



住宅摸貨料數月消失



政府在去年11月20日實行加徵額外印花稅(SSD)打擊住宅炒賣之後，有關措施已滿一年，政策效力有目共睹，物業炒賣幾近絕跡，而上月住宅「摸貨」登記量更下跌至單位數水平，創下96年有紀錄以來的單月新低，利嘉閣地產研究部主管周滿傑預言，預期「摸貨」一詞將於未來三數個月內在住宅市場完全消失。

上月摸貨跌至單位數

利嘉閣地產研究部發表資料顯示，11月份以確認人身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣登記只有9宗，較10月份的15宗再減40%外；由於住宅「摸貨」登記大幅萎縮，故此，「摸貨」登記佔整體二手買賣比例，則由10月份的0.38%，下跌至11月份的0.24%水平，兩項數字同時創下96年來的歷史新低。

按貨源劃分，上月9宗住宅「摸貨」登記，其中7宗屬遠期一手樓花轉讓個案，數量對比前月的15宗銳減53%。至於二手「摸貨」，上月只錄得2宗登記個案，極為疏落。

三級制額外徵稅收效

政府針對打擊炒樓，去年11月20日起實行三級制「額外印花稅」措施，6個月內轉售稅率15%；6至12個月內轉售稅率10%；12至24個月內轉售稅率5%。

周滿傑分析，受累銀行限貸收緊按揭成數，增加樓價下調壓力，削弱投機者沽貨獲利的機會及能力，故此，上月「摸貨」成交的獲利成功率以至利潤均見顯著倒退。

上月每宗住宅「摸貨」登記亦只能平均賺取2.3%的賬面利潤，數值相比10月份的9.1%下跌6.8個百分點，獲利所得更不足繳交代理佣金、律師費及釐印費等炒賣成本，造成明賺實蝕的情況。

他指出，政府自去年8月份開始禁止樓花轉讓，隨著時間過去，以及樓花項目陸續落成，可供摸售的新樓項目越來越少，加上目前樓市疲弱、按息上升兼且資金流動緩慢，投資者出貨難度更大，相信「摸貨」成交將會在未來三數個月內正式絕跡住宅市場。

天晉累售9成套現70億

售出925伙 港島東九龍東買家佔7成

香港文匯報訊(記者 周穎) 隨著發展商可供推售單位減少，令過去兩日一手盤銷情只錄得78伙成交，按周亦銳減逾80%。其中，新地等合作發展的將軍澳天晉400伙兩房戶兩周內沽清，銷情報捷，整個項目累售逾9成，套現70億元，只餘下不足1成單位可供發售；而長實大圍盛世亦趁市況好轉，宣布3房戶加價5%，其餘一手盤銷情加推之後出現放緩，只有零星成交。



新地代理執行董事雷霆昨日表示，旗下天晉累積售出925個單位，佔項目全部單位逾9成，套現金額約70億元。當中2房單位沽清，即6樓至30樓所有標準單位全部售罄。項目為今年下半年九龍區銷售金額最新樓盤，銷情亦反映九龍東綜合地標式項目受買家及投資者追捧。

兩房戶逾400伙沽清

他又表示，由於尚有大量向隅客，天晉銷售未停步，30樓以上優質單位將稍後推出，短期內將有新的付款方法推出。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，項目過去兩周售出逾400個兩房單位，兩房則王單位客源分佈方面，以港島東及九龍東為主，約佔70%，約10%為新界買家，而其餘約20%為內地客。而付款方式方面，即供約為6成，二按約佔2成，而建築期則約佔其餘2成。

盛世兩天三千內地客參觀

而長實地產投資董事郭子威表示，由於股市回穩、歐債又有紓緩措施及內地減存款準備金額等利好消息，旗下盛世參觀人流按周大幅攀升，整體參觀人次達1.5萬，較前周有20%升幅。其中隨着內地買家情緒好轉，內地人士由前周的2,000人次，上升至過去兩日約3,000人次，按周約有30%升幅，相信樓盤未來整體銷情會有所增加。

