

測師會籲拆細地皮應市

政府大舉推地，惟多幅土地規模龐大，荃灣西站五區灣畔項目更流標收場，測量師學會遂呼籲政府拆細地皮推出，以迎合中小型發展商胃納，避免市場所謂的「地產霸權」情況出現。該會又指出倘若項目流標情況持續，建議政府研究恢復定期賣地。

政府將於下月1日發表新財案，香港測量師學會會長劉詩韻指出，該會已經去信政府表達意見，希望政府調整推出土地的規模，因為近期的流標事件，已反映發展商與政府對土地的看法出現分歧，倘若流標情況持續，政府或有需要研究是否恢復定期賣地。

香港測量師學會規劃及發展組陳旭明續說，香港存在「地產霸權」，政府推出的土地涉資不菲，僅合大財團胃納，建議政府把大型地皮「斬件」分階段推出，以促進市場競爭，避免大財團壟斷。

無誘因撤銷炒樓稅

被問到政府研究填海增加土地，劉詩韻認為，在維港以外地區填海的做法可以接受，而在新界區建地亦屬好選擇，因為隨着內地及本港兩地融合，位處兩地中間的新界區起着重要作用，惟收地仍然存在產權問題，估計需時處理。

提到有市場聲音建議撤銷額外印花稅（俗稱炒樓稅），劉詩韻表示，額外印花稅措施實施至今，儘管樓市成交量有所放緩，但樓價能夠維持平穩發展，這對樓市影響屬於正面。雖然各界關注今年環球經濟轉差。

但她相信，現階段並沒有撤銷額外印花稅的明顯誘因。

對於政府建議新盤劃一以實用面積計價，香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥指，現時發展商對建築面積的定義各有分歧，難以統一表達，該會有信心立法以實用面積表述價格可獲通過。



▲劉詩韻表示，現階段看不見有撤銷額外印花稅的明顯誘因 本報攝

荃灣流標促中價樓減價急速升溫

二手樓甩賣蔓延全港

明顯腳軟

受荃灣西站五區灣畔項目流標拖累，全城二手樓價潮急速升溫，港、九及新界均遍布低價成交個案。據代理稱，近日北角區中價屋苑明顯腳軟，港運城一個3房海景單位剛以低市價7%甩貨；同時康澤花園2房單位造價亦重返去年2月水平，而將軍澳新都城及馬鞍山海柏花園等均接連錄得低市價交易，反映二手低價潮已蔓延全港。

農曆

新年將至，二手交投嚴重萎縮，再加上發生流標事件，令準買家更大膽動價，近日市場錄得的零星交易，全屬減價或低市價成交。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，北角港運城3座中層F室，面積681方呎，屬1房間隔，望海景，原以598萬元低市價放售，惟買家仍要求減價2%，最終以588萬元易手，呎價8634元，較同類型單位平7%。

北角筍盤才獲承接

中原地產高級分區營業經理林龍南亦指，北角區交投放緩，只錄零星成交，只有筍盤才獲承接，當中康澤花園D座低層3室，面積553方呎，屬2房間隔，座向南，以380萬元賣出，呎價僅6872元，低市價約6%，造價回落至去年2月水平。

同時，北角嘉文樓中層單位亦連減兩口價，獲換樓客以693萬元承接，折合呎價7804元。世紀21北山地產營業董事嚴智贊稱，該單位為嘉文樓中層A室，面積888方呎，3房間隔，望山景，原價750萬元，在2度降價後以693萬元易手，減幅達8%。

匯豪山5年賺81萬

除了港島區外，將軍澳區亦接連低價成交。世紀21物業（將軍澳）坑口分行經理曾志雄表示，將軍澳新都城2期11座低層B室，面積516方呎，



▲將軍澳新都城2期低層單位錄得低市價成交

屬2房間隔，原價285萬元，最終減價9%至258萬元易手，平均呎價5000元，較同類型單位低8%。

海柏低層減價達7%

鑽石山新晉屋苑亦難逃低市價命運。世紀21富山地產分行經理何美英表示，匯豪山高層C室，面積931方呎，剛以568萬元成交，平均呎價6101元，低市價5%，原業主於2007年一手以487萬元購入，持貨5年帳面賺81萬元。

新界區方面，世紀21奇豐物業銀湖天峰分行經理徐永成指出，馬鞍山海柏花園6座低層C室，面積531方呎，屬2房間隔，望市區景，原本叫價300萬元，因放盤多時乏人問津，終減價7%至280萬元售出，平均呎價5273元，較同類型單位平7%。

此外，火炭德禾苑D座高層9室，面積537方呎，屬2房間隔，享山景，原價225萬元，在4度減價後以193萬元沽出，減幅14%，折合呎價3594元，低市價3%。

元朗新樓尚城呎租僅9元

樓市轉差，不少業主轉售為租，令屋苑租金一浪低於一浪。據了解，元朗新晉屋苑尚城一個全新2房單位，以每月6300元租出，折合呎租僅見9元，直逼天水圍嘉湖山莊最低水平，比居屋更便宜。

美聯物業營業經理何志良說，尚城3座中層D室，面積約697方呎，屬2房間隔，望公路景，以

月租約6300元獲承接，折合呎租約9元，屬市場上的筍盤租務成交。租客為外區客，見單位全新未住，加上租金吸引，故決定承租單位。

上址原業主於去年4月份以約328.9萬元購入上述物業，以目前的租金計算，租金回報率約為2.3厘水平。

嘉咸街地盤B重建招意向

政府銳意增加中小型住宅供應，市區重建局亦作出配合，該局宣布，即日起就中西區卑利街及嘉咸街重建項目的地盤B，邀請有興趣的發展商提交合作意向書，下月3日截止。測量師估計，地盤B項目市值約17.23億元，樓面呎價約9000元。另外，地政總署公布，去年第四季補地價金額合共66.4億元。

