

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府的樓市政策經過一個月被全面消化後, 1月以來市場氣氛明顯轉活, 不僅大量用家湧現, 連入市策略向來保守的長線投資者亦見加碼增持, 加上資金充裕的內地客繼續入市, 推動二手成交量重返去年11月出招前, 多個大型屋苑的樓價亦創出97年新高, 業主反價, 買家追價現象再現, 幅度一般介乎3%至5%, 業界估計, 新春過後多個大型新盤推出, 將進一步帶動樓市氣氛。

# 香港樓盤 再現 反價追價



## 十大屋苑1月以來成交表現

屋苑	成交量	按月變幅	成交價	按月變幅
沙田第一城	115	+27.7%	5,380	+1.5%
康怡花園	逾50	+78%	7,392	+6.5%
美孚新邨	125	+47%	5,400	+5.8%
海怡半島	88	+193%	7,153	+1.1%
嘉湖山莊	105	不變	3,020	+1%
映灣園	40	+25%	4,255	+2.2%
日出康城	39	+225%	4,921	+1.5%
半島豪庭	18	+80%	8,300	+5%
太古城	113	+38%	9,230	+7.3%
黃埔花園	60	+30%	7,300	+2.8%

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、港置  
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 近期突破97新高價二手樓

屋苑	面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
渣甸山嘉雲臺6座高層B室	1,907	3,800萬	19,927
美孚新邨1期百老匯街8號高層A室	1,686	1,380萬	8,185
美孚新邨1期百老匯街24號中層A室	1,849	1,500萬	8,112
荃灣綠楊新邨D座頂層3房	667	410萬	6,147
巴富花園嘉富閣高層E室	1,135	1,052萬	9,269
薄扶林貝沙灣2期8座頂層	3,045	7,000萬	23,000
好運中心柏林閣A室	653	438萬	6,707
雅蓮閣高層E室	1,029	1,100萬	10,690
太古城恆天閣高層E室	688	738萬	10,727

製表：香港文匯報記者 涂若奔

## 二手成交量重返去年11月出招前

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出, 1月上半月以來全港50個指標屋苑已錄得1,279宗二手買賣, 較去年12月同期激增82%外; 亦較去年11月上半月政府出招前的1,091宗多出17%, 顯示二手市場已完全收復負面陰影, 運作又再回復正常。至於反映二手樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass已經連續兩周創97後新高, CCL Mass最新報87.10點, 按周上升0.11%, 指數創1997年12月7日87.66點後逾13年新高。由SSD後的谷底84.26點 (去年12月19日) 起, 四周以來CCL Mass累升3.37%。

### 太古城連創新高價

中原地產太古城金閣分行首席區域營業經理張光耀表示, 太古城近期連番錄得新高價, 其中太古城恆天閣高層E室, 面積688呎, 兩房兩廳, 剛以738萬元易手, 平均呎價為10,727元, 創屋苑同類型單位新高呎價及售價。

反價追價潮再現, 美聯物業海怡半島西翼分行助理區域經理葉志偉表示, 海怡半島成交宗數亦逐漸追貼出招前水平, 其中1呎面積1,078呎單位, 業主反價7萬元仍成交, 該單位為海怡半島18座低層H室單位, 望園景及海景, 屬4房兩廳, 原叫價約868萬元, 惟業主改變初衷, 反價7萬元, 最終買家見單位為屋苑內罕有放盤, 加上間隔實用, 故斥資以約875萬元承接作自住之用, 呎價約8,117元。

### 「海怡」「名都」反價7萬獲接

粉嶺名都一伙高層單位亦見業主反價7萬元成交, 美聯物業粉嶺名都分行聯席區域經理蔣耀名表示, 粉嶺名都第4座高層D室, 單位面積約608呎, 業主原叫價235萬元, 見近日市況回穩, 決意反價7萬元, 買家見單位景觀開揚, 並且間隔實用, 故斥資約242萬元承接作自用, 呎價約為3,980元。

祥益地產分行主管盧俊威表示, 屯門兆麟苑F座中層9室, 建築面積710呎, 原業主見市場充斥利好消息, 加上銀行估價上升, 即時反價5萬, 最終仍獲買家追價5萬以198萬成交。該名買家為同區換樓客, 鍾情單位坐擁內園景觀, 加上間隔實用, 遂便決定「即睇即買」, 以198萬(自由市場價)購入作自住之用, 呎價約2,789元。

