2011年2月以340萬元入市上址，帳面賺103萬元離場。將軍澳廣場本月至今暫錄約5宗

成交，平均實用呎價10465元。

利嘉閣地產事務經理何宗雄亦謂，沙田濱景花園2座高層H室，實用面積555方呎，建築面積約676方呎，套3房間隔，原本索價540萬元，後因樓市停滯不前，加上買家不斷還價，最終減價55萬元至485萬元成交，減幅接近11%，折合實用面積呎價8739元，建築面積呎價7175元。

據悉，原業主於2009年以270萬元購入上址，帳面獲利215萬元，賺幅近80%。何宗雄續稱，上述單位屬濱景花園4月份首宗買賣成交。現時屋苑約有30個買賣放盤，單位叫價由360萬至698萬元不等。

昇柏山勢成新例後首個新盤

政府立法規管一手住宅銷售新例實施在即，多個全新樓盤的銷售步伐明顯放緩，但長實（00001）無懼新措施，旗下荃灣昇柏山倘獲批預售，便會立即啓動推售程序，最快5月下旬賣，勢成為新例下首個全新盤，項目首批訂價會預留「水位」，貫徹集團賣樓作風。

長實執行董事趙國雄表示，荃灣

昇柏山的預售樓花同意書最快本月獲批，按照以往習慣，旗下住宅盤獲批預售文件後，便會因應資料修訂售樓書內容，最快於預售文件批出後2至3周內推盤。

首批單位預留「水位」

不過，在4月29日新例生效後，公司需要了解預售批文有否特別條款須要遵守，售樓書或需更長時間籌備，所以預計昇柏山最快可於5月下旬才能開賣。

昇柏山或許是新例推出後首個全新盤，趙國雄稱，公司有足夠資源應付新例，對新例會加倍小心，雖然現階段發展商對新例仍未100%清晰，集團亦



▼趙國雄(右)及封海倫表示，荃灣昇柏山有機會於5月下旬推出 本報攝

羅素街服務式住宅

16億沽

據悉，項目共有110間房，平均每間售價1455萬元，以總樓面約8萬方呎計算，呎價約2萬元。

據了解，單位原業主為泰國財團，去年初才向一新加坡基金購入該項目物業，當時作價為12億元，是次轉售帳面獲利4億元，升值33%。

工廈方面，據市場人士透露，早前獲買家洽購的觀塘鴻圖道建大工業大廈，落實由鵬里資產購入，成交價9.58億元，以項目總樓面約20萬方呎計算，呎價約4790元。據悉，新買家打算將該廈活化成商廈。

鯉魚恤5280萬購灣仔地舖

另外，鯉魚恤（00122）公布，以5280萬元購入灣仔軒尼詩道219號地舖，約1170方呎，成交呎價45128元。消息稱，舖位原業主為紀惠集團的廖鴻慧及廖偉麟，有關人士在去年以5280萬元購入該舖，其後一度以6100萬元放售，昨為正式成交死線，今次簽訂轉讓契將物業轉讓予鯉魚恤，料平手離場。

此外，恒地（00012）及協成行合作發展的黃竹坑道21號商廈項目，昨已上載樓書。據樓書顯示，項目地下為舖位及入口，1至5樓為停車場，提供88個私家車位及10個電單車位。至於寫字樓層則位於7至36樓，共有25層，全層面積由8487至9820方呎。

內地客付BSD購鑽石山居屋

儘管樓市走下坡，有內地客卻無懼「新辣招」入市，不惜豪擲近50萬元買家印花稅（BSD）購買鑽石山二手居屋，與本地用家爭上車。

美聯物業助理區域經理何家豪表示，位置傳統上車盤集中地的鑽石山，該行剛促成1宗內地客付49.5萬元BSD入市個案，單位為鑽石山龍蟠苑A座中層1室，實用面積353方呎，建築面積480方呎，屬於1房間隔，享開揚山景，原業主於上周以約360萬元放盤，但二手市場疲弱，最終接受現實大幅劈價10%，減價至330萬元，終獲內地買家承接，折合實用呎價約9348元，建築呎價約6875元，買家要支付約49.5萬元的BSD稅款。

原業主於1996年以約130萬元購入上述單位，持貨至今帳面獲利約200萬元。

Stock Abbr.: HLG (A-share), HLBG (B-share)
Stock Code: 600619 (A-share), 900910 (B-share)
Announcement No.: L2013-014

Shanghai Highly (Group) Co., Ltd.
Announcement on Resignation of the Chief Supervisor

The Supervisory Committee of Shanghai Highly (Group) Co., Ltd. (hereinafter referred to as "the Company") has received the resignation of Mr. Yuan Mifang as its Chief Supervisor. Due to the resignation of Mr. Yuan Mifang, the number of members of the Supervisory Committee is lower than the required minimum number. Therefore, the normal operation of the Supervisory Committee will not be affected. The Company will elect, according to the Company Law and the Company's Articles of Association, a new supervisor and then the chief supervisor as soon as possible. Before that, Mr. Yuan will continue to perform the duties as the chief supervisor.

Supervisory Committee
Shanghai Highly (Group) Co., Ltd.
17 April 2013

水污染管制條例
(第358章)

根據第19(3)條刊登的公告

吐露港及赤門水質管制區水污染管制監督

現特此公告，監督已根據《水污染管制條例》接獲下述申請書之份：
申請類別 - 申請新污水排放牌照
經處理地盤表面流出污水及建築地盤產生的污水
處所或裝置名稱 - 中國建築 - 安樂聯營
大埔連水及附屬原水和食水輸送設施擴充工程。
設計及建造新設二號水道(工程合約編號15/WS/D/10)
吐露港及赤門水質管制區
環境溫度
隔離、沉降、化學沉澱及酸鹼值調節
最高流量率或耗水量 - 每日100立方米

承受水域 - 溫度 -
處理方法 -
最高流量率或耗水量 -

上述申請書副本存錄於環境保護署備存的登記冊內，可供在辦公時間內查閱。環境保護署地址是：新界沙田上禾輋路一號沙田政府合署10樓。
如反對批准上述所公告的任何申請書，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。《水污染管制條例》第19(4)條所指明的唯一反對理由是：批准申請可能會妨礙達致或保持根據本條例第5條就吐露港及赤門水質管制區而訂立的水質指標。

◆◆◆◆

◆◆◆◆

◆◆◆◆◆◆

◆◆◆◆◆◆