

香港文匯報訊(記者 涂若奔、梁悅琴) 歐盟峰會達成新的財政協議，以強化區內財政紀律，全球經濟有望回穩，本港經濟前景或受惠，不過，港府表明現階段不會放寬壓抑樓市措施，加上假期氣氛開始濃厚，縱然以低價推售，但一手樓銷情略為放緩，二手樓交投更慘淡，心急業主大撻價才獲承接。



郭子威(右)表示，人民幣下跌，內地客將更熱衷於來港置業，對本港樓市將是利好消息。

香港文匯報記者張偉民攝

昨日繼續有多個新盤推售，估計售出約28伙，其中以低於市價推售的大圍站盛世望金山景戶，昨日再推售76伙，平均即供呎價7,600元，但只售出約25伙，僅佔33%，銷情略為放緩，過去2天盛世共售出約70伙。市場估計，盛世至今已售出逾300伙，套現約25億元。至於以送首年租金回報5%及送釐印費變相減價10%重推的上環尚賢居36伙，昨日售出1伙，為27樓D室，面積1,089呎，售價2,057.1萬元，呎價18,889元。

郭子威：樓泡影響減少

長實地產投資董事郭子威表示，盛世的銷售情況非常理想，顯示樓市氣氛和買家入市的信心均在增強。他透露，昨日和今日(周六、周日)總共安排了逾3,000個內地買家睇樓，較上周增加約10%。剛推出的首批金山景916呎3房戶已沽清。

郭子威表示，內地近期下調存款準備金率，歐洲央行也開始減息，環球資本市場已出現放寬傾向，未來的資產保值趨勢將會比較明顯，估計明年農曆年時本港銀行的樓按指標會有所放寬。他稱，雖然特首重申不會取消額外印花稅，但經過1年的調控後，樓市已經比較健康，泡沫帶來的壞影響也已減少，因此希望政府能多聽取業內的意見，又稱面對市場的變化，相信未來的政策有可能會作出一些正常的檢討。

人民幣跌亦利好港樓市

郭子威指出，今年本港樓市成交量大幅減少，現時已基本沒有炒家，主要是用家在買樓，以盛世為例，上周五和周六入市，90%的買家均為用家。他認為，市民應視乎自身的供樓能力，以及未來工作的穩定性等因素，決定是否買樓，預計明年上半年的樓市將會穩定發展。

郭子威透露，已安排逾3,000名內地客在這兩天前來參觀，大部分是「半自用半投資」，主要來自深圳。他指人民幣近期升幅不如預期，甚至有轉向貶值的可能，假如人民幣匯率掉頭向下，對本港樓市將是利好消息，因為內地客將會感覺本港物業更加保值，更熱衷於來港置業。他估計，明年內地客的数量將會有10%的增幅。

買家冀加強規管一手銷售

盛世買家李先生表示，此盤價格仍然偏高，但「買來自住無所謂」。他透露本身是住在九龍東的換樓客，亦有到其他地區睇樓，希望能購入三房單位。他支持政府繼續加強一手樓銷售的監管措施，又稱希望推出更多措施保障買家權益。



巫伯雄預期，明年香港經濟可保持今年5%至6%的增長，樓價可持平向好。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 剛結束的歐盟峰會，大部分歐盟國家同意締結政府間條約，即新的財政協議，以強化區內財政紀律。學者認為，此舉反映歐債危機已露曙光，加上美國經濟亦見底復甦，內地亦「放水」，對全球經濟有正面影響，明年香港經濟及樓市料可平穩向好發展。

浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示，出現歐債危機主要是因為歐洲各國為取悅選民，出現財政赤字，其財政無受到監控，如今除了英國外，大部分歐盟成員國都肯接受財政監控，歐債危機長期隱憂已大致解決，加上美國經濟已見復甦，失業率亦下降，內地亦「放水」，全球齊心救市下，相信全球經濟不明朗因素已開始露曙光。

巫伯雄：明年樓價持平向好

根據新協議中的財政法規將寫入成員國的法律，它將帶來更加強化的財政紀律、更完善的自動制衡機制，以及更嚴格的監管。歐元區國家間的政府間條約將使這些法規有更大的約束力，加上二級立法以及各國政府的政治承諾，這些都將賦予財政協議完全的效力。該協議將最遲在明年3月簽署。

巫伯雄相信，受惠全球經濟有望回穩，明年香港經濟料可保持今年5%至6%的水平，政府雖然未放鬆樓市調控措施，但基於經濟保持平穩，香港樓價明年應可持平向好。

新盤低價仍慢熱 港樓市寄望內地客

盛世兩日沽70伙 尚賢居售1伙

新盤昨日銷情

樓盤	銷情
大圍站盛世	25伙
上環尚賢居	1伙
將軍澳領凱	1伙
大埔天賦海灣	1伙
合計：	28伙



大圍站盛世銷情轉趨慢熱，昨售出25伙。

資料圖片



上環尚賢居昨日售出1伙，售2057.1萬元，呎價18889元。

香港文匯報記者張偉民攝

7000伙新盤龍年搶開

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 時近年底，不少市民都會外遊，加上樓市成交仍低迷下，發展商都不敢貿然開盤，據了解，大部分發展商會把旗下大型新盤留待明年農曆年後才開售，包括剛獲售樓紙的紅磡昇御門，及仍待批售樓紙的港鐵屯門站上蓋、車公廟站上蓋及落禾沙項目，涉及單位數目達7,139伙。

