

財案無減辣 小業主損手求出貨個案增 美孚驚爆蝕180萬三年首見

新一份財政預算案不減辣，小業主紛紛絕望式劈價，個別更早於財案公布前急急蝕賣。荔枝角美孚新邨驚爆逾三年來首宗蝕讓，原業主持貨不足三年，付額外印花稅(SSD)慘蝕近180萬元；而黃大仙現崇山亦有業主虧損近220萬元沽貨。劈價潮下，二手低處未算低，荃灣麗城花園三房失守六球、柴灣杏花邨兩房則失守五球，齊創近兩年低位。

大公報記者 林惠芳

老牌屋苑美孚新邨繼2012年錄得一宗平手轉售案後，屋苑剛驚爆逾三年來首宗蝕讓，涉及一期百老滙街16號低層A室，實用面積997方呎，原業主對後市不樂觀，早於財政預算案公布前夕，以1100萬元低價沽貨，折合實呎僅11033元，以其2013年六月1103萬元買入價計，帳面損失三萬元，惟賣方持貨只有兩年八個月，需要額外支付10%額外印花稅，連同釐印費及代理佣金等開支，估計合共虧損近180萬元，預料屬屋苑2012年後首宗二手蝕讓個案。

現崇山連使費蝕220萬

黃大仙現崇山亦出現「損手貨」，利嘉閣地產高級經理鮑允中指出，現崇山6A座高層C室，實用面積827方呎，採三房（套）連多用途房間隔，望市景，本周初以1130萬元易手，實呎13664元。據了解，原業主於2013年斥近1288萬元入市，持貨剛滿三年，連使費料共蝕近220萬元離場。

入伙以來蝕多過賺的何文田半山壹號，再錄虧損個案。據土地註冊處資料，半山徑9號高層單位，實用面積1975方呎，四房（套）間隔，以3900萬元易手，實呎19747元，原業主於2008年5月透過公司名義以4017萬元入市，帳面虧117萬元，連同釐印費等開支，預料損手近350萬元。

另外，瓊璽一座中層B室，實用面積1043方呎，登記以2408萬元易手，實呎23087元，原業主於2011年以2610.2萬元入市，連使費料共蝕逾330萬元。

麗城三房失守六球水平

不少業主相信「今日低位就是明日高位」，紛於預算案公布前夕賣樓離場。中原地產分區營業經理呂宗霖表示，樓價持續回調，業主繼續擴大減價幅度求售，荃灣麗城花園本月錄得的三宗成交，造價一浪低於一浪，其中三房（套）海景戶更失守600萬元，創同類單位近兩年新低。他稱，涉及三期七座中層H室，實用面積728方呎，採三房套間隔，向西南，享部分海景，原業主去年十月開價728萬元，近日減至599萬元賣出，減幅近18%，實用呎價5228元。

柴灣杏花邨兩房山景單位則失守500萬元水平。中原地產高級區域營業董事黎妙蘭透露，杏花邨18座低層07室，實用面積453方呎，採兩房間隔，享山景，目前以498萬元易手，實用呎價10993元，造價重返兩年前水平。據了解，原業主於2012年2月以338萬元入市，持貨四年，帳面獲利160萬元。

康怡造價返回2014年

鯉魚涌康怡花園一伙遺產貨，更是趕於預算案公布前一天易手，涉及J座低層03室，實用面積882方呎，成交價1180萬元，實呎13379元，造價返回2014年。



▼荔枝角美孚新邨有業主持貨不足三年，付額外印花稅慘蝕近180萬元捷貨

鬥快賣樓 新港城減價18%

【大公報訊】記者林惠芳報道：財爺堅持不減辣，更呼籲市民置業量力而為，個別業主擔心樓價跌勢加劇，昨日鬥快減價賣樓，其中馬鞍山新港城兩房劈至425萬元沽，比去年高位急挫18%；鯉魚涌南豐新邨有三房戶絕望劈至560萬元求售，劈穿屋苑近期最低成交價。

