

春節一二手成交勝虎年

內地客斥資3600萬掃盛薈4伙 維壹售6伙稱冠

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)剛過去的新春四天假期,雖受到節日氣氛影響,但新盤及二手成交均較虎年同期為多,反映樓市氣氛已好轉,其中新盤共錄得約15伙成交,與虎年新春同期約5伙成交比較,則增幅甚多,相信與樓市造好有關,當中以西環維壹錄得6伙成交最多,大圍盛薈則錄得5伙成交。

消息指出,盛薈獲一名內地投資者斥資3,600萬元,連購第1座4個單位,面積911至1,275呎,平均呎價8,500元。其餘成交尚包括泉薈、承峰、峻峯等。

十大屋苑成交12宗增3成

農曆新年四天假期內,十大屋苑錄得12宗成交,比上年四天新年假期共錄得9宗為多,交投量上升33.3%。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示,農曆新年假期內,不少買家紛紛出外遊,故交投量下跌屬正常現象。新年假期間十大屋苑仍錄得12宗成交,交投表現可算理想。

港島區方面,中原地產趙鴻運表示,港島鰂魚涌太古城於農曆新年期間錄得1宗成交,新成交為寧安閣高層A室,面積675平方呎,單位以578萬元成交,呎價8,563元。上址原業主則於1990年以123萬元入市,持貨21年,現轉手賬面獲利455萬元離場,單位升值3.7倍。

中原地產王樹明表示,天水圍嘉湖山莊初一至初四共錄得4宗成交,新成交包括賞湖居4座中層C室,面積708平方呎,成交價216萬元,呎價3,051元。原業主於2005年以132萬元購入,持貨6年獲利84萬元,單位升值63.6%。

美聯:成交量3年來最活躍

根據美聯物業分行統計,本港十大藍籌屋苑二手成交於剛過去的4天新春長假期(2月3日至6日)共錄得約22宗買賣成交,雖然成交量受到新春假期效應影響,較前周末約56宗回落約60.7%,惟比較過去3年春節假期的交投氣氛明顯活躍,其中成交量更較虎年春節假期(10年2月13日至16日)錄得約4宗上升4.5倍,亦分別較牛年5天春節假期(09年1月24日至28日)約16宗及鼠年春節假期(08年2月7日至10日)18宗上升逾一成。

海怡先拔頭籌4宗易手

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,今年農曆新年期間主要藍籌屋苑之二手交投明顯較08、09及10年春節假期之成交為活躍,實為兔年的好開始,相信與不少用家趕於新年後小陽春出現入市有一定關係,九龍及新界區主要藍籌屋苑均錄得成交個案,而港島區不少業主由於外遊未返,而部分業主則因為拜年活動,均空礙睇樓活動,致令個別市區屋苑於假期間錄得成交。

美聯物業分行統計數字顯示,剛過去的4天春節假期,由於港島區部分業主受外遊及拜年活動暫時封盤,港島區主要指標屋苑成交量以海怡半島先拔頭籌錄得約4宗成交,而太古城亦只錄得約1宗成交,康怡花園則未有錄得成交個案,成交量仍較前周末錄得約8宗減少約5成。



英皇集團地產部總經理余少洋(右)透露,西灣河成安街重建項目,參考呎價1.5萬元,入場費由400萬元起。

華懋4月推寓·式捌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)踏入兔年,發展商亦各自展開新部署,其中華懋就計劃於4月份率先推出深水埗福華街項目,並命名為「寓·式捌」,意向呎價參考同區新盤約7,000元水平,特色單位更逾萬元,同時,系內屯門青發里及九龍城衙前望道項目,則計劃下半年發售,其中青發里準備申請預售文件,最快10至11月發售。

意向呎價7000元

華懋售樓部總經理吳崇武表示,旗下福華街228至234號,剛命名為「寓·式捌」,計劃4月復活節前推售,項目提供單位多元化,標準單位由1至3房不等,面積由400至800呎,將參考同區新盤呎價,如海峯等,預料在7,000元水平,入場費約300萬元。項目亦提供複式單位,面積由1,700至1,800呎不等,意向呎價則逾萬元。

據了解,該盤以單幢式設計,樓高24層,共提供約88個單位,示範單位將設在荃灣如心廣場。吳崇武續稱,復活節檔期集團並將推出九龍城御·豪門及深井御濤,凱濤的複式單位應市,此外,旗下樓盤現時貨尾共480個,價值達40億元,涉及樓盤包括九龍城御·豪門、豪門、沙田碧濤花園、馬鞍山迎濤灣等。