至於本年底前推售的新盤主要以單幢樓為主，包括明天開售的屯門青山公路南岸、太子道西都匯，及正部署本月內推售的紅磡薈點。

基於1月22日已是除夕，1月份的假期氣氛濃厚，除了正開售中的大型新盤如盛世、天晉、領凱等會持續加推外，其他全新樓盤料會於明年農曆年後才推出，冀望開紅盤。

本季一手表現遠勝二手

事實上，自10月施政報告後，過去2個月發展商加快推盤下，第四季迄今新盤無論註冊宗數抑或金額均已超越第三季。美聯物業首席分析師劉嘉輝表

示，據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至12月7日為止，第四季迄今已錄得2,317宗一手私樓註冊登記，而金額亦達307億元，雙雙超越第三季總數1,722宗及277億元，表現遠勝優於二手住宅市場。

第四季迄今一手私樓註冊量最多的首兩個項目均位於將軍澳，分別為領凱及天晉。至於第三位為南區深灣9號，而大埔天賦海灣及九龍塘逸瓏亦躋身五甲之內。

計劃明年初推售的大型新盤

樓盤	單位數目	發展商
紅磡昇御門	334伙	新地等
港鐵屯門站上蓋	1,924伙	新地
港鐵車公廟站上蓋	981伙	新世界
落禾沙	3,900伙	恒基及新世界
合計：	7,139伙	

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



太子道西都匯明天開售。

香港文匯報記者張偉民攝

調控一年 二手登記挫37%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 環球股市波動，以及政府多次推出壓抑樓市措施，如徵收額外印花稅、增加土地供應及收緊按揭貸款等，令今年本港物業交投回軟。據土地註冊處最新資料顯示，今年首11個月暫錄72,176宗二手住宅註冊，按年下跌37%，業界料全年錄75,500宗二手註冊，按年大跌約40%，及創5年來的低位。今年11月份以確認身份轉讓的二手私人住宅「摩貨」登記只有9宗，總值4,479.6萬元，按月大減跌40%及44.1%，創歷史新低。

今年註冊量料5年來最低

香港置業高級執行董事伍創業表示，根據香港置業資料研究部指出，雖然今年二手註冊宗數按年跌幅逾35%，惟其註冊金額跌幅較少，暫錄約2,999億元，較去年同期的約3,931.4億元僅下跌24%，相信是因為二手豪宅交投表現較佳。

今年暫錄最多註冊屋苑為嘉湖山莊、沙田第一城及美孚新邨等，其中嘉湖山莊更錄得逾千宗註冊，暫錄1,135宗。排行第2、第3名的沙田第一城及美孚新邨，僅暫錄944宗及721宗，估計兩屋苑全年二手註冊將未能過千宗，本年度或只有一個屋苑錄得逾千宗註冊，較去年有3個屋苑註冊破千的情況為少。

額印稅打擊「摩貨」近絕跡

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，11月以確認身份轉讓的二手私人住宅「摩貨」(包括二手樓花)買賣合約登記錄得9宗，總值4,479.6萬元，按月份分別下跌40%及44.1%，為自1995年7月有記錄以來首度跌至個位數字，創逾16年來的按月歷史新低，反映去年8月政府禁止一手樓花摩售，加上去年11月底政府實施額外印花稅，嚴重打擊私人住宅短炒活動，市場炒風迅即沉寂。今年11月的私人住宅摩售，比



嘉湖山莊或成為今年唯一錄得逾千宗註冊的屋苑。

資料圖片

去年8月260宗高位，顯著急降96.5%。近期二手市道交投淡靜，樓價回軟，而且在政府的壓抑樓市措施之下，估計摩貨數字即將逼近零水平。

珀麗灣中層戶大撻60萬



珀麗灣1期一中層戶，最近有業主減價60萬元，約8.6%離場。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府無意放寬壓抑樓市措施，銀行收緊按揭、買家入市仍審慎，急於套現的二手業主唯有減價沽售。馬灣珀麗灣1期一中層戶剛獲業主大減價60萬元，減幅約8.6%，以640萬元易手。

中原溫詩雁表示，該單位為1期12層中層D室，建築面積1,042呎，享全海景，望青馬大橋及汀九橋，屬優質戶，原業主原本叫價700萬元，經買家還價後，答應減價60萬元至640萬元成交，呎價6,142元。原業主於02年以284.3萬元向發展商一手購入上址，持貨約9年，轉手賬面獲利355.7萬元，單位升值1.25倍。

廣生行大廈低層435萬易手

灣仔廣生行大廈A座低層E室亦獲業主減價15萬元，星域軒中原翁梓軒表示，該單位面積659平方呎，擁兩房兩廁間隔，望街景。原業主叫價450萬元，後經買家還價，

減價15萬元至435萬元成交，呎價約6,601元。買家為用家，有感上址間隔實用而入市自住。原業主則於上年8月以355萬元購入物業，是次轉手賬面賺80萬元，單位升值約23%。

北角縉景臺減價43萬成交

北角縉景臺2座中層B室，單位面積628平方呎，擁兩房間隔，享開揚景觀，原業主最初有見該屋苑高層同類單位曾以480萬元易手，故開盤叫價465萬元，後見二手市況淡靜，終減價43萬元至422萬元易手，止賺離場，呎價約6,720元。

屯門恒福花園第7座高層G室，建築面積662平方呎，剛以232萬元易手，呎價3,505元。買家為同屋苑租客，趁近期業主叫價態度軟化積極撻樓，經多番議價後，業主肯減價6萬元，故決定承接單位自住。