利嘉閣地產首席聯席董事楊震霆表示，馬鞍山新港城K座高層02室，實用面積337方呎，上月以450萬元放盤，昨天以425萬元賣出，實呎12611元，較J座同類單位去年七月份造價520萬元，大幅回落18.3%。同時，馬鞍山曉峰灣畔五座高層B室，實用面積482方呎，放盤兩星期，昨天以530萬元成交，實呎10996元，

比同類單位去年高位588萬元下調約10%。

麗城花園有業主對後市不樂觀，決定轉租為賣，昨天更以540萬元低價賣樓。中原地產區域營業經理余俊文表示，新財政預算案宣讀後，麗城花園錄得低價成交，涉及二期九座高層H室，實用面積668方呎，採三房（套）間隔，望少海景，原本只是放租，惟業主對後市不樂觀，決定轉租為售，昨天劈價至540萬元沽貨，實呎8084元，比同類單位去年八月份最高造價730萬元，大幅下跌190萬或26%，屬近年新低。

港島樓也愈劈愈平，代理指出南豐新邨二座低層一個三房單位，實用面積516方呎，減價至560萬元求售，比該屋苑三房戶今年最平造價599萬元還要便宜。

業界冀政府訂立減辣基準

【大公報訊】記者林志光報道：雖然地產界各方都對政府減辣抱有希望，可是政府在財政預算案依然隻字不提，業界唯有寄望政府能為減辣或撤招定下基準及時間表，適時而為，以免對樓市造成衝擊。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，現時樓市已呈現價量齊跌現象，整體氣氛極為淡靜，未來經濟環境不明朗及利息將隨美國加息而上揚，均不利本港樓市發展，減低置業需求。

政府應以史為鑑，若樓市跌將造就不少負資產個案，對本港經濟會帶來沉重打擊。因此，他希望當局應未雨綢繆，即使今次預算案不談減辣撤招，然現階段也應為此謀定時間表。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑相信政府亦意識到物業市場正處於下行趨勢，在外圍市場風高浪急的環境下，現時首要任務是穩定香港經濟及物業市場價格穩定，和政府會密切留意樓市發展，適時減辣。而市場在明確政府短期不減辣，而一手及二手樓價卻正有所調整下，投資者將陸續入市，料下月物業成交

量將有所回升。

另利嘉閣總裁廖偉強認為，政府無表示是意料中事，不過，若供應增加，樓價持續急挫，今年底市況如急速轉壞時，政府不能再不「減辣撤招」，否則會增加社會怨氣，對施政更為不利。

Q房網·香港董事總經理陳坤興對預算案只強調增加土地供應的重要性，而未有提及任何減辣或放寬按揭上限等計劃表示失望。

萊坊大中華研究及諮詢部主管紀言迅對預算案沒有提及現行實施的樓市降溫措施感到可惜，認為整體對短期物業市場提振力不足。

仲量聯行研究部主管馬安平則稱，政府增加商業地皮的供應，能降低租賃成本，如政府能穩定及持續把地皮出售，將令香港更具競爭力。

長實地產投資董事郭子威表示，今次已預料政府不會減辣，不過他相信政府會在適當時候出手，而且預算案提及的各項經濟發展措施，對未來經濟有好處，此將產生協同效應，樓市亦會得益。



▲政府去年以私人協約方式批出將軍澳日出康城多期上蓋發展項目。

【大公報訊】記者林志光報道：政府從多方入手增加土地供應，興建房屋，根據政府最新數字顯示，去年所批出土地的建屋量，超過2.63萬伙，為十五年新高，較前年再升近38%。負責批售政府土地及為私人市場處理各項換地及契約修訂的地政總署，其最新報告指出，去年透過拍賣及招標、私人協約方式批地、和換地改契等方式，所批出的土地，預計可興建26304伙住宅單位，較2014年的19093伙，增幅約37.8%；較2013年更飆升逾1.31倍。翻查過往紀錄，政府批地供應可達2萬伙的年份，要追溯至2002年，該年可建約2.13萬伙，而高峰期的2000年，更達29650伙，因此，去年供地建屋量是自2000年後，十五年的新高。

