

# 滬客港度歲 735萬買銀湖

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市暢旺,吸引不少買家趁農曆新年假期入市。

置業18陳錫金表示,馬鞍山銀湖·天峰8座高層B室,建築面積1,005方呎,座向東南,望山景及海景,成交價735萬元,折合後每方呎7,313元,屬市價成交。買家來自上海,打算在港定居,趁農曆新年來港睇樓,參觀單位後感滿意,即睇即買購入物業。據悉,原業主於09年6月以591.8萬元購入,持貨至今1年多,現獲利143.2萬元,物業期內升值24.2%。

## 帝堡城春節三宗成交

利嘉閣李坤璋表示,沙田帝堡城在過去新春四天假期

之中,一口氣錄得3宗二手買賣,甚為暢旺,其中一宗涉及3座低層E室,建築面積718方呎,連月租1.15萬元,今年7月屆滿的租約轉手,售價388萬元,呎價5,404元。據悉,賣方在98年11月以249萬元購入單位,今番轉手獲利139萬元,賺幅高近56%。

## 用家大年初一入市

中原徐可志表示,馬鞍山嘉華星濤灣錄兩宗成交個案,其中2座高層1室成交,面積635平方呎,享海景,擁兩房兩廳,於大年初一以390萬元成交,呎價6,142元。據了解,買家為用家,心儀單位景觀宜人,購入單位作自住之用。原業主於2009年以249萬元購入,持貨2年,

是次獲利141萬元離場,單位升值56.6%。

另外,亦錄得星濤灣2座高層E室成交,面積1,087平方呎,享全海景,擁三房套房及多用途房間,成交價為613萬元,呎價5,639元。據了解,買家為用家。原業主則於2004年以415萬元購入,持貨7年,是次大幅獲利198萬元離場,單位升值47.7%。

中原馮澤源表示,沙田蔚景園1座中層C室,面積467平方呎,擁兩房兩廳,座東南,享開揚城門河及中央公園景觀,成交價為295萬元,呎價6,317元。買家為用家。據了解,原業主於1998年8月以186.5萬元入市,持貨不足13年,是次獲利108.5萬元離場,單位升值58%。

馬鞍山銀湖·天峰及會所。香港文匯報記者 梁悅琴 攝



# 趙國雄：樓市會動如脫兔

## 樓價料升雙位數 長實加大新界區發展

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠息口低企、市民收入增加,及置業需求上升,加上內地調控樓市會令內地購買力來香港置業,長實集團執行董事趙國雄昨預期,兔年樓市會「動如脫兔」,有上有落,相信本港經濟保持增長,可以帶動兔年樓價有雙位數升幅,但勸買家應該量力而為。他指出,長實今年的新盤供應集中在新界區,如洪水橋、大圍、將軍澳等。

趙國雄稱,不擔心新一份財政預算案會有打擊樓市的措施,皆因現時樓市有實質需求,相信樓市可以健康發展,但呼籲買家不應單看投資環境順利、樓市交投暢旺便盲目入市,置業一定要量力而為。他指出,今年有逾1.7萬個單位的需求,但預計整體供應僅約1萬伙,在供不應求的情況下,樓市會平穩發展。

## 預料政府再主動賣地

他認為,政府早前已表示會增加土地供應,所以相信即將公布新一年的勾地,會有足夠的土地供應,政府亦有機會再主動推出土地拍賣,以充足供應穩定樓價,集團今年亦會加大新界區的發展,主要因為現時市區地供應少,新界地相對較便宜,適合發展大型項目。

他指出,若售樓紙順利批出,今年長實於香港將有7個新盤推售,合共提供3,500伙,料值200多億元,包括洪水橋尚城、荃灣西7期、將軍澳領峯2期、大圍盛薈、九龍塘安域道、中半山堅尼地道2號及青龍頭青榕街3號,其中最快捷推售會是洪水橋尚城。此外,長實今年亦有1,000

## 今年長實推售樓盤計劃

地區	樓盤	單位數目(伙)
香港	洪水橋尚城	736
	荃灣西7期	1,720
	將軍澳領峯2期	1,168
	大圍盛薈	約1,000
	九龍塘安域道	逾30
	堅尼地道2號	50
廣州	青龍頭青榕街3號	40
	羅崗區御湖名邸1期	118
北京	黃埔區都會新城1期	700
	譽天下2期	180
上海	嘉定區項目	
新加坡	Upper Thomson Road	361

