

# 內地客入市盛薈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)人民幣升值,加上面對通脹升溫,內地客「八五折」來港置業意慾大增,長實位於大圍的盛薈昨日售出2伙單位皆是內地客入市作自用。

市場消息指出,昨日有兩名內地客向長實買入大圍盛薈單位作自用,包括以868萬元買入第1座17樓北翼C,面積1,030呎,呎價8,427元,及以1,195萬元購入第1座45樓南翼C,面積1,273呎,呎價9,387元。他們選購單位主要是看中屋苑享鐵路沿線優勢等利好因素。

一向大受內地客歡迎的西九龍亦持續錄得成交。香港置業西九龍柏景灣分行營業經理黃慶龍表示,奧運站君匯港因兩房單位選擇較多,入門門檻相對較低,一向吸引內地客入市選購。近日一名內地客以512萬元

買入君匯港第3座高層G室,面積617呎,兩房間隔,呎價約8,298元。買家鍾情單位附裝修,考慮2日便斥資購入自用。

## 買太古城收租回報近4厘

除自用外,不少內地人士置業作收租客。香港置業太古城道分行高級營業經理溫智力表示,一名內地客看好龍頭屋苑升值潛力,近日以818萬元購入太古城一個823呎單位作長線投資及收租之用。該單位為太古城彩天閣高層G室的3房套房單位,面積823呎,成交價818萬元,平均呎價約9,939元。買家有見市場同類型單位市值租金約25,000元,享約3.7厘租金回報而入市。

## 指標屋苑首周量價走勢

屋苑	成交量(宗)	上月同期比較	平均呎價(元)	上月同期比較
港島東太古城	22	+175%	8,699	+4.4%
香港仔海怡半島	21	+100%	7,800	相若
大角咀君匯港	10	+20%	8,379	+2%
美孚新邨	32	+77.7%	5,360	+6.4%
紅磡黃埔花園	13	+20%	6,950	相若
將軍澳日出康城	10	+100%	4,970	+3%
沙田第一城	38	+20%	5,300	+2%
天水圍嘉湖山莊	30	+30%	3,000	+2%
粉嶺碧湖花園	8	+20%	3,580	+3%

資料來源:中原、美聯、利嘉閣、港置  
香港文匯報記者梁悅琴製表

# 二手樓解凍 量價齊回暖

## 用家收租客恢復入市 太古城單位呎價創新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自港府去年11月19日以額外印花稅壓抑樓市以來,樓市交投一度大挫,惟經過一個半月的消化,用家、租客、長線收租客開始入市,令今年1月以來的二手大型屋苑交投回暖。綜合各地產代理統計顯示,十大指標屋苑上周交投分別比上月同期急升20%至近2倍,部分屋苑樓價重返出招前水平,更有成交個案創出同類型單位呎價新高。

統計指出,上述交投反彈幅度最大的屋苑包括港島東太古城、香港仔海怡半島、美孚新邨及將軍澳日出康城。其中,太古城首周二手成交量累計22宗,按月勁升1.75倍,成交量已回復正常水平,入市者30%

為收租客,屋苑平均造價亦同時直萬關連發,亦有單位售價締造歷史新高紀錄。利嘉閣地產皇牌屋苑太古城區域經理黃龍智表示,太古城海星閣高層G室兩房單位,面積675方呎,成交價655萬元,每呎售價9,704元,創下同期數「星」系單位呎價的歷史新高。賣方在94年中以435萬元購得單位,轉手帳面獲利220萬元,期間單位漲價逾半。

## 海怡半島特色戶受捧

至於香港仔海怡半島於今年首8天錄得21宗成交,按月升1倍,平均呎價維持約7,800元,當中包括2伙相連特色戶。利嘉閣地產皇牌屋苑海怡廣場分行經理林紹銘指出,海怡半島28座中層E、F室「自製相連」單位,連租約,剛以1,400萬元易手,以建築面積1,882方呎計算,呎價約7,439元。賣方是於08年初斥資合共1,185.7萬元購得物業,迄今將單位轉售予另一長線投資者,帳面獲利214.3萬元,賺幅約18%。另外,海怡半島10座高層C室亦以700萬易手,面積807呎,呎價8,674元,創出同類

型單位呎價新高。除港九地區屋苑外,買家亦青睞新界區樓盤。將軍澳日出康城的交投量穩步趨升,1月至今暫錄得約10宗買賣成交,較上月同期升幅約1倍。一名買家以448.8萬元購入日出康城領峰低層單位,一手業主持貨約一年獲利22萬元離場。世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示,該單位為領峰7座低層,面積958呎,成交呎價4,684元。原業主於09年12月以426.4萬元一手購入,轉手獲利22.4萬元,升值5.2%。

