▼本港住宅樓價於1月份全線報跌

樓價指數244.6點 7個月新低

政府辣招陰乾住宅樓價，近年私樓造價反覆回落。據差餉物業估價署臨時數字顯示，本港私人住宅樓價於1月份全線報跌，指數報244.6點，整體按月下跌0.24%，創7個月新低，其中豪宅按月跌幅達1%，爲各類型單位中最傷。

據差估署資料，今年1月份私人住宅樓價指數報244.6點，按月下跌0.24%，爲去年7月份以來的低位，按年升幅則收窄至5.2%。

若以不同住宅類別劃分，各類單位樓價全線報跌，以面積超過1722方呎的豪宅跌幅最大，其1月份指數報260.4點，按月下跌1%；其次爲面積430至752方呎的中小型單位，期內指數報231.1點，按月下跌0.47%；至於面積430方呎以下的上車盤，以及753至1721方呎的單位類別，跌幅均約0.2%左右。

地產界人士指出，受買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)拖累，近年海外買家來港購買豪宅的數字急遽下跌，令大面積豪宅首當其衝，預計近期的豪宅劈價蝕讓潮，將於稍後的樓價指數上反映出來。

租金方面，據差估署臨時數字顯示，各類單位租金亦全線下滑，整體跌幅0.45%，已屬連續第2個月回落。其中，面積逾1722方呎的豪宅，按月跌幅接近1%，爲各類單位中最大；面積430方呎以下的上車盤亦不能倖免，租金按月回落約0.6%，面積430至1075方呎的單位按月則跌逾0.6%。

地產界人士分析，不少業主見市場承接轉差，陸續把單位轉售爲租，加上大型新盤陸續入伙，令市場租盤持續增加，導致住宅租金受壓。

943伙獲售樓紙3個月新高

地產商齊發力推盤，上月共有4個新盤申請預售樓花同意書，合共涉及943伙，數量爲3個月新高。據地政總署資料，今年2月份共有4個住宅項目申請預售樓花同意書，其中以會德豐地產旗下將軍澳第66B2區最矚目，涉及591伙。

據資料，上月有4個住宅項目申請賣樓花，除了會地將軍澳第66B2區項目外，其餘爲永泰（00369）夥南豐的紅磡高山道1號(173伙)、香港小輪(00050)紅磡機利士南路(95伙)，以及有利集團(00406)土瓜灣浙江街18號項目(84伙)。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府近年不斷增加限呎或限量地，上月申請預售的住宅項目，有2個屬於限呎或限量地盤，隨着未來其他限呎限量項目將陸續加入申請，可供應市場的新盤單位將會增加。

此外，上月獲批預售樓花的住宅項目只有1個，爲萬泰旗下屯門小欖58區青龍頭項目，涉及75伙，連同之前已獲批預售，但仍未推出市場的項目，合共提供逾3500伙，當中包括2個逾千伙的大型住宅項目。

劉嘉輝表示，在「入多出少」之下，累積待批預售樓花同意書的單位回升至6783伙，按月升約14.7%，連同已獲批的項目一併計算，現時獲批未推出及待批的住宅項目，合共提供約10320伙。他相信，隨着不少項目可望於今年內陸續獲批預售，加上新年度政府推地積極，料未來供應增加成大勢所趨。

豪峰軒特色傳意向呎價5萬

新盤再起烽煙，短期多盤齊推。其中恒地（00012）的尖沙咀棉登徑8號（前稱豪峰軒），消息指出頂層特色戶接受洽購，傳呎價高達5萬元，截擊或今日開價的太古地產（01972）西灣臺1號MOUNT PARKER RESIDENCES。

市場消息指出，項目最高的37樓及39樓，有6伙連平台及天台特色戶，實用面積1990方呎，據傳接受洽購，意向呎價高達5億元，售價料高近1億元。項目共262伙，其餘標準單位面積由380至730方呎不等。恒地於03年原意發售該盤，其後將之轉作服務式住宅收租，因已收租多年，不受一手售樓新例規管。