華懋集團售樓部總經理吳崇武捧金元寶向讀者拜年。

元,涉及樓盤包括九龍城御·豪門、豪門、沙田碧濤花園、馬鞍山迎濤灣等。提到下半年的計劃,吳崇武表示,將推出屯門青發里及衙前望道項目,其中青發里項目正準備申請預售樓花同意書,項目將提供130伙,包括10間洋房。而衙前望道項目現正申請圖則,將提供80伙,單位面積約800呎。

義德道項目主打大單位

他又透露,於去年10月以16.3億元購入義德道3及5號地皮,部署2012年亮相,並估計最快月內批出圖則,將提供約40多伙,主打大面積單位,單位面積由1,000至2,000呎,亦提供約3間洋房。意味地盤可望趕及「發水尾班車」。明年計劃推出的樓盤還有大埔寶湖道項目。

此外,明年亦將推出西貢19幢洋房,包括銀錢灣重建項目(現為金碧小築及銀輝小築),將建7幢洋房,以及碧濤灣重建項目,將建12幢洋房。另外,昨日旗下御·豪門公布57樓全層的新價單,據悉,這層有特高樓底,並且屬於分層單位的最高層數,故發展商售價上有調高,全層6伙面積由1,124至1,332呎,訂價由1,284至2,190.9萬元,平均呎價13,833元。

英皇次季推西灣河項目

英皇集團地產部總經理余少洋稱,集團下一個推出項目為西灣河成安街重建項目,擬第2季開賣。資料顯示,該盤共提供108伙,面積約350至1,000呎,參考呎價1.5萬元,入場費由400萬元起。而旗下西環維壹於新年假期內共售出6伙,套現1億元,平均呎價約16,800元,包括最新成交的10樓單位,面積895呎,以1,402.1萬元成交,呎價15,666元。目前項目累計成交63伙,套現約11億元,平均呎價14,000元。

五大屋苑平均呎價超越97

香港文匯報訊 美聯選取全港50大屋苑並以註冊個案計算,截至1月底為止,已有5個大型二手屋苑平均呎價超越97年水平,其中城市花園達8,800多元,更較當年多逾一成,另華蘭花園、太古城及置富花園亦分別高出9.8%、2.9%及1.1%,而九龍區黃埔新邨則多約3.4%。

城市花園超高峰價逾1成

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示,該50個屋苑中,有另外13個平均呎價與97年高位差幅亦不足一成,其中美孚新邨差幅僅約0.2%,相當貼近,另百福花園、富雅花園、南豐新邨、健威花園及河畔花園亦只有少於5%的差幅。由於樓價持續向上,屆時不排除會有更多屋苑出現破97年紀錄的情況。

張蓓蕾續稱,若以港、九及新界三區劃分,不難發現平均呎價超越97年或接近97年的屋苑往往集中港島區。以50個屋苑計算,港島區樓價與97年差幅最大的杏花邨亦僅相差約15%。至於九龍區方面,區內亦有屋苑破97年紀錄,而該區差幅較大的麗港城及匯景花園則低逾2成左右。

五大型屋苑平均呎價與97年高位比較

屋苑名稱	今年1月·平均呎價	97年高位#平均呎價	變化
城市花園	8,879元	7,984元	+11.2%
華蘭花園	6,756元	6,154元	+9.8%
太古城	8,702元	8,458元	+2.9%
置富花園	6,531元	6,462元	+1.1%
黃埔新邨	5,146元	4,977元	+3.4%

*臨時數字 #以97年各屋苑平均呎價最高的月份計算
資料來源:土地註冊處及美聯物業資料研究部

新春生意 各大商場全報捷



新地十二大商場新春假期人氣旺盛,圖為大埔超級城的內地客購物團。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)經濟造好,本港多個商場於新春期間生意理想,以新地為例,旗下多個商場表現強勁,無論人流及營業額均全面上升,按年升幅均逾1至2成,部分商場營業額更按年增長逾3成。信和四大商場在新春假期內人流亦按年升15%,業內人士指,今年旅客的消費力強,內地旅客消費力亦帶動本港商場的營業額。

apm接待43團內地客

新地代理租務總經理馮秀炎表示,新地12個商場新春5天假期總人流達699萬,營業額達1.4億,分別按年上升16及18%。其中觀塘apm商場並招待內地43團共1,800名旅客,總消費額約港幣760萬元,人均消費約4,200元,按年上升25%,當中包括5團來自深圳的「春節旅客拜年團」,共150人,主要為年輕家庭,總消費額達60萬元。

