■上周司徒拔道地皮以44.9億元成交，受惠賣地表現理想，二手樓市回復活躍，睇樓量、交投俱增。 資料圖片

賣地後各區豪宅成交個案

樓盤	單位面積(平方呎)	成交價(萬元)	平均呎價(元)
元朗加州豪園聖哥拉徑單號屋	1,965	900	4,580
元朗加州花園紫蘭徑單號屋	2,021	900	4,453
元朗加州花園金粟徑雙號屋	2,021	938	4,641
元朗加州花園翠柏路雙號屋	1,768	835	4,723
元朗加州花園芙蓉徑單號屋	1,463	643	4,395
元朗加州花園水仙徑單號屋	1,463	約630	約4,306
薄扶林貝沙灣1期8座中層A室(連車位)	1,668	2,580	15,468
西半山聯邦花園第4座羅馬閣低層連花園平台特色戶(連約千呎平台)	1,350	2,130	15,778

資料來源：中原、利嘉閣、美聯

■上星期三幅土地拍賣表現理想，令沉寂一時的二手樓市再度變得活躍，反價潮再現，更有業主決定封盤。 資料圖片

港賣地績佳 二手樓掀反價潮

樓價按周回升2% 業界料次季再升6%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）雖然按息趨升，但上周四三幅豪宅地拍賣價理想，即時令近月受按息升及額外印花稅影響而淡靜的二手樓市變得活躍，反價潮再現，反價幅度由5%至15%不等，周末睇樓量亦回升20%至30%，買家加快入市決定，成交量回升3%至5%，二手樓價按周上升1%至2%，地產界估計，受惠內地及香港經濟持續向好，加上通脹升溫，料未來一個月整體樓價仍會升6%，上半年的樓價升幅料達15%。然而，基於按息趨升，樓市長遠仍有波幅，銀行界呼籲置業人士入市時要留意。

中原地產董事總經理陳永傑昨表示，政府剛公布的首季經濟增長達7.2%，樓價升9%，反映香港經濟表現理想，雖然銀行因私人及企業貸款增加，而把樓按息率提升，以增加利潤，但加按息後，按息仍維持於2厘至2.5厘，仍是一個低息水平，加上周四賣地成績理想，反映發展商對後市相當樂觀，令近期淡靜的二手樓市再現反價潮，睇樓量回升20%至30%，成交量升3%至5%，二手樓價亦按周上升1%至2%，他估計，通脹持續升溫下，加上下月9日再有港島波老道豪宅地王拍賣，成交價應更理想，料未來一個月整體樓價仍會升6%，上半年整體樓價升幅料達15%。

不過，渣打銀行行政總裁洪丕正指出，近日銀行相繼調高新造樓宇按揭息率，主要是視乎市場資金充裕程度而定，如果資金成本上升，不排除會再加樓按。

洪丕正：按息或再上調

他稱，本港樓市並未出現泡沫，因為新造樓宇貸款比率仍不算處於高水平，亦非因過度槓桿借貸而令樓價上升，樓市長遠仍有波幅，呼籲投資者要留意。

元朗豪宅提價逾10%

事實上，基於賣地成績理想，尤以元朗牛潭尾地皮競投氣氛最激烈，反映政府大力發展且貼鄰內地的元朗區豪宅看高一線，中原豪宅STATELY HOME錦繡及加州花園分區聯席董事龍智烽表示，賣地後區內約20%業主主動提高叫價，提價幅度10%至15%，更有5%業主決定封盤，賣地後至今加州花園及加州豪園已錄得6宗成交，其中加州花園金粟徑雙號屋以938萬元易手，單位面積2,021呎，呎價4,641元。

北角區內業主提價幅度約3%至5%。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，一名城市花園業主近日放盤，即日獲買家在零議價情況下以668萬承接。該單位為城市花園8座高層C室，面積655呎，兩房間隔，望園景，成交價668萬元，平均呎價10,198元。原業主於2007年1月以255萬元購入單位，持貨4年轉手帳面獲利443萬元，物業升值約1.7倍。