恒地馬鞍山迎海1期貨尾，昨日上載全新銷售安排，下周四開賣38伙，明日起至下周三（12日）接受認購登記，本票15萬元，截票當日進行抽籤。38伙價錢無變，但取消5%折扣優惠，變相加價，有保留6%現金回贈。

鰂魚涌西灣臺1號MOUNT PARKER RESIDENCES，今日舉行記者招待會，有望公布首張價單。該盤近日低調開放現樓予潛在買家參觀，料短期內開售。

新地（00016）元朗錦田爾巒昨日開售107伙，據傳已沽逾100伙，連日來累沽逾370伙；另今日再賣21伙。至於恒隆（00101）大角咀浪澄灣周六開賣的20伙收穫10票。

▲豪峰軒外觀

買家拖足1年未簽約 被殺訂400萬

天巒錄辣招後最勁撻訂

買家英雄塚上水天巒又添「亡魂」，樓盤禍不單行入伙後不但單單蝕住走，剛再錄得一手貨撻訂。2期蘇黎世道2號去年由公司以3916萬元買入，最後遭撻訂，買家遭殺訂最少400萬元，仍要面對日後遭發展商追收差價，料屬雙辣招最大宗撻訂個案。業主恐跌落深淵寧輸少當贏早走早着。北角維景花園剛以590萬元出貨，扣除額外印花稅，倒輸約28萬元離場。

大公報記者 梁穎賢

市場消息盛傳，天巒2期蘇黎世道2號，建築3560方呎，實用2205方呎，去年4月15日簽訂合約，據傳由內地客以公司名義買入，作價3916萬元，買家拖足1年樓盤入伙仍然未動筆簽約，單位最終遭撻訂。據悉買家採用建築期付款，一般計首期約20%至25%，但一般樓花只能殺訂10%，估計買家損失訂400萬元，還要面對日後遭新地追收差價，但根據經驗，新地通常對買家都網開一面。

天巒近一年二手全蝕讓

區內代理指出，天巒過去一年約10宗二手買賣，全部蝕讓或明賺暗蝕，其中琉森大道單號屋，去年8月以6000萬元連殼沽，洋房實用面積2798方呎，呎價21444元，帳面勁蝕648萬元，連同釐印費及佣金，蝕近1000萬元。

天巒不乏名人買家，其中外號「補習天王Ken Sir」的吳錦倫，去年8月身先士卒，將持有的瑞奇大道單號屋，以蝕本價3050萬元沽，較2010年5月購入價3186萬元，帳蝕136萬元，連使費勁蝕近300萬元。

樓市前景暗淡，業主寧早走早着。世紀21北山地產營業董事嚴智贇表示，北角維景花園B座低層07室，建築540方呎，實用450方呎，2房向南面，售590萬元，建呎10926元，實呎13111元。原業主2012年7月以560萬元購入，持貨至今不足兩年需繳付額外印花稅，扣除額外印花稅29.5萬元後，倒輸使費。

峻弦低層一周減價50萬

富山地產高級經理馮靜宜表示，牛池灣峻弦2座低層D室，建築面積642方呎，實用面積497方呎，兩房間隔。原開價600萬元，放盤一周即減50萬元至550萬元易手，建呎8567元，實呎11066元，屬市價。原業主2011年以520萬元購入，輕微獲利30萬元，僅升值5.8%，扣除使費大致平手離場。

業主肯減，買家肯接，促使買賣轉活。港置助理區域經理鄭智恒表示，帝柏海灣5座低層D室，望內園景，業主減價25萬元，終以1045萬元售出，實用及建築面積分別約743方呎及約1000方呎，實用及建築呎價分別約14065元及10450元。原業主2001年11月以約383萬元買入，帳賺約662萬元或1.7倍。