伙內地及海外樓盤推售,主要是北京譽天下、上海嘉定及新加坡,若計及內地、海外樓盤,長實今年料會推售4,500伙,套現約300億元。

## 譽天下不受房貸政策影響

趙國雄表示,中央要求地方政府調控



長實集團執行董事趙國雄(右圖)料兔年樓市有雙位數升幅,但置業者要量力而為。上圖為大圍火車站上蓋名城、盛薈。資料圖片

樓價,繼上海及重慶陸續推出房產稅後,深圳亦有可能取消首套房利率優惠,估計會有內地買家因而來港置業。他指出,內地經濟增長令買家資金充裕,近年內地買家佔旗下項目的整體買家比例不斷增加,去年的比例已由數年前的2%至3%上升至7%,預期今年比例

會繼續上升。他估計,內地各城市的調控樓市政策,會令整體內地樓價有短暫性波動,交投亦會略減,長實今年將在北京開售新盤譽天下,因屬豪宅項目,相信不會受房貸政策影響,集團亦有意繼續在內地吸納地皮作土儲。

## 維壹新造呎價1.45萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英皇地產於港島西環「維壹」,於新春期間售出5伙,截至昨日為止,「維壹」累積售出64伙。

## 昨售1伙 累計64伙

英皇地產發言人表示,「維壹」昨日售出1伙,建築面積895呎,成交價12,986,360元,平均呎價14,510元,買家以建築期付款方式購入。「維壹」全幢有103伙,建築面積由約895呎至逾3700呎。

英皇國際(00163)集團執行董事張炳強昨表示,看好兔年樓市表現,皆因本港地少人多,即使內地無調控樓市政策,亦有很多來自東南亞及中東的資金流入本港,推高樓價上升,預期本港樓市升多跌少。

他又期望,政府推出多些不同面積及不同類型的土地,近幾個月政府在批出建築圖則上有新措施,市場透明度亦增加。不過,他認為,現時收購舊樓的難度較高,速度慢,集團今年會積極參與投地、拍賣及招標項目。

張炳強稱,集團今年在港會推兩個新盤,包括位於筲箕灣項目,以精品豪宅為主,提供逾100個單位,面積介乎300呎至超過1000呎,下半年亦會以現樓形式推售九龍城項目。

## 御景峰特色戶售千萬

香港文匯報訊(記者 周穎)恒基地產營業部總經理林達民昨日表示,集團旗下樓盤於農曆新年期間累積售出3個單位,包括上水御景峰特色樓層單位,單位面積1,600平方呎,成交價逾1,000萬元,買家可獲得置業大利是,價值12.8萬元;另外,佐敦翠匯軒、油塘嘉賢居亦各售出一個標準單位。

# 太古廣場呎租逾百元

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)經濟造好,市民消費力強勁,帶動整體零售市場繼續理想,太古地產常務總裁白德利昨天表示,旗下太古商場的出租率目前達百分百,預期商場租金會繼續上升,但昨日未透露租金升幅。

## 商場及寫字樓全租出

對於今年樓市,白德利認為樂觀及正面,「去年政府出招令樓市下滑,但旗下項目多處半山區,市場對豪宅有需求,故受到影響較細,而經過數月的消化,目前樓市已回復正常。」他又透露,太古廣場1、2期寫字樓亦同樣獲全數租出,呎租超過100元。至於集團分拆太古地產上市仍在計劃,暫時未有進一步消



太古地產常務總裁白德利對樓市前景樂觀及正面。香港文匯報記者張偉民攝



金鐘太古廣場。資料圖片

而為迎接兔年來臨,太古廣場昨日安排了舞獅表演,商場並進行了一番新春佈置,與知名剪紙藝術家李寶怡合作,以「喜蝶迎春」作為

主題為商場增添節日氣氛,以好動的白兔與滿載夢想的粉蝶為投影,象徵天上人間都呈現希望和福氣的景象,同場並精選李寶怡多件剪紙作品展覽。

# 節前效應 上周二手成交減7成

香港文匯報訊(記者 周穎)農曆新年期間市民忙於四出拜年,更有業主買家藉長假期外遊,令二手住宅買賣幾乎陷入停頓。綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑在上周(1月31日至2月6日)僅錄得154宗二手買賣個案,數量較前周跌逾73%。

## 50屋苑僅154宗易手

利嘉閣地產董事陳大偉指出,全港50個指標屋苑在上周僅錄得154宗二手買賣個案,數量較前周跌逾73%,數字連跌3周,但成交量與去年及前年農曆新年為高。隨着節日氣氛將逐漸散去,外遊度歲的市民亦相繼回港,睇樓活動及買賣成交逐步恢復,預料本周50屋苑成交量將止跌回穩,並於農曆新年過後回升至正常水平。