### 本月樓價料回升5%

中原地產粉嶺花都分行經理陳永強亦指出, 花都廣場3座中層C室, 單位面積551呎, 擁兩房兩廳, 業主本開價210萬, 但由於市況暢旺, 業主其後反價, 而買家為免錯失心頭好亦不惜追價4萬元達至成交, 成交價214萬元, 呎價3,884元, 新買家為換樓客, 有感單位價錢合理, 加上附有企理裝修, 即快速決定入市作自用。

廖偉強預期, 由於上半月二手盤源消耗不少, 樓價亦累積相當升幅, 加上農曆新年即將來臨, 大市成交進度難免減慢, 下半月成交量將較上半月輕微減少10%, 而期間樓價則會再上升1%至2%, 全月樓價升幅可望達4%至5%。



■鯽魚涌太古城交投明顯回升。

## 泉薈累售百伙 內地客佔10%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 低息環境及買「磚頭」保值效應下, 樓市再度升溫, 以貼市價開盤的新盤銷情保持暢旺, 新地及陸海通合作的洪水橋泉薈昨以原價加推第1座30伙, 新鴻基地產代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示, 昨日推售的泉薈30伙已接近沽清, 日內有機會再加推單位, 售價有機會輕微上調約3%。

### 昨加推30伙近沽清 擬提價3%

泉薈昨日以原價加推的第1座30伙, 平均即供呎價4,710元, 劉家敏指出, 直至昨天, 泉薈累售單位約100伙, 買家中約70%為本區買家, 內地客不多於10%, 今日會推售加價1%至3%的15伙, 她預期, 泉薈整個項目共173伙沽清, 預計可套現近6億元。

至於其他新盤銷情方面, 信和於大埔的承峰昨日售出1伙, 為第1座的1,445呎單位(另1,041呎天台), 售價1,275萬元, 呎價8,823元。此外, 新地於元朗的YOHO MIDTOWN昨日亦獲一名內地客以800多萬元買入1伙。裕泰興於土瓜灣的駿豪居加價1%後依然熱賣, 昨日沽出最後2伙, 全個樓盤清盤。

## 長實長科逾2億 買鉅陽換股債

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 近年對業務轉型的細價股尤其鍾情的李嘉誠再度出手, 鉅陽太陽能 (0566) 宣布, 把公司一批現有債券, 經中信證券配售予長實 (0001)、長江生命科技 (0775) 附屬公司, 及中信證券旗下的Citic Securities AlphaLeaders Fund, 長實及長江生命科技認購金額合共達2.072億元。

鉅陽太陽能表示, 獲獲鉅陽太陽股東林朝輝持有的GS-SolarCayman 知會, 與中信證券訂立配售協議, 由中信證券將GS-Solar Cayman 持有的零票息可換股債券, 配售予3名投資者, 分別為長實及長江生命的附屬公司, 以及Citic Securities Alpha Leaders Fund。

### 長實長科齊認購

長實及長江生命科技附屬公司將分別購買本金額不多於1.183億元及8890萬元的債券, Citic Securities AlphaLeaders Fund 則會購買本金額不多於8890萬元債券。鉅陽太陽能前身為紅發集團, 早年從事珠寶及玩具銷售, 2009年底收購內地最大薄膜太陽能電

## 傳工行購東亞美存款機構

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 據《華爾街日報》報道, 工商銀行 (1398) 上周五在美國芝加哥就收購東亞銀行 (0023) 美國子公司的多數股權簽署了一項協議, 成為第一家收購美國存款機構的內地銀行。不過報道未披露涉及金額、股權佔比等詳情。

### 交易或受美國監管機構審查

報道指出, 由於工商銀行的「國有性質」, 該交易很可能會受到美國海外投資委員會等監管機構的嚴格審查。據一名知情人士透露, 相關審查「將是一個漫長的過程」。而金融界人士則認為, 此次收購預示着內地金融機構不僅已經正式進入美國市場, 而且將開始大規模擴張業務。