大埔超級城方面,亦錄得95萬人流及3,900萬元營業額,按年升18%及17%,受惠超過10個點對點購物團,共招待450人,人均消費達4,000至8,000元。新太陽廣場內地客人流顯著上升,佔整體人流達90%,當中更不乏高消費客群,以購買名貴珠寶手錶、名牌手袋為主。

信和四商場人流增15%

另外,新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示,新地八大商場人流及營業額亦較去年上升24及30%。其中將軍澳東港城於春節期間舉辦大型天燈節及花展會,吸引人流達155萬,按年上升24%,營業額1.35億元,上升26%。銅鑼灣世貿中心受惠於國內旅客消費,人流達71萬,按年升18%,營業額則達3,030萬,比去年同期大升34%。

另外,信和租務部總經理陳欽玲表示,系內四大商場在新春5天假期人流達268萬,按年亦升15%,當中不少內地自由旅客來港遊年貨及購買情人節禮物,平均消費由8,000元至50,000元不等。為吸納自由行顧客,屯門市廣場於1月份透過中國郵政,向廣東省新申請旅遊簽證的自由行送出禮物。

港鐵九龍站圓方新春期間中港直通巴士及內地旅客換領禮品數字同創新高,後者按年增15%,前者更需於初一至初二比去年同期增加近23%班次,來疏導來港旅客人潮。

各大商場新春期間表現

觀塘apm	共招待43團共1800名旅客,人均消費4,200元,按年上升25%。
大埔超級城	受惠超過10個點對點購物團,共招待450人,人均消費達4,000至8,000元。
新太陽廣場	內地客人流顯著上升,佔整體人流達90%,當中更不乏高消費客群。
元朗廣場	以餐飲食肆最受惠,其次電子產品及售賣飾物的生意亦不俗。
大圍新翠商場	人流共60萬,按年上升13%,營業額達640萬元,上升20%。
鑽石山荷里活廣場	人流達72萬,營業額7,000萬元,按年均上升逾一成。
將軍澳東港城	舉辦大型天燈節及花展會,人流達155萬,按年升幅達24%。
銅鑼灣世貿中心	營業額受惠內地旅客消費,突破3030萬,按年上升34%。
上水廣場	內地旅客支持,新春人流達151萬,按年升22%,營業額達更升32%。
信和四大商場	錄得268萬人流,按年上升15%,其中屯門市廣場單日人流更達48萬。
九龍站圓方	中港直通巴士及國內旅客換領禮品數字同創新高,前者按年增加近23%班次。

地產熱綫

嘉亨灣樓王呎價1.43萬

香港文匯報訊 中原地產陳偉昌表示,西灣河嘉亨灣3座極高層A室,面積1,531平方呎,享全海景,屬屋苑樓王級優質戶,目前以2,200萬元易手,平均呎價14,370元。該單位為連租約戶,依原有租約月租6,400元,租金回報率達3.5厘。原業主則於2007年10月以1,760萬元購入,持貨3年多獲利440萬元或25%。

尚翹峰呎價1.26萬新高

香港文匯報訊 中原地產張永泉表示,灣仔尚翹峰3樓極高層戶,僅低頂樓一層,俗稱鳳凰樓,該單位面積650平方呎,擁兩房兩廳,屬連租約戶,成交價為820萬元,平均呎價12,615元,創屋苑新高價。該單位月租18,000元,租金回報率2.6厘。原業主於2007年10月以602.5萬元向發展商一手購入,獲利217.5萬元或36%。

一號銀海兩伙3550萬易手

香港文匯報訊 中原地產歐陽嘉雯表示,新春期間市場錄得大角咀一號銀海5座高層A室及B室成交,面積分別為1,230平方呎及1,216平方呎,座向南方,享海景,成交價共3,550萬元,平均呎價14,513元,屬市價成交。原業主於2005年以2,699萬元購入2伙,持貨6年獲利851萬元。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