他又表示，市況好轉，發展商昨天首

過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	銷情(伙)
將軍澳 天晉	33
大圍 盛世	40
大坑 理華	2
大埔 天賦海灣	1
旺角 勝利道1號	1
黃竹坑 深灣9號	1
總計：78	

推32伙的「香薰園林大宅」低層戶，錄得不俗交投，平均呎價8,000元水平，而內地買家比例逾2成。

未售3房單位加價5%

郭氏稱，有見及市場對3房單位反應理想，集團前日決定提前兩日公佈將部分3房單位加價，加幅約5%，讓市場了解發展商最新定價方向，當中涉及7個單位，最快明日(本周二)可以發售。而餘下第3及5座3房單位未來亦會按計劃調升售價，加幅維持5%。

本周公布4房戶加幅

另外，他指出，由於4房單位，面積達1,200平方呎，涉及銀碼較大，未來與合作夥伴商討後再公佈調整幅度，最快本周內公佈加推及加價安排。



■新地代理執行董事雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟總結天晉銷情，為九龍區下半年銷售額最高樓盤。香港文匯報記者周穎 攝



■長實地產投資董事郭子威(右)及長實營業經理曹啟明表示，盛世過去兩日參觀人流大幅攀升，其中內地人士較上周更有30%升幅。香港文匯報記者周穎 攝

十大屋苑周末交投反彈

香港文匯報訊(記者 周穎) 受惠於全球多國央行聯手救市，以及內地存款準備金率下調等利好消息，加上市場未再有大型新盤推售，令部分一手客源回流二手市場。根據美聯物業分行統計數字顯示，上周末十大屋苑暫錄得約10宗成交，按周錄得約66.7%升幅，並回升至11月中周末之水平，不過當中有一半屋苑，包括太古城、康怡花園、黃埔花園、新都城、愉景新城仍然吞蛋，反映整體成交仍徘徊於較低水平。

10宗易手 5屋苑零成交

美聯物業董事布少明表示，按各區指標屋苑成交量分佈統計，港島區3個指標屋苑，錄得約3宗買賣成交，較上周末1宗回升，全部成交均來自海怡半島，但太古城、康怡花園仍然為零成交。

九龍區麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨於周末亦合共錄得約3宗成交，與前周末持平，而受惠於起動九龍東效應，麗港城佔2宗，而黃埔花園、新都城仍然吞蛋；至於新界區指標屋苑的愉景新城、沙田第一城及嘉湖山莊共錄得約4宗買賣成交，較前周末上升約1倍，當中沙田第一城及嘉湖山莊各佔2宗，愉景新城銷情仍未破蛋。

而中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，周六、周日十大屋苑共錄得13宗成交，較前周相同。雖然十大屋苑交投量繼續於低位橫行，黃埔花園及新都城均錄得零成交，幸其餘8大屋苑交投氣氛已見好轉，陸續錄得二手交投，買家入市信心已見回升。全球央行聯手救市的確為市場增添入市信心，相信二手交投逐步回穩。

公屋交投連升兩月

香港文匯報訊 11月份二手公屋買賣合約登記錄得39宗，總值4,966.0萬元，較10月的35宗及4,405.9萬元，分別上升11.4%及12.7%。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，公屋交投在連市中連續兩個月上升，11月的宗數及金額是自今年7月的42宗及6,269.9萬元之後，創四個月新高。反映基層市民的住屋需求增加，帶動二手公屋買賣暢旺。

上月29宗逾百萬 黃大仙佔多

今年11月份錄得29宗逾100萬元的二手公屋買賣登記。當中登記金額最高的是黃大仙竹園北邨桐園樓8樓的單位，成交價223萬元。深水埗李鄭屋邨孝廉樓18樓的單位，成交價198萬元，排名第二。黃大仙竹園北邨桃園樓20樓的單位，成交價195萬元，位列第三。

2011年11月份買賣登記宗數最多的公屋屋邨為黃大仙鳳德邨，錄得6宗登記，總值727.0萬元。其次是黃大仙竹園北邨及藍田德田邨，各有3宗，分別總值544.8萬元及426.0萬元。