按地區分析,港島、九龍及新界三區上周的二手交投全線下跌,當中港島區盤源尤其貧乏,叫價高開,加上業主外遊情況普遍,故此,該區9個指標屋苑上周僅錄23宗買賣個案,較前周大跌78%;新界區方面,21個指標屋苑上周僅錄66宗買賣,較前周減少71%;九龍區屋苑的綜合成交量亦大跌73%至65宗,當中黃埔花園、海逸豪園及昇悅居成交量按周大跌89%以上之餘,傲雲峰及匯景花園同時錄得零成交。



紅磡黃埔花園上周交投回落。資料圖片

## 美聯聯春節後交投回升

另外,綜合美聯分行資料,全港35個屋苑於上周共錄得81宗買賣成交,宗數較去年農曆新年期間最少成交的一周71宗多約14%,並為近4年來最佳,僅未及07年逾百宗成交。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,據過往經驗,農曆新年過後二手物業交投往往會反彈回升,並逐步回復至正常水平。預期今年情況一樣,相信本周35屋苑成交量可望重上逾200宗。



新地代理高級銷售及市務經理胡致遠,介紹雲頂峰1房示範單位。資料圖片

## 廠家斥4580萬 購雲頂峰

香港文匯報訊(記者 周穎)逾千萬元洋房成交暢旺,九肚山蔚麗山莊單號屋及雲頂峰雙號屋均錄得成交。

中原地產李冠超表示,九肚山蔚麗山莊單號屋成交,面積2,226平方呎,花園面積約3,100平方呎,成交價為2,500萬元,呎價11,231元。買家為本地廠家,已睇樓一年,認為單位於市場上罕有,且放盤價錢合理,為免錯失心頭好,於是拍板購入單位作為自住之用。據了解,原業主於1996年以1,790萬元入市,持貨約15年,是次易手獲利710萬元,單位升值約40%。

李冠超指,區內另一優質豪宅洋房雲頂之雲頂峰雙號屋,面積3,020平方呎,成交價為4,580萬元,呎價15,166元。據了解,買家同為本地廠家,心儀單位地段尊貴,環境優美,於是拍板購入單位作為自住之用。而原業主於2009年以3,700萬元入市,持貨約2年,是次易手獲利880萬元,單位升值約23.8%。

## 凱旋門兩房園景戶創高價

此外,世紀21日昇地產吳嘉榮表示,九龍站凱旋門映月閣高層D室,面積712方呎,2房兩廳,享內園園景,剛以1,266.8萬元成交,平均呎價17,792元,創同類單位成交價新高。凱旋門於一月份共錄得約23宗成交。

## 地產熱綫

### 灣仔268呎細戶高售288萬

香港文匯報訊 美聯物業梁凱峰表示,該行剛促成灣仔慧賢軒高層D室單位成交,面積約為268呎,屬1房單位,景觀開揚,買家為長線投資客,見單位租金回報可觀,以約288萬元連租約購入作收租之用,平均呎價約10,746元。以現時該屋苑同類型單位每月租金約10,000元計算,上述單位的租金回報率約4.2厘。

據悉,原業主於08年2月份以約215萬元購入,獲利約73萬元或34%。

### 京東方廣場再獲兩殊榮

香港文匯報訊 長江實業(集團)旗下北京東方廣場於精品傳媒(集團)舉辦的「2010金指南獎」中連奪兩獎,其商場獲頒「年度最佳視覺裝飾」獎項,東方廣場總經理蔣領峰亦榮膺「年度領軍人物」。

北京東方廣場一向重視商場內之設計裝飾,務求為顧客帶來更佳的購物環境。商場每逢節日都會設計主題鮮明的佈置,營造濃厚的節慶氣氛。繼聖誕期間的十周年巨型生日蛋糕及鑲滿數十萬顆施華洛奇(Swarovski)水晶的聖誕裝飾,東方廣場於農曆新年期間,已換上以「兔躍東方 風車轉福」為主題的佈置,一片喜氣洋洋。

### 250名商戶候進駐

東方廣場的商場面積超過13萬平方米,出租率為100%,等候進駐的商戶更超過250名。

### 封盤多 縉庭山反價多賺10萬

香港文匯報訊 香港置業羅傑傑表示,該行剛促成荃灣縉庭山2座中低層B室成交,建築面積702平方呎,2房兩廳,望遠海景,業主原開價410萬元,後來有見目前封盤個案甚多,故即使業主反價10萬元,仍決定斥資購入作自住之用。原業主於09年6月以約364.8萬元一手購入,獲利約55.2萬元,物業升值約15%。

### 帝峯·皇殿山景戶呎價逾萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產馮樹勳透露,大角咀帝峯·皇殿6座高層C室三房單位,於日前以1,100萬元易手,單位建築面積為1,003方呎,外望山景,成交呎價約10,967元。

據了解,賣方是在2010年第3季,斥資996.8萬元一手購入,獲利103.2萬元或10%。