不過，如細分各項批地來源，政府去年透過拍賣及招標所批出的土地只有20.92公頃，預料可建單位約7585伙，較2014年的36.89公頃及12179伙，各下跌約43.3%及37.7%。相信是跟政府去年所批土地，地皮面積不大，加上又有地皮流標，和涉及司法覆核官司，拖慢出售進度影響，來自政府土地供應按年急跌。據統計，去年共售出24幅商業及商住等土地，較前年33幅，少9幅。

另私人市場透過換地及改契等，所提供的土地及建屋供應，地政總署去年只完成123宗個案，涉約1434伙，較前年各微跌2.4%及19%。有關數字過去三年都銳減，2013年更只可建929伙住宅單位，遠不及2011及2012年的各約6400及6900伙之數，主要是政府主導推地，加上樓價不斷上升，令政府與發展商間就土地批賣出現較大落差，發展商對此種增土儲的方法採半放棄態度。

正因政府土地供應有掣肘，政府遂推動鐵路上蓋項目，以補上述不足，去年透過以私人協約方式批出的港鐵（00066）及西鐵線鐵路上蓋項目，便最少有六個，每個建屋量均逾千伙。據地政總署報告顯示，去年私人協約批出16.8公頃土地，預料可建17285萬伙住宅單位，較前年各狂升約1.48倍及2.36倍。此類供應更是1997年回歸後的新高。

林肯道七號屋地1.5億易主

【大公報】山頂豪宅洋房新盤創新高價，令傳統豪宅市況轉趨熱鬧，九龍塘豪宅屋地業主亦伺機高價放售，市場消息指，九龍塘林肯道七號屋地日前以1.5億元賣出，原業主逾六年帳面獲利7700萬元。

早於1945年戰前落成的林肯道七號，地盤面積約7800方呎，現址建有一幢洋房，實用面積2434方呎，可重建樓面約4680方呎，原業主於2009年購入上址後，曾於2010年豪宅屋地市況極熾熱時，把項目以1.6億元標售。事隔近六年，消息盛傳屋地以約1.5億元易手，以可建樓面約4680方呎計算，樓面呎價約32051元。據了解，原業主於2009年以公司轉讓方式，斥7300萬元買入上址，現帳面獲利達7700萬元，賺幅超過一倍。另外，薄扶林貝沙灣單號洋房，實用面積約3600方呎，市價以1.7億元獲沽至尾聲，實呎約47222元。

維港·星岸六伙1.73億售出

樓示範單位，並公布新一批單位的售價，正式展開新一輪銷售。下周公布的單位主要在第五座，預料超過30個單位，售價有機會略加價1%至2%外，更不排除會削減部分優惠。而且，除本港買家外，該盤也針對內地投資者，本周會在深圳展開多達10場的推介會，料有多達1000組內地客戶出席。

該六個單位分別是15樓A及C室、16樓A室，和29樓A、B及C室，實用面積約由728至1358方呎，總實用面積約6624方呎，以1.73億元計，平均呎價約2.6萬多元。維港·星岸至今已累售約110個單位，套現逾20多億元，平均呎價約2.5萬元。

此外，昨日英皇國際（00163）以約1.377億元，售出西環維港峰40及41樓A室複式單位，實用面積約3518方呎，呎價約3.914萬元。該盤暫累售110伙，套現約33億元。另恒地（00012）北角維峯31樓A室頂