海怡半島睇樓量升一成

鴨脷洲海怡半島昨日的睇樓量亦回升10%，美聯海怡半島西翼區域經理梁文輝表示，近日買家入市決定明顯加快，成交量與上周相若，平均成交呎價8,000元。馬鞍山新港城亦錄得一宗業主反價個案，業主原叫價245萬，後隨市況提價2.5%，獲買家以251萬承接。世紀21奇豐物業(海柏1)分行經理徐永成表示，該單位為新港城R座低層3室，面積449呎，兩房間隔，望園景，成交價251萬元，平均呎價5,590元。原業主於去年10月以199萬元購入單位，轉手帳面獲利52萬元，單位升值約26%。

昨日一手盤銷情

樓盤	銷情
黃大仙現崇山	11
洪水橋尚城	3
大埔富匯半島	3
大埔承峰	2
青龍頭豪景花園	2
火炭御龍山	1
西灣河港島東•18	1
	23

九龍區豪宅交投最活躍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）從近日政府拍賣豪宅地皮成績來看，豪宅市場具有一定吸引力，即使今年樓市受到額外印花稅影響，加上銀行連番調高H按息率及日本核危機等因素影響下，豪宅交投依然錄得升幅，表現優於大市，當中2,000萬元以上的豪宅於今年首4個月錄得498宗登記，較去年同期逆市上升2.9%。

首4月註冊逆市升2.9%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，根據土地註冊處資料顯示，今年首4個月二手註冊量合共錄得34,369宗，較去年同期40,398宗，按年下跌14.9%；然而，當中2,000萬元以上的豪宅錄得498宗註冊登記，卻較去年同期的484宗，逆市上升2.9%。若以每年首4個月計算，今年宗數為有紀錄以來註冊量第三高，僅低於97年的921宗及08年的544宗。

劉嘉輝指出，若將2,000萬元以上的豪宅以屋苑劃分，今年首4個月二手註冊量最活躍的5個屋苑依次為貝沙灣、君臨天下、凱旋門、天璽及海名軒，當中以貝沙灣錄得42宗登記，成為2,000萬元以上二手註冊量最多的豪宅。5大活躍屋苑除天璽註冊量與去年同期相若外，其餘均錄得升幅，而海名軒、凱旋門及君臨天下更錄得逾50%升幅；海名軒則以62.5%升幅，成為榜內升幅最大的豪宅。

貝沙灣最旺 海名軒升幅勁

若將2,000萬元以上的豪宅以三區劃分，九龍區按年錄得45%升幅；而港島區及新界區則錄得跌幅，分別下跌8%及14%。劉嘉輝指出，由於近年市區豪宅供應缺乏，加上九龍站區域具備基建發展概念，因此九龍區豪宅備受青睞。事實上，上述5大活躍屋苑當中，有4個位於九龍區，其中3個更位處九龍站，亦可反映出該區豪宅表現相對突出。

H按趨升 睇樓客稱影響微

香港文匯報訊 （記者 涂若奔）雖然各大銀行都有上調同業拆息（H按）的趨勢，但不少市民均認為對本港樓市不會造成很大影響，預計未來兩年樓價仍將穩步上揚。

用家麥生：供樓仍平過租樓

華懋集團將於周內推售深水埗福榮街新盤「寓．弍捌」，昨日開放於荃灣如心廣場的示範單位予公眾參觀。有來自荃灣的業主麥先生（**見圖**）表示，本港的按揭利率仍處於低水平，即使H按有所上調，現時仍是「供樓平過租樓」，總體而言相當合理。他相信，除非銀行不斷上調利率，令H按再增加至少3厘左右，才會對樓市造成嚴重威脅。未來兩年由於本港的通脹將高企，預計樓價的升幅亦將不低於通脹水平，到2012年底時可能會再上升1成。

對於「寓．弍捌」的意向呎價約8,500元，麥先生指不算很貴，又透露自己有物業，此次希望買樓給母親居住。他稱，市民如果有自住需要，目前可以考慮入市，但又強調任何時候買樓都應謹慎，不宜盲目入市。