收租客1210萬購貝沙灣

香港文匯報訊 利嘉閣地產胡煥燁透露，該行日前錄得薄扶林數碼港貝沙灣6期3座中層D室易手，建築面積908方呎，兩房開則，外望全海景，由長線投資者以1,210萬元承接，呎價折合13,326元。單位連租約一併出售，現每月租金約34,000元，租金回報率約3.4厘，租約至2013年1月期滿。原業主於07年12月斥資約1089.6萬元購入，獲利約120.4萬元或11%離場。

港灣減5% 內地收租客接貨

美聯物業莫錦華表示，該行剛促成大角咀港灣豪庭8座高層E室單位成交，面積約為515呎，享部分海景，業主減價3至5%後，即獲內地投資者以357萬元購入，呎價約為6,932元。按市值租金12,500元計算，租金回報率約4.2厘。原業主於08年2月份以約243萬元購入，獲利約114萬元或47%。

新盤受捧 上月豪宅登記增倍半

香港文匯報訊 儘管樓市近況沉寂，但發展商推出一手新盤包括黃竹坑「深灣9號」、九龍塘「逸龍」、大埔「天賦海灣」及將軍澳「天晉」應市，並獲市場追捧，帶動靜市下整體豪宅買賣大幅增加。綜合土地註冊處最新資料，11月份全港僅錄得714宗價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記(主要反映今年10月份豪宅交投)，涉及金額約215.86億元，較10月份的284宗及71.42億元，分別激增1.51倍及2.02倍，而登記量值更同時創下近3個月及5個月的新高。

逾千萬元豪宅成交215億

利嘉閣地產至尊豪宅主席張偉文表示，按市場分類，一手市場表現可謂一枝獨秀。事實上，發展商連環推盤搶佔購買力，壓倒二手市場，全面搶佔市場游離客源，推動上月一手豪宅買賣登記激增6.43倍至498宗；成交總額亦同時大增7.26倍至154.80億元；而且，一手市場佔整體豪宅成交份額更高見70%，「一手壓二手」情況更加顯現。

二手登記216宗跌1%

二手市場方面，買賣登記量則呈原地踏步。數據顯示，上月全港共錄得216宗二手豪宅買賣登記，較10月份下跌輕微不足1%；同期成交總值則報61.06億元，按月上升16%。再按十大熱賣二手豪宅物業數據作分析，發現上月二手成交極其分散，成績最好的貝沙灣，全月只有8宗登記，未能超越10宗，市道仍然低迷。