樓市穩妥 長線穩賺 用家市壯旺 入市搶先機

<p>香港</p> <p>南區新靚 2,390呎 三房兩廁 2,140萬 2813 8330</p> <p>光明台 910呎 品味靚裝三房吉 980萬 2576 1699</p> <p>南區 4,869呎 現代靚屋 2,877,800 2812 7828</p> <p>特式小品 1,600呎 全新裝修 3,200萬 2812 7828</p> <p>柏麗園 1,650呎 靚裝連車 2,630萬 2576 1699</p> <p>Y.I. 1,175呎 山景雙車 1,290萬 2576 1699</p> <p>嘉雲台 2,242呎 海峯雙車 4,380萬 2576 1699</p> <p>上林 1,032呎 靚屋單位 1,450萬 2576 1699</p> <p>嘉慧園 3,700呎 罕有靚屋 7,700萬 2899 0010</p> <p>豐樂閣 1,212呎 典雅靚屋 1,008萬 2571 2999</p> <p>維景台 1,120呎 東南泳池 1,068萬 2922 3288</p> <p>珊瑚閣 1,382呎 天台全海 1,868萬 2922 3288</p> <p>嘉輝大廈 1,100呎 3房靚屋 950萬 2922 6333</p> <p>駿豪閣 847呎 高層山景 1,080萬 2921 7188</p> <p>金徽閣 1,900呎 高層連車 2,600萬 2525 6780</p> <p>豪峰 1,750呎 4房靚屋 1,750萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣2期 1,475呎 三房兩廁 2,140萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣4期 1,497呎 三房兩廁 1,720萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣6期 2,085呎 罕有靚屋 4,130萬 2828 3434</p> <p>貝沙灣1期 778呎 入門兩房 920萬 2812 1177</p> <p>南區頭段 1,900呎 天台雙車 3,300萬 2812 7828</p> <p>南區靚屋 2,375呎 海峯3房 4,580萬 2812 7828</p>	<p>又一村花園 1,642呎 內街靚屋 1,238萬 2926 7288</p> <p>京士柏山 2,326呎 罕有靚屋 2,926 4688</p> <p>君臨天下 1,443呎 靚屋連車 2,950萬 2926 3222</p> <p>海逸豪園 1,892呎 靚屋連車 1,350萬 2926 5222</p> <p>九龍山 1,580呎 另連天台 780萬 2929 6030</p> <p>雅景花園 1,725呎 靚屋連車 1,250萬 2929 0022</p> <p>大圍HSE 2,800呎 靚屋連車 2,680萬 2929 6030</p> <p>曼克頓山 1,148呎 靚屋連車 1,050萬 2920 2222</p> <p>御林皇府 5,629呎 靚屋連車 4,680萬 2482 4993</p>	<p>劍橋道一號 2,448呎 雙車四房 2,850萬 2397 2328</p> <p>帝景臺 2,592呎 靚屋連車 3,180萬 2381 1889</p> <p>星輝庭 1,522呎 靚屋連車 1,200萬 2381 1889</p> <p>又一村屋地 10,383呎 靚屋連車 1,460,000 2926 8788</p> <p>何文田校網 2,380呎 靚屋連車 1,750萬 2926 7388</p> <p>獨立地皮 16,000呎 靚屋連車 6,800萬 2926 7288</p> <p>又一村花園 1,400呎 靚屋連車 1,238萬 2926 7171</p> <p>京士柏山 2,326呎 靚屋連車 2,926 4688</p> <p>君臨天下 1,443呎 靚屋連車 2,950萬 2926 3222</p> <p>海逸豪園 1,892呎 靚屋連車 1,350萬 2926 5222</p> <p>九龍山 1,580呎 另連天台 780萬 2929 6030</p> <p>雅景花園 1,725呎 靚屋連車 1,250萬 2929 0022</p> <p>大圍HSE 2,800呎 靚屋連車 2,680萬 2929 6030</p> <p>曼克頓山 1,148呎 靚屋連車 1,050萬 2920 2222</p> <p>御林皇府 5,629呎 靚屋連車 4,680萬 2482 4993</p>	<p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p>	<p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p>	<p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p> <p>嘉景園 1,620呎 靚屋連車 4,480萬 2602 2588</p> <p>美孚新邨 1,722呎 靚屋連車 1,300萬 2370 3456</p>
---	---	---	---	--	--	--

*以上圖則資料只供參考用途,美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性,美聯亦不擔任任何人士因使用或依賴以上圖則資料而引致之任何損失或損害上任何責任,發展商亦無在沒有事先通知下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯729 專線 www.729.tv