

# 市場信心恢復 元旦睇樓增9%



新年第一個周末預約睇樓量回升。

香港文匯報訊 中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，上周末因聖誕氣氛濃厚，部分屋苑睇樓量略受影響，但整體交投表現仍十分活躍，市場交投氣氛良好。本周六元旦及周日十大屋苑預約睇樓量回升9%至1,200組。買家對後市樂觀，樓價平穩回升，買家入市步伐加快。早前因政府出招而觀望的買家，信心亦逐漸恢復，預計所累積之購買力將陸續釋放。

加快入市，現時屋苑每呎平均叫價約7,300元水平。此外，據美聯物業分行統計資料，本港15個指標二手屋苑於本周末（1月1日至2日）預約睇樓量錄得約1,803組，較上周末日均睇樓量按周上升2.6%，反映政府出招後市場信心繼續恢復，即使元旦假期亦無減買家睇樓意願。

## 港島區睇樓量增近6%

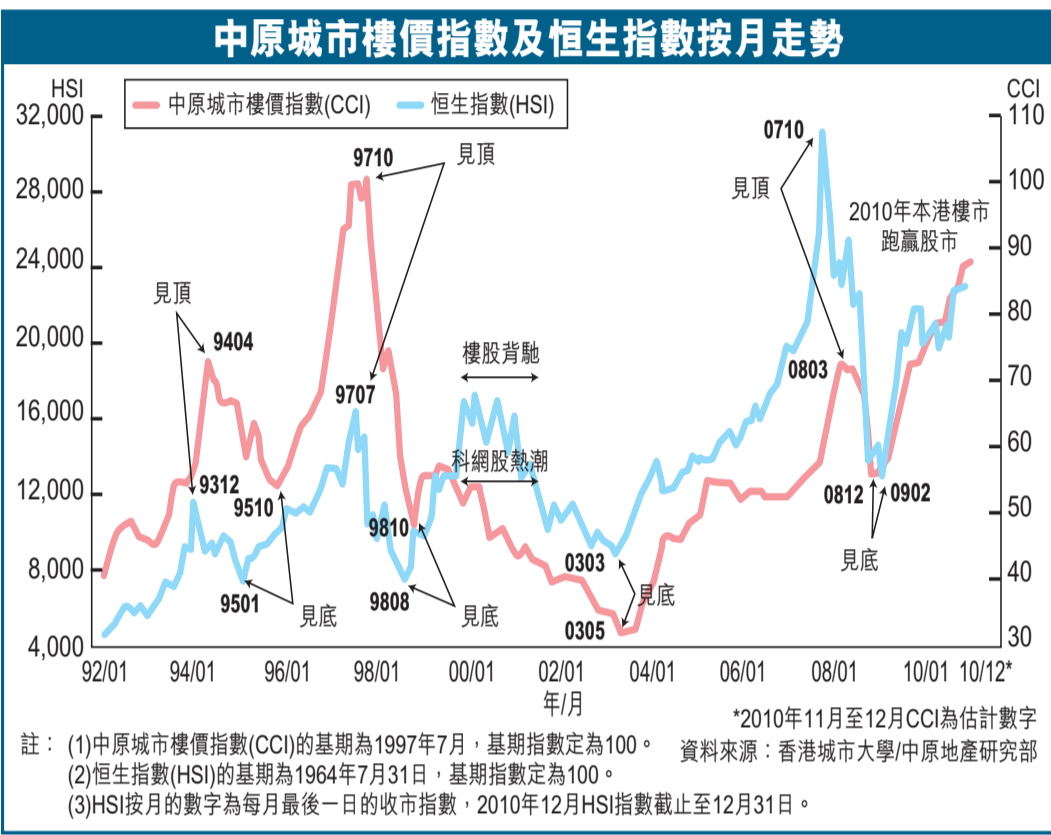
港島區4個指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得約590組，較上周末日均睇樓量按周錄得約5.9%升幅。美聯物業太古城金閣分行區域經理施行銘表示，太古城12月份已錄得約61宗成交，與11月同期67宗接近，有部分業主開始封盤，且進一步收窄議價空間，而本周末屋苑預約睇樓量仍錄得約160組水準，較上周末日均增加約4.6%。藍灣半島本周末預約睇樓量亦錄得120組，增加約2成，顯示買家入市意慾繼續加強。

# 去歲升幅樓價贏恆指一條街

### 全年樓價升2成 恆指僅升5%



去年新盤銷售理想帶動樓價上升。



## 去歲物業成交 逾16萬宗增2成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 雖然政府於去年先後多次推出措施穩定樓市，一度令樓市交投回軟，不過，香港置業高級執行董事伍劍業表示，本港樓市受惠內外多項利好因素下，去年整體物業交投依然造好。根據土地註冊處數字顯示，去年截至12月30日止，整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數暫錄162,316宗，金額為約6,874.9億元，較2009年分別上升21%及33%，同創97年後新高。