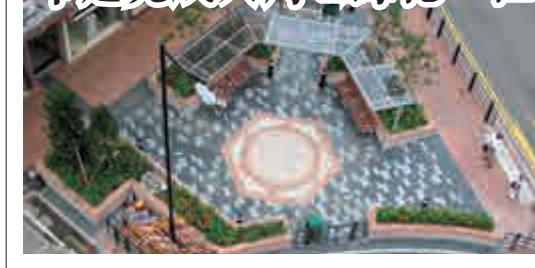


▲郭子威（左），右為長實營業經理曹皎明

層單位，實用面積867方呎，昨以近2647.68萬元售出，呎價逾3萬元。

至於將在今日截票的元朗映御，市場指已錄約1100個登記，超額近7倍。另今日以先到先得方式出售屯門滿名山30伙開放式單位，市場指售出近20伙，不過，一切以一手住宅物業銷售網資訊為準。

市建完成大角咀綠化工程



【大公報】市區重建局除收舊樓以改善舊區居住環境外，更進行多項市區更新活化計劃，其中在大角咀區花約七年、分三期進行的綠化工程，最近完成，涉及八條街道，範圍廣達3.25萬平方米，較維多利亞公園的中央草坪更大，同時為區內增種74棵樹木，及7.06萬棵灌木，令殘舊的大角咀區，增添新鮮的綠化空間。

有關活化計劃中，如重新設計櫻樹街休憩處（上圖）；又在西九龍走廊下的櫻桃街迴旋處興建綠色園地；同時在其他街道栽種樹木、更換鋪地物料、翻新燈柱及換裝飾等，令行人更感舒適。

2016年中華人民共和國普通高等學校聯合招生考試

中華人民共和國普通高等學校聯合招生香港考區考試，將於2016年5月21日至22日舉行。有意報考的港台地區考生，請留意下列各項：

報名資格：

（1）完中香港註冊中學已註冊的中六課程（或內地／台灣高中三年級）的學生或以上學歷。如現正就讀由香港註冊中學提供已註冊的中六課程的學生（或內地／台灣高中的高三學生），必須提交由校方蓋印及校長簽名的在學證明文件。

（2）須符合個別招生學校或專業對考生身體條件的特殊要求。考生可在《2016年中華人民共和國普通高等學校聯合招生香港、港澳地區及台灣省學生簡章及專業目錄》中查知相關內容。

（3）香港地區考生：持有香港永久性居民身份證及《港澳居民來往內地通行證》或持有香港非永久性居民身份證和《港澳居民來往內地通行證》；

台灣地區考生：持《台灣居民來往大陸通行證》；

華僑考生：必須在台灣、福建或廣州報考點報名考試，北京和港澳地區報考點不受理華僑考生報考。

（4）所持證件必須在有效期限之內。

報名手續：

分為網上預報名及確認報名兩部分，報名日期、時間及地點如下：

（請注意：有意報考者必須於上述日期內自行登入聯合招生辦公室

網站：www.ecogd.edu.cn進行預報名。報名時請將不能進行確認報名。）

確認報名日期 – 2016年3月16日至31日（星期六下午、星期日及公眾假期休息）

確認報名時間 – 星期一至五：上午9時至下午5時

星期六 – 上午9時至中午12時

確認報名地點 –

香港考試及評核局新蒲崗辦事處（九龍新蒲崗爵祿街17號），電話：3628 8787/3628 8711

中國旅行社下列各區分社：

灣仔分社：香港軒尼詩道138號德祿頓中心地下1號（電話：2838 3888）

北角分社：香港渣華道196-202號嘉富大廈地下（電話：2565 0370）

旺角分社：九龍旺角洗衣街62-72號得寶大廈2樓（電話：2998 7888）

尖沙嘴分社：九龍尖沙嘴彌敦道27-33號良士大廈（樓層：2315 7171）

將軍澳分社：九龍將軍澳東港城商場二樓209號舖（電話：2628 6118）

觀塘分社：九龍觀塘牛頭角道300-302號裕民中心地庫（電話：2343 8243）

荃灣分社：新界荃灣青山公路（荃灣段）189號地下1號（電話：2499 1443）

元朗分社：新界元朗教育路31-41號（電話：2475 5367）

沙田分社：新界沙田連城廣場七樓717-718號舖（電話：2692 7773）

大埔分社：新界大埔寶湖道3號寶湖花園商場223號舖（電話：2