美聯豪宅天下

美聯集團 盡賞馬日 普世同樂

樓市安定繁榮 市民安居樂業

<p>香港</p> <p>陽門樓王 2,764呎 三房之最 坐北向南 4,600萬 2813 1068</p> <p>富匯豪庭 5,219呎 維港全景 傳統大宅 1,180萬 2519 3838</p>	<p>嘉南臺 1,857呎 藍天海景 4,100萬 2832 7999</p> <p>雍慧閣 1,205呎 靚裝三房 交通便利 1,450萬 2921 7222</p>	<p>貝沙灣 1,690呎 貝沙則皇 2,300萬 2989 9233</p> <p>詩禮花園 2,363呎 深灣美景 5,100萬 2813 1068</p> <p>帝景閣 2,280呎+929呎 天台複式 5,800萬 2921 8228</p> <p>維多利大廈 1,800呎 樓高有匙 2,050萬 2922 3288</p>	<p>貝沙灣 1,705呎 筍盤必走 2,500萬 2989 9233</p> <p>輝伯閣 3,200呎 大潭美景 5,100萬 2813 1068</p> <p>帝景閣 1,970呎 靚價空間 3,580萬 2922 6666</p> <p>峰景大廈 2,058呎 巨廳大房 2,298萬 2571 2999</p>	<p>貝沙灣一期 1,942呎 海天一色 2,800萬 2828 3434</p> <p>天台特色戶 4,000呎 百萬豪裝 3,280萬 2832 7999</p> <p>愛都大廈 3,347呎 名貴巨舖 5,100萬 2588 1818</p> <p>高雲台 981呎 實用三房 960萬 2546 3133</p>	<p>Bel-Air On The Peak 2,432呎 罕有4房 4,200萬 2812 1177</p> <p>怡晴軒 4,700呎 複式海景 8,400萬 2832 7999</p> <p>龍景樓 2,400呎 高層大露台 4,500萬 2522 1777</p> <p>怡基閣 983呎 三房雙綠景 880萬 2921 8822</p>	<p>OASIS 3,194呎 維港至尊 8,950萬 2813 1068</p> <p>名門 2,372呎 複式再現 3,600萬 2836 6640</p> <p>雲景台 1,198呎 實用單位 1,590萬 2578 3553</p> <p>慧明苑 1,433呎 三房二人套 1,790萬 2548 4999</p>	<p>怡峰 3,099呎 淺灣全景 9,800萬 2813 1068</p> <p>寶德大廈 850呎 居家首選 770萬 2836 6640</p> <p>華園 1,100呎 天后廟道 875萬 2922 3311</p> <p>寧養台 2,156呎 露台高層 2,480萬 2521 6999</p>
<p>九龍</p> <p>半山壹號 2,600呎 五房雙套 毗連離場 3,000萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,455呎 極高樓層 永久海景 4,200萬 2926 3822</p>	<p>君頤峰 1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688</p> <p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 雙門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>畢架山一號 2,711呎 複式花園 6,500萬 2397 2328</p> <p>畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171</p> <p>名鑄 1,124呎 平過一手 1,880萬 2926 3388</p> <p>海逸豪園 1,148呎 和黃靚園 980萬 2926 5222</p>	<p>畢架山一號 1,133呎 高層內園 1,500萬 2381 1889</p> <p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338</p> <p>天璽 837呎 全地力谷 1,850萬 2927 8989</p> <p>海逸豪園 1,148呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933</p>	<p>半山壹號 2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788</p> <p>雅利德御臺 1,168呎 複式會所 958萬 2928 9828</p> <p>帝峰皇殿 1,552呎 全城至平 1,800萬 2928 4848</p> <p>半島豪庭 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522</p>	<p>加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388</p> <p>半山一號 1,636呎 超豪會所 1,680萬 2926 4688</p> <p>柏景灣 810呎 企理實用 880萬 2175 6313</p> <p>黃埔花園 1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933</p>	<p>半山壹號 2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288</p> <p>嘉多利山 1,550呎 豪華連花園 2,000萬 2714 4882</p> <p>浪澄灣 744呎 最靚全海 810萬 2928 3313</p> <p>黃埔花園 888呎 方廳難求 768萬 2334 9678</p>	
<p>新界</p> <p>康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p> <p>寶松苑 3,523呎 名人故居 4,680萬 2929 6030</p> <p>影岸紅 1,520呎 君臨天下 980萬 2923 6888</p> <p>葡葡園 4,173呎 新地傑作 僑僑用料 4,000萬 2482 9903</p>	<p>蔚蘭山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p> <p>淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p> <p>曼克頓山 790呎 特式單位 720萬 2370 3456</p> <p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,100萬 2482 9903</p>	<p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p> <p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p> <p>美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234</p> <p>錦繡花園 1,050呎 加大花園 750萬 2471 0228</p>	<p>駿景園 1,620呎 靚景河景 1,080萬 2602 2588</p> <p>蒙地卡羅 1,349呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337</p> <p>御凱 973呎 汀九樓海 900萬 2920 3300</p> <p>錦繡花園 1,100呎 錦繡別墅 780萬 2471 0600</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨屋有匙 4,480萬 2693 9338</p> <p>帝濤灣 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633</p> <p>曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222</p> <p>御林皇府 1,100呎 英式豪裝 4,300萬 2471 0228</p>	<p>濠濱山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366</p> <p>水藍天 2,312呎 獨立大屋 2,000萬 2923 6228</p> <p>加州豪園 2,044呎 特色大幕 980萬 2482 4993</p> <p>加州花園 2,021呎 搶貨要快 818萬 2920 4488</p>	<p>嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p> <p>東堤灣畔 1,529呎 罕有複式 980萬 2923 6228</p> <p>葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,760萬 2471 0600</p> <p>皇府山 1,957呎 空中花園 1,050萬 2668 1808</p>	

美聯物業 MIDLAND REALTY

2316 8866

www.midland.com.hk