### 總額6875億 97後新高

香港置業資料研究部指出，去年整體物業註冊為二手市場主導。據資料顯示，截至去年12月30日，二手註冊錄得123,690宗，佔全年整體物業註冊76%，其次為非住宅物業註冊，佔15%，錄24,910宗，一手私樓錄得12,907宗，佔8%，而一手公營房屋僅錄809宗。

### 非住宅物業註冊增47%

若將去年數字與09年比較，非住宅物業註冊量錄按年最大升幅，幅度達47%，升幅跑贏大市，而二手住宅註冊量則升21%，創97年後新高。至於一手私宅註冊則較09年下跌12%，但註冊金額表現突出，錄得約1,286.9億元，上升14%的同時，更創下有紀錄新高，大幅上升的主要原因是去年逾千萬元新盤註冊大幅上升逾30%，令去年一手註冊金額創多年高位。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府於11月20日推出徵收「額外印花稅」後首兩周，市場出現混亂和恐慌，短線炒家離場，成交大縮，樓價亦輕微下挫，但市場消化消息後，交投明顯增加，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL亦在三週內首度錄得回升，最新報88.4點，按周上升1.06%，反映額外印花稅對樓價短暫的衝擊已經結束。總結全年樓價走勢，雖然政府連番出招打壓樓市，但CCL去年上升20.7%，期內港股僅升5.3%，樓價升幅較恆指高出14個百分點。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年樓價已經升穿金融海嘯前的高位，今年底的CCI約88點，比2008年3月的72.78點高出20.9%。而去年的恆指則尚未重返海嘯前逾3萬點的高位，去年底HSI錄23,035.45點，全年僅升5.3%。雖然近期本港樓價及股市走勢橫行，中原城市指數(CCI)將在88點左右徘徊，而恆指(HSI)則在23,000點徘徊。但由於本港整體經濟前景樂觀，相信今年新春後樓價及股市將再展升浪，估計今年底樓價可望達至1997年樓市高峰時的水平。

### CCL指數上周止跌回升1.1%

黃良昇又稱，政府新措施打擊樓價後首兩周，市場一度

出現混亂和恐慌，令CCL在本週內連跌兩週。進入新措施後第三週，恐慌氣氛消散，交投明顯增加，昨天公佈的CCL，是根據12月20日至26日簽訂正式買賣合約的成交計算，當中有九成的成交是在12月6日至12日簽署買賣合約。即昨天公佈的CCL主要反映額外印花稅生效（11月20日）後第三週的市況。

### 打壓樓市 不改樓價長線升勢

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報85.22點，按周上升1.14%，亦結束了連續兩週的下跌，預料明年1月份CCL將在88點上下反覆，有待新春後將再重拾升軌。

回顧過去一年，政府打壓樓市，只能短期拖慢樓價升勢，改不了樓價長線的升勢。量化寬鬆，利率低迷，樓市基調甚佳，支持樓價持續向上。全年統計，CCL在去年上升20.7%，由2009年年底的73.23點持續上升至最新的88.40點。過去兩年內CCL累升55.7%。

大型屋苑分區指數方面，港島及九龍均是三週以來首度上升，升幅均逾1.5%。港島區最新報96.26點，按周升1.59%。九龍區最新報85.97點，按周升1.54%。新界東則最新報82.25點，按周升0.75%。而新界西最新報68.20點，按周輕微下降0.12%。至於CCL Mass在去年上升20.1%，由2009年年底的70.95點升至最新的84.26點。

### 九龍及新界西升幅最大

全年大型屋苑分區統計，九龍區及新界西在去年的升幅最為顯著，由去年年底的69.32及55.01點上升至最新的85.97點及68.20點，升幅均為24%。新界東則由去年年底的70.62點，上升至最新的82.25點，升幅為16.5%。而港島區由去年年底的83.07點，升至最新的96.26點，升幅為15.9%。

### 地產熱線

## 第一城細戶兩月賺16萬

香港文匯報訊 美聯物業梁志輝表示，用家陸續恢復入市信心，近日該行剛促成沙田第一城1座中高層D室成交，面積約395呎，2房設計。買家為同區上車客，見上述單位間隔實用，價錢合理，故斥資約242萬元購入單位作自住之用，呎價6,127元，屬市場合理價。原業主於2010年11月份以約226萬元購入，獲利約16萬元，僅2個月升值約7%。

## 天寶大廈新造呎價1.38萬

香港文匯報訊 中原地產林龍南表示，該行最新錄得北角半山天寶大廈A座高層A室成交，面積1,280平方呎，擁三房套房間隔，享全海景，成交價為1,768萬元，平均呎價13,813元。買家作自住之用。原業主於1994年9月以760萬元入市，持貨16年獲利1,008萬元，單位升值1.3倍。