中原分行經理林溢斌表示，東堤灣畔9座高層A室，實用868方呎，建築1154方呎，套3房望機場全海景。原叫價740萬元，低於個別銀行估價，經買家還價後減至708萬元沽出，低銀行估價近10%，折合平均實用呎價8157元。原業主2001年4月以348萬元買入，持貨13年帳賺360萬元或1倍。

▲天巒錄辣招後最大宗撻訂

白石角6地可建5400伙

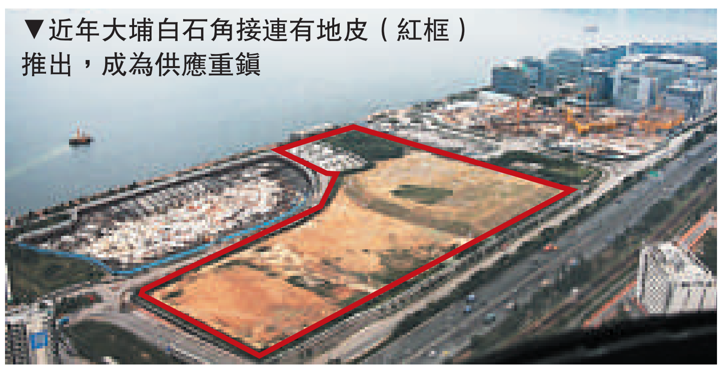
政府加碼推地，大埔區成爲供應重鎮，新賣地表內34幅住宅地，大埔區佔7幅，合共可建5000伙，若連同已安排招標的2幅白石角用地，以及今年上陣的大埔嵐山及白石角科進路新盤，大埔逾8600伙供應大軍將於未來數年壓境，其中以白石角供應最誇張，涉及6地可建5400伙，規模與馬灣珀麗灣相若。

新一年度的賣地計劃，大埔區成爲供應倉，合共有7幅地皮可推，且不乏巨無霸地塊，其中4幅相鄰地更位於白石角，地皮前身爲預留予科學園擴建的巨型地皮，現拆細爲4幅安排於下年度賣地計劃出售，地盤可建樓面各逾75萬方呎，總樓面面積逾308萬方呎，若以平均單位面積約800方呎計算，僅4幅白石角用地足以提供逾3800伙。測量師估計，上述4地樓面呎價約5000元，估值共約150億元。

值得留意，大埔白石角科進路及科研路有2幅地皮，早前已公布招標時間表，分別安排今日及5月底截標，2地料提供約1600伙，若連同上述4幅賣地表內的同區用地，未來數年區內潛在供應約5400伙，規模與馬灣珀麗灣相若（5300伙）。

賣地表內大埔汀角路近鳳園的住宅地皮亦備受矚目，地皮面積爲賣地表中最大，地積比率料約0.77倍，估計總樓面約40萬方呎，預計提供約500伙。測量師估計，該地皮每呎地價估值約4000元，估值約16億元。若連同大埔淺月灣附近的2幅露輝路大型地皮，下年度賣地表內大埔區7幅住宅地，可建總樓面將近400萬方呎，勢成土地供應倉。

除了麵粉供應外，大埔區今年最少有2個矚目新盤計劃登場，包括長實（00001）大埔嵐山1期（1071伙），以及信置（00083）大埔白石角科進路2個項目（545及546伙），令區內未來數年潛在供應已逾8600伙，區內二手樓市面臨供應壓力，造價勢受考驗。



▼近年大埔白石角接連有地皮（紅框）推出，成為供應重鎮

大埔西貢兩地今截標

政府推地攻勢浪接浪，今日再有2幅住宅地皮截標，其中位於供應重鎮的大埔白石角臨海地皮，可建樓面逾71.5萬方呎，挾吐露港海景優勢，加上個別財團已投得區內大部分地皮，不排除再下一城入標，惟在樓市風險增之下，測量師對用地估值保守，料樓面呎價僅約5800至7000元。