## 日出康城交投倍升

美聯物業粉嶺花都廣場分行高級營業經理黃嘉明表示,具東鐵沿線優勢的粉嶺碧湖花園今年以來已有8宗成交,按月升20%,呎價亦升3%至3,580元。近日一對內地夫婦因要來香港工作,遂斥資179萬元買入碧湖花園第1座一伙面積518呎的中層G室單位,呎價3,455元。他稱,現時碧湖花園買家約有75%為用家,25%為收租客。



# 供應失衡 重招難抑升勢

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府銳意打壓樓市炒風,市場降溫初步見效。然而,基於香港近年土地供應少,政府勾地內不少土地因要加入環保參數評估,未能即時勾出,加上發展商顧慮政府「後著」而減慢推盤速度,令新盤供應短期進一步減少。惟中長線而言,低息環境持續,市場資金充裕,加上股市大旺帶動,樓市向好因素仍然維持。

## 大型新盤農曆年後見真章

業內人士指出,近兩個月來發展商未肯再推新盤,一方面是受到政府出招影響,皆因政府要樓市降溫,但發展商想開紅盤清貨,兩者有一定矛盾。同時,時近聖誕及農曆新年假期,不少準買家放假心情比置業強,況且如今買住宅樓要鎖至少兩年,炒家早已退市,只有用家及收租客入市,自然不會如以往太心急入市,相信發展商要全力催全新大型樓盤,要待農曆年後才見真章。

近日所見,上月的減價或撻訂荷貨盤獲吸納後,如今二手樓都以優質貨獲垂青,反映用家已逐步重拾入市信心,令二手交投量回升。

券商瑞銀指出,雖然新措施短期內可能壓抑樓價升勢,但難扭轉長期升浪,主因薪金增長、負利率及每年樓市新供應只有1.2萬伙,為樓市周期的低位等利好因素仍然是支持樓市的動力。高盛報告稱,儘管政府新措施令炒家退出樓市,影響樓市成交量,但相信難以壓抑樓價上升。報告表示,住宅供應不足、低利率和充裕資金仍然是推動樓價上升的動力,特別是來自內地的資金湧入情況未有改變。

## 各類地產股今年首周表現

涉及類別	股票	上周五收市價(元)	一周升幅
地產開發	長實(0001)	129.4	+8%
	新地(0016)	136.7	+6.3%
	恒基地產(0012)	56.35	+6.4%
	新世界(0017)	15.95	+9.1%
	信和置業(0083)	15.82	+8.7%
物業租務	嘉里建設(0683)	43.6	+8.2%
	香港興業(0480)	5.13	+23.3%
	九龍倉(0004)	61.2	+2.3%
	恒隆(0010)	52.35	+2.2%
	太古(0019)	129.8	+1.5%
物業代理	希慎興業(0014)	38.65	+5.3%
	鷹君(0041)	25.5	+5.4%
	美聯集團(1200)	6.55	+2.6%

香港文匯報記者梁悅琴製表

# 市場反彈 地產股開門紅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新年伊始,股樓紅盤高開。本港住宅量價開始自額外印花稅的底位回升,刺激各大地產股股價在過去一周均呈升勢,升幅1.5%至23.3%不等。

## 九倉太古齊創新高

港股上周亦強勢盡現,儘管上周五收市呈現七連升「斷纜」,惟指在新一年的首周仍勁升651點,升幅2.8%,仍較去年首周升1.9%為佳,當中地產股表現最突出。通脹升溫,「磚頭」有價,令地產發展龍頭股長實(0001)、新地(0016)股價按周升逾6%;收租股九倉(0004)及太古(0019)股價亦曾創歷史高位,共同成為支撐大市的焦點。

除地產龍頭股外,香港興業(0480)因獲野村報告指,該公司今年增長動力來自上海大中項目的展開、愉景灣第14期尚堤住宅項目的開售、曼谷項目「The Sukhothai Residences」落成交付及臺灣中國染廠大廈翻新計劃落實,加上其業務由泰國伸延至日本,涉獵範圍由地產發展至醫療健康不等。倘該公司進一步提高透明度,其估值將獲得重大重估,訊息刺激其股價創出兩年以來新高。

## 內地客刺激租額

美國雜誌《福布斯》近日選出香港40位最富有人士,其中30%為香港地產商;去年香港富豪身家漲20%,跑贏3%通脹及恆指5.3%的升幅,足見地產業務的發展情況。期內,除炒家推高香港樓價30%外,內地客大舉來港掃名牌及日用品,甚至豪宅,帶動店舖租金急升、豪宅價格屢創新高,亦令地產發展股及收租股齊升。