## 西貢樂濤居2230萬易手

香港文匯報訊 美聯物業梁健華表示，該行剛促成西貢竹祥路100號的樂濤居雙號屋成交，單位面積約2,443呎，坐擁西貢海景，成交價約為2,230萬元，即每呎約9,128元，屬市場合理價。買家為外區換樓客。

原業主於07年5月份以約1550萬元購入，獲利約680萬元，升值約44%。

## 新港城獲用家追價成交

香港文匯報訊 中原地產徐志志表示，近日馬鞍山區交投回升，12月份整個馬鞍山區錄得約210宗成交，顯示區內交投氣氛轉好，區內大型屋苑新港城本月共錄得約46宗成交，平均呎價徘徊5,000元之水平。

徐志志指，日前市場錄得新港城一宗追價成交個案，單位為新港城四期G座高層03室，面積491平方呎，擁兩房間隔。據了解，業主本開價255萬元，由於價錢吸引，即獲不少買家垂青，故其後反價15萬至270萬元，平均呎價5,499元，而單位買家為用家，有感單位間隔合用，高層開揚，為免錯失心頭好，不惜追價承接單位，預計將單位作自住用途。

徐志志表示，原業主於1995年3月以228萬元購入，入伙後15年獲利42萬元，單位升值18.4%。

# 歲末君臨天下 呎價高造3萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 豪宅供應罕有，受市場追捧，有九龍站君臨天下買家不惜1個月內分兩次購入同層單位，合共7,600萬元，呎價高造3萬元，計劃將兩個單位打通為跨座相連特色單位；紅磡海名軒一單位成交，出現業主大幅獲利1,675萬元離場個案。

### 買家斥7600萬自製相連戶

世紀21日昇地產(九龍站)分行經理吳嘉榮表示，君臨天下第3座70樓以極高層A室，面積1,367方呎，3房間隔，享無敵維港煙花景，連車位，剛以4,100萬元成交，為最近錄得自11月以來首宗逾4,000萬元交易，呎價29,993元，屬高水交易。以目前同類型單位月租6萬元計算，單位租金回報約2厘。

### 單位三年內三易手升5成

據悉，原業主於本年4月以3,880萬元購入，持貨僅8個月轉手即獲利



九龍站君臨天下外景。香港文匯報記者趙建強攝



內地客購入的泓景臺(左)兩房單位。

## 內地客斥443萬買泓景臺

香港文匯報訊 中原地產許永生表示，該行日前促成長沙灣泓景臺3座高層F室成交，面積671平方呎，兩房間隔，單位擁露台，享海景，成交價443.8萬元，平均呎價6,614元。買家為一名內地人士，作長線投資之用。

原業主則於2002年以220萬元購入，持貨8年獲利223.8萬元離場，單位升值101.7%。

**公告**  
根據佛山市禪城區人民法院(2010)佛審法四外初字第16號《民事判決書》、(2010)佛審法執字第2002號《協助執行通知書》，將佛山市禪城區5號201房的所有權轉歸周達銓、周翠玲、周翠玲、周翠玲、周達明、周達成所有，各佔七分之一產權份額。其中周達銓、周翠玲、周翠玲已根據上述生效法律文書分別辦理了該房的房地產權證。現根據(2010)佛審內民證字第5368號公證書，權屬人之一周達銓自願將其所佔上述房產份額無償贈與周翠玲所有，並與周翠玲、周翠玲、周翠玲共同申請辦理上述房產的贈與轉移登記。如對上述房產權屬及登記事項有異議者，請於登報之日起三十日內向佛山市禪城區房地產交易所書面申訴，逾期將由周達銓、周翠玲、周翠玲、周翠玲辦理上述房產的贈與轉移登記。  
佛山市住房和城鄉建設局  
2010年12月23日

## 收租客恢復信心入市 康怡業主反價 半年賺39萬

香港文匯報訊 長線投資者信心恢復致交投回增，鯉魚涌康怡花園業主更成功反價售出單位多賺。

### 上月康怡交投回升1成

美聯物業康怡柏蕙苑分行營業經理葉

偉波表示，2010年12月份康怡花園錄得約40宗成交，已較11月的35宗上升約1成多，反映用家陸續恢復入市信心，惟屋苑成交量尚未回復公佈措施前的水平。他指出，該行剛促成康怡花園G座低層6室單位成交，面積約635呎，屬2房

間隔，望山景及園景，買家為長線投資客，喜歡單位間隔實用，加上租金回報率不俗，故購入單位作收租之用。業主見市況回穩，叫價硬淨，最終更反價14萬元促成交，買家斥資約394萬元入市，折合呎價約為6,205元，屬市場合理價。若以現時屋苑同類型單位月租約14,000元計算，上述單位租金回報率約4.3厘。