大埔白石角科進路（大埔市地段第213號）地皮，佔地約20.45萬方呎，可建樓面約71.58萬方呎。中原測量師行執行董事張競達表示，地皮前臨吐露港；部分早前投得附近地皮之發展商可將地皮聯合發展，或同時入標本周宣布將公開招標之鄰近白石角地皮，產生協同效應，故維持地皮估價，預計每呎樓面地價約7000元，地價約50.1億元。

高力國際（香港）估價及諮詢服務部董事譚智仁表示，白石角用地皮附近爲天賦海灣1至3期，所以對地皮估值爲41.9億元，樓面呎價5854元。

同日截標的西貢碧沙路與清水灣道交界用地，屬「住宅（丙類）」用途，佔地約13376方呎，可建樓面約8026方呎，地積比爲0.6倍，建築物高限爲3層。張競達指出，該地皮貴重，位置甚佳，惟景觀普通，預計地皮每呎樓面地價約1.5萬元，地價約1.2億元。

中原加碼20%租港景峰龍頭舖

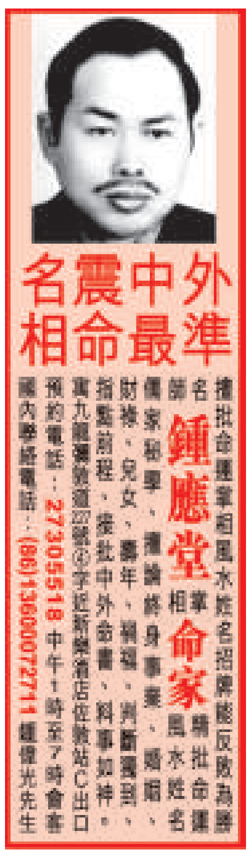
去年唯一賺錢的代理行中原地產，奉行戰略性擴充原則，以高價近30萬元月租，踢走美聯進佔九龍站港景峰的黃金龍頭舖，較舊租升約近20%，連上址中原於九龍站共7間分行，中原直言單是每月舖租已達100萬元，每月要做到500萬元生意才勉強「維皮」。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，集團早於聖誕節已落實租用該舖，面積過千呎，實際舖租約近30萬元，較舊租升約10%至20%。中原夠膽在逆市燒銀紙高價搶舖，純粹戰略性增據點，該舖位處港景峰商場的L型轉角位，大大個招牌對正柯士甸及佐敦一帶，相當搶眼，街外內都一眼望到，實在有必要據爲己有，「何況舖係地產代理嘅生財工具，無論市況幾差幾惡劣，都唔可以掟咗個生財工具，無間舖就做唔到生意，否則只會惡性循環越執笠越做唔到生意，到最後只會齊齊等死，只要衝過保本線就可以生存。」

陳又稱，該舖（目前仍由美聯租用）將於月中投入運作，連上址在內中原在九龍站（連柯士甸道一帶街舖）共有7個舖，單計每月舖租開支100萬元，保守計料每月佣金收入要達500萬元才能「維皮」，陳重申只要不虧損，都會保留所有分行。中原全港目前有320間分行，未有淡市收縮反而較去年增開5至6間。

另市場消息，大圍富嘉單邊25號舖，剛由周大福月租52萬元承租。

SBC 駿業
您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success
始創於1995年・服務點遍佈中外
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
・撤銷註冊
企業管理
・租用商務辦公室
・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 億京中心・8206 3139
尖沙咀 新港中心・3519 6338
旺 角 信和中心・2782 8118
灣 仔 安盛中心・8206 9319
灣 仔 胡忠大廈・8206 0218
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 海外：BVI
www.sbcincorp.com



名震中外
相命最準
擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝
名師 鍾應堂 相掌命家 精批命運風水姓名
傳家秘學、精論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷靈驗、指點前程、發批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道237號④字樓新樂酒店在佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生