據市建局資料，卑利街及嘉咸街重建項目共有3個地盤，劃分為A、B及C地盤，首期地盤B位於卑利街、結志街及嘉咸街交界，佔地約1.82萬方呎，可以重建總樓面約19.15萬方呎，作為住宅及零售用途，同時亦會提供休憩空間。

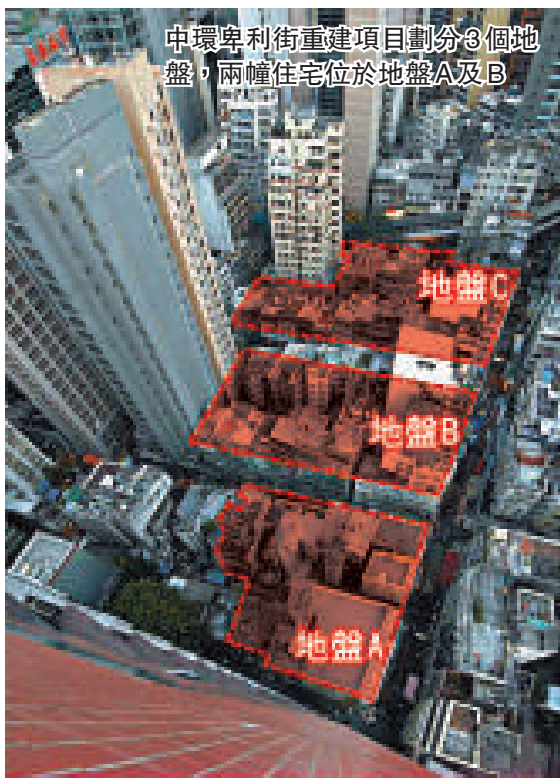
美聯測量師行董事林子彬指出，項目可發展為住宅及零售用途，地皮位處中環市中心，雖然有機會提供臨時濕貨街市，惟中區住宅新供應罕有，預期遞交意向反應不俗，估計地盤B市值約17.23億元，樓面呎價約9000元。

市建局昨天宣布，上述地盤B項目即日起邀請發展商遞交合作意向書，下月3日截止提交，該局董事會設立一個遴選小組，並於稍後邀請合資格發展商提交標書。

資料顯示，上環卑利街及嘉咸街重建項目佔地5.73萬方呎，可建總樓面73.77萬方呎，包括住宅、商業、酒店及零售用途，當中商業樓面達48萬方呎，社區設施則達1.36萬方呎，公共休憩空間佔逾2.22萬方呎。當中，兩幢住宅大樓將建於地盤A及B，合共293呎，酒店及辦公大樓則設於地盤C；零售活動將集中在三個地盤的平台。

另外，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年港鐵項目登記銷售宗數達3819宗，按年上升50%，

主要來自大圍名城1至3期共1700宗。隨着西鐵及將軍澳線等項目陸續批出，預期未來數年港鐵旗下項目（包括代理西鐵項目）的銷售數字將會長期高企，宗數佔大市比例維持在20至30%水平。



戴德梁行提升高鐵路線據點

澳洲公司UGL收購DTZ戴德梁行後，公司管理層昨天出席傳媒午宴。UGL首席執行官Paul Long表示，UGL選擇入股DTZ，原因之一是DTZ負責亞太區業務的戴德梁行管理層優秀，所以其管理團隊及命名不會作出改變。

他又謂，隨着是次收購，UGL將成為全球第3大的物業顧問行，公司3月份將會有新品牌出現。據了解，戴德梁行最賺錢的大中華區部門，在內地遍布16個據點，今年會再提高鐵路線城市的據點，例如寧波及鄭州等。

壹環新春買家減價一成

農曆新年將至，多個新盤不敢怠慢谷客。華置（00127）與市建局合作的灣仔壹環，樓盤折扣優惠將延續至2月19日，在新春期內照常開賣，務求力吸市場客源。同時，系內澳門御海，南灣計劃本季推出，估計逾千呎戶型入場費720萬元。

華人置業銷售及租務經理陳詩韻表示，灣仔壹環迄今累售21伙，今年新春將照常發售，樓盤早前推出的置業優惠（照訂價減10%）將延至2月19日。

另外，該集團旗下澳門御海，南灣計劃本季推出，樓盤每呎建築費3000元，為澳門最貴，項目合共4期，首期899伙，由開放式至4房間隔，首批以1200及1900方呎作主打，意向呎價6000元至1萬元，以此計算，估計入場費約720萬元。

同時，系內中國成都新盤西錦城及都匯華庭，上周五起推出5%新春折扣優惠。

紀雲峰加推呎價見3萬

另邊廂，嘉里（00683）跑馬地紀雲峰昨天加推2伙，當中41樓A室，面積1923方呎，訂價5860萬元，呎價30473元，創項目新高。

另外，新地（00016）等的紅磡昇御門亦加推9伙，單位分布第2座9至27樓，面積由482至941方呎，訂價542.47萬至1070.29萬元，平均呎價11247.4元。

內地50人睇樓團訪名家匯



恒地（00012）與廣州電視台合辦一支50多人睇樓團（上圖），於上周末下午參觀沙田名家匯現樓豪華示範單位及豪華住客會所，親身了解項目各大優勢，現場反應相當踴躍，團員均被物業地段優越、擁覽綠化宜人景觀及豪華住客會所設施等優勢所吸引。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

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

查詢電話：82061931
www.sbc.com.hk