收租客李生：加H按沒影響

另一職業收租客李先生亦認為，H按上調不會對樓市造成影響，並斷言美國今年之內都將維持低息環境，而本港因受累於「聯系匯率」制度，絕無可能較美國更早加息。他稱，本港目前正面臨人民幣持續升值、高通脹、低利息、港元不斷貶值等諸多不利因素，市民必然要透過買樓的方式來保值資產，故相信1至2年內樓價都將維持升勢。

李先生又透露，他手頭持有逾10個物業單位，是從07年起逐個購買的，均分布在荃灣及深水埗一帶，全部用來收租。他相信，本港經濟將再維持10年增長，主要受惠內地經濟帶動所致，目前內地的人均收入僅為3,000美元，預料將來會進一步增至5,000美元，大量內地資金的流入，將持續支撐本港樓市維持於高水平。

一手盤銷23伙 現崇山佔半

■「寓．弍捌」昨開放示範單位，吸引不少市民到場參觀。 香港文匯報記者涂若奔 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）賣地成績佳，但按息趨升，加上市場等待新一輪新盤推售，昨日一手盤只售出23伙，其中以嘉里於黃大仙的現崇山銷情最佳，售出11伙，尚城及富匯半島各售出3伙。市場消息指出，黃大仙現崇山昨日售出的11伙中，約有20%至30%為內地客選購，其他新盤則以香港客入市為主。

賣地效應 承峰即沽2伙

此外，代理表示，賣地成績理想，其中元朗牛潭尾豪宅地皮的樓面地價約6,500元，令信和於大埔承峰亦獲承接，該盤昨日售出2伙，包括第2座9樓D，面積2,157呎，成交價2,084.8萬元，呎價9,665元，另1伙為第3座8樓Victoria單位，面積1,245呎，售價920萬元，呎價7,389元。此外，信和於火炭的御龍山亦售出1伙，為第8座39樓B。

「寓．弍捌」明開價

至於其他新盤部署方面，華懋於深水埗福榮街新盤「寓．弍捌」將於明日派發價單，現正收票中，市場估計已收到10張票，該盤首批推出32伙，平均呎價8,500元，入場費360萬元，2個頂層複式連天台特色戶的意向呎價2萬元，最快周四晚開售。市場人士認為，基於信和於五一小黃金周期間突然以平均呎價約7,000元推售同區的御匯，迅即沽清，令華懋於「寓．弍捌」的訂價變得進取。「寓．弍捌」共有88伙，單位面積介乎逾440至2,000呎，預計明年下半年落成，項目市值約6億元。

此外，新地於筲箕灣的「iUniQ譽都」，將於明日招待地產代理參觀位於銅鑼灣世貿中心的示範單位，有機會於5月內推售，市傳意向呎價1.6萬元。譽都的住宅部分共有24層，合共提供117伙，建築面積398至622平方呎，包括一房及兩房單位。

專家解讀 樓價越升越有 增土地供應刻不容緩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）賣地成績理想再度帶動樓市升溫，政府連番出招除了令短炒者退市外，樓價未有退燒，反而變本加厲上升，業界更預期今年上半年整體住宅樓價會升15%，小市民上車難已是不爭的事實，政府進一步加快土地供應更是當務之急。

劉嘉輝：額外印花稅間接谷樓價

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年首季平均樓價升9%，升幅較去年第四季5.2%擴大，並為近7季最大升幅，主要是因為市場逐步適應去年11月政府推出額外印花稅等措施，同時此措施曾令市場放盤減少，間接推高樓價向上，樓價升勢於今年1、2月份尤其明顯，帶動今年首季累積上升9%，為09年第二季後最大升幅。

事實上，上周四賣地成績優於市場預期，對豪宅市場亦有啟示作用。AMTD證券業務部總經理鄧聲興認為，今次賣地成績消除早前市場對政府增加土地供應對樓市的疑慮，在高地價政策下，相信對本港今年下半年樓市有正面作用，對本港近日放緩的交投量有刺激作用。

鄧聲興：通脹加劇屬主因

雖然本地銀行調高拆息按揭，但鄧聲興預期美國息口仍然維持在低水平一段時間，加上市場資金充裕，通脹效應加劇成為樓價上升主要原因。

同時受惠於樓價上升，本地地產發展商可受惠物業重估及賣樓的邊際利潤保持理想水平，令其盈利前景被看好。