## 本港近日豪宅成交個案

屋苑	建築面積(呎)	成交價(元)	呎價(元)
壽山村道9號「Shouson Peak」第15號屋	6,140	2.8億	46,059
堅尼地地萬茂台桂濤苑23樓及24樓複式戶	3,413	5,800萬	16,994
半山羅便臣道80號第2座28樓C及35樓C	1,124及1,136	4,040萬	17,876
何文田半山壹號一期	2,108	2,450萬	11,622
半山徑單號平台特色戶(另1,000呎平台)	2,108	2,450萬	11,622
美孚曼克頓山2座中層B室	1,753	2,165萬	12,350
薄扶林寶翠園1座低層E室	1,830	1,850萬	10,109

資料來源:各發展商、中原、利嘉閣  
香港文匯報記者梁悅琴製表

# 豪宅價看升15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產旗下港島壽山村道9號「Shouson Peak」日前突然公布首張價單,第15號屋以2.828億元預留,以其建築面積6,140呎計,呎價46,059元,有望創出壽臣山洋房新高呎價,反映富豪對供應少的豪宅需求相當大。業界相信,香港豪宅價格今年最少升15%,而新盤供應量預計4,759伙,有望創近11年新高。

## 政府出招或抑交投12%

利嘉閣指出,今年環球資金氾濫湧港、息率偏低及經濟好轉的情況仍然存在,預期繼續推升豪宅價格最少15%。不過,政策因素風險亦同時增加,政府出手干預將空壓豪宅買家正常的入市步伐,料會拖累今年一、二手豪宅買賣登記量下跌約12%至約8,000宗水平。

利嘉閣地產九龍豪宅營業董事林松偉(見圖)指出,豪宅市場去年表現突出,價量齊升,可見市場對供應罕及保值能力較佳的豪宅需求甚大。今年全港共有39個全新豪宅項目可供發售,單位總數4,759伙,如果有關項目能悉數發售,實際推盤量將會超

越01年高位,創下近11年新高。

以項目劃分,三區均有大型項目可供推售,港島區有南區惠福道項目(411伙);九龍區有大角咀海濱道及欣御街交界項目(740伙)及大角咀海濱道項目(663伙)規模較大;新界區則數大埔白石角填海區1A、B及C期(1,235伙)供應最多豪宅單位。

利嘉閣地產董事兼專家豪宅主席張偉文指出,去年政府多次推出壓抑樓市措施,包括收緊住宅物業借貸成數、增加豪宅買賣印花稅、禁止一手樓花換貨及對兩年內轉手物業收取特別交易稅,炒家被迫離場,整體物業市場降溫不少。同時,政府揚言若果措施無效,將再加重力打壓樓市,估計將空壓市場正常的買賣交投運作,令整體物業交投放慢,預期在換機流轉較慢的情況下,今年豪宅買賣交投將稍不及去年。

## 外商湧港 租金看升10%

張偉文預期,在政策風險增多的情況下,今年一、二手豪宅買賣登記量值分別約8,000宗及1,950億元水平,預測按年跌幅約為12%及6%,但在各路資金追捧下,豪宅造價可望繼續上升,預期全年漲幅將達15%。租金方面,預期更多跨國企業將恢復僱用外籍高層駐港,加上對沖基金及投資銀行爭相落戶本港,公司客租用豪宅作員工宿舍的情況將繼續增多,豪宅租金將能保持去年升勢,因此預料豪宅租金將有10%的上升空間。

## 版面導讀

**破青年易容偷渡案 港入境處拘前地勤**  
內地青年戴頭套易容成白人老翁,經香港機場登機偷渡往加拿大案件揭破,港入境處拘捕數名港人,當中包括前香港機場地勤人員。  
詳刊A16

**長者製人生紀念冊 讓愛長存**  
103歲鄧婆婆的人生,被80歲女兒濃縮在小小紀念冊內,讓子孫溫和她積極的人生。基督教女青年會為推廣生死教育,邀請長者製作「人生紀念冊」,讓愛長存。  
詳刊A4

**美防長今抵京 將訪導彈部隊**  
美國防長蓋茨今日訪華,將會見中國國家主席胡錦濤、副主席習近平等領導人。而據美高官透露,為就戰略核武器與中國開展對話,蓋茨還將參觀二炮部隊。  
詳刊A6

**任三藩市代市長 李孟賢創華人歷史**  
三藩市議會前日以10對1比數,通過任命華裔市府行政官李孟賢擔任三藩市代理市長。議會主席稱這是美籍華人的歷史時刻。  
詳刊A13

**默里女友 為「MJ死因案」作供**  
美流行天王米高積遜死因案聆審證人陸繼出庭作供,私人醫生默里的女友指,米高離世當天,曾接默里電話,聽到騷動和咳嗽聲。  
詳刊B3

六合彩 MARKSIX  
1月8日(第11004期) 攪珠結果  
10 12 18 21 27 33 4  
頭獎:無人中  
二獎:\$1,520,220 (0.5注中)  
三獎:\$39,550 (102.5注中)  
多寶:\$25,790,547  
下次攪珠日期:1月11日