事實上, 工行近年來一直積極拓展北美市場業



■新鴻基地產代理業務部項目聯絡經理劉家敏滿意泉薈銷情。

### 長實新地部署農曆年後推新盤

新春假期臨近, 各大發展商準備農曆年後的新盤部署, 其中長實集團明日會公布今年一系列的銷售大計, 包括洪水橋尚城、半山山堅尼地道2至4號、大圍盛薈、日出康城2期C、日出康城第3期、長沙灣荔枝角道873號、屯門青裕街。至於新地亦計劃於新春後推售元朗寶業街、屯門星堤及竹筴灣、UniQ 譽都、壽臣山道9號「Shouson Peak」。

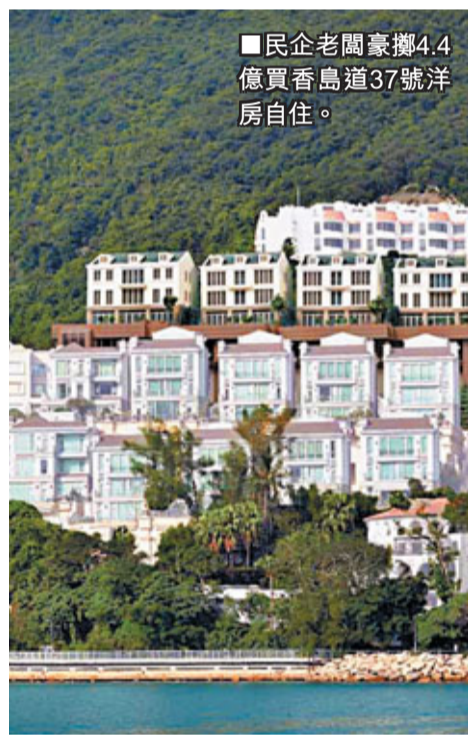
## 買鉅陽換股債



■鉅陽太陽能技術控股有限公司內地高科技工廠

池板生產設備供應商鉅陽精工, 變身為太陽能設備生產商。長和系主席李嘉誠近年對細價能源、公路股甚鍾情, 去年1月他私人名義入股已改名為中聚雷天 (0729) 的電動車電池股嘉盛控股, 上周李嘉誠基金會又入股染指內蒙古公路業務的中國木業 (0269), 成為中國木業第二大股東。

# 內地豪宅客掀熱浪 豪宅價屢創新高



■民企老闆豪擲4.4億買香島道37號洋房自住。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 隨着市場適應新措施後, 近期市況已見回暖, 二手豪宅交投顯著增加, 成交價屢創新高, 美聯物業首席分析師劉嘉輝相信, 逾2,000萬元二手住宅成交亦會回升, 本月成交有望重返出招前水平。

### 香島道洋房創呎價紀錄

事實上, 由於豪宅供應少, 買家資金充裕, 尤其是內地富豪更不時一擲千金豪奪超級豪宅, 如近期一名民企老闆斥資4.4018億元向莊士國際購入港島南區深水灣香島道37號B號洋房作自用, 呎價達62,882元, 一舉創下亞洲及全港最高成交呎價洋房紀錄。此名民企老闆早於2至3個月前已開始參觀香港超級豪宅, 近期參觀香島道37號B號屋時, 因喜愛此為全新豪華裝修示範屋, 享有深水灣海景, 決定拍板入市。此洋房總面積達10,083呎, 樓高3層, 擁有花園、泳池及有蓋停車場, 單是洋房面積約7,000呎, 花園及泳池面積約3,000呎。

另一名內地客以6,032萬元向新地買入上古洞天營蘇黎世大道單號屋, 面積約4,160呎, 呎價達14,500元, 此內地客因鍾情屋苑環境舒適、氣派十足, 遂購入作自住之用。此外, 一名內地富豪以7,300萬元買入港島大潭紅山半島松柏徑中段B型屋, 面積3,050呎, 呎價23,934元。

### 山頂南區今年樓價料升20%

中原豪宅山頂南區董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠指出, 美元持續疲弱, 市場熱錢充斥, 資金仍傾向流入樓市, 加上山頂南區落成量匱乏, 今年內地富豪入市比例會由去年20%升至30%, 其中會以華東及華北的客戶較多, 尤其是來自重慶、成都等城市, 皆因內地買家鍾情面積大、設計佳及空間大的盤源, 購入物業會作招待、休養或放置收藏之用, 料今年山頂南區豪宅樓價會升20%。