

盛世兩日再沽40伙



■趙國雄估計，長實今年銷售金額或破去年紀錄。香港文匯報記者劉璇 攝

香港文匯報訊（記者 劉璇）長實（0001）旗下「盛世」上周六推出之首批20伙金山景3房大宅及昨日推出20伙單位應市，市傳該40伙單位全部售罄。長實執行董事趙國雄估計，集團今年銷售金額超過330億元，或破去年320億元的銷售紀錄，並預期明年銷售金額與今年相若。

上調盛世售樓目標

長實地產投資董事郭子威估計，盛世今年出售400伙的目標有機會達成，並希望將該目標向上修訂，惟具體數字將於今日與合作單位開會商討。已出售的400伙單位平均呎價介乎7,500元至8,000元，但沙田、大圍等地區的居民享有2%的優惠已於昨日結束。他表示，優惠期結束後，相當於整體有2%的加幅，另有部分單位將會有價格調整，惟具體調整幅度亦會於今日進行商討。他說，根據之前不斷一路往上調整的價格來看，市場是可以接受的。

聖誕節假期將至，郭子威預計聖誕節期間來港參觀樓盤的內地客會比平時周日人數為多，預計會有超過兩成以上的增幅，現時盛世錄得內地客約為三成。

寶御日內出首張價單

另外，遠東發展(0035)旗下紅磡精品豪宅寶御，於剛過去的周六及周日開放展覽廳予地產代理及預約客戶參觀，截至昨日下午5時，共錄得逾500組客人參觀，累積查詢近3,000個。

遠東發展高級營業及市務總監方俊表示，現場參觀人流不俗，公司會按市場反應考慮於未來數天公佈第一張價單。遠展強調從未向公眾正式派發或公佈任何有關寶御的售價，並會按規定於發出價單後3天才會正式發售，首批買家將可享特別優惠，稍後公佈詳情。

十大屋苑周末僅8宗成交

6個屋苑慘吞蛋 差過去年額印出台周

香港文匯報訊（記者 蔡競文）外圍經濟不穩，港府又未擬取消額外印花稅，加上時近聖誕假期，市場需求萎縮，本港二手樓市幾近冰封。據中原地產的統計，剛過去的周六、日十大屋苑僅錄得8宗成交，當中有6個屋苑更「捧蛋」錄得零成交。當中，尤以港島區表現最差，3個藍籌屋苑全部錄得零成交。中原指出，現時樓市相當慘淡，周末十大屋苑成交宗數更比去年11月，住宅額外印花稅出台後的周六日成交表現更差。

據中原地產資料，十大屋苑中，有6個周末均錄得零成交。其中，僅嘉湖山莊錄5宗成交；新都城、沙田第一城、映灣園各有1宗成交，合計錄8宗成交。（見表）同時，美聯物業統計的十大屋苑亦錄得約8宗成交，較上周末同期減少約兩成，其中7個屋苑錄得零成交。美聯物業董事布少明表示，受到額外印花稅措施及外圍經濟因素影響，周末二手屋苑交投表現未見起色，加上聖誕節臨近，節日氣氛影響睇樓及入市意慾，預期整體二手市場交投將持續偏軟。

業界料低迷至農曆新年

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑則指出，市況繼續低迷，業主方面不願大減價，買家亦不願追價，以致交投陷於拉鋸，預計低迷市況將一直維持至農曆新年。



■沙田駿景園一個千呎戶剛以775萬元易手，原業主持貨13年，蝕讓35萬元離場。

中原十大屋苑成交量按周比較

屋苑	周六、日成交量	較上周升跌幅
太古城	0	上周0成交
康怡花園	0	上周3成交
海怡半島	0	上周0成交
美孚新邨	0	上周0成交
麗港城	0	上周0成交
黃埔花園	0	上周1成交
新都城	1	-66.7%
沙田第一城	1	-66.7%
嘉湖山莊	5	+66.7%
映灣園	1	上周0成交
合計	8	-38%

資料來源：中原地產



■在中原地產十大屋苑中，有6個於周末均錄得零成交。其中嘉湖山莊佔5宗成交。

資料圖片

香港置業高級執行董事伍創業亦預期，目前二手成交淡靜情況短期內難以出現突破，情況或在農曆新年後才有望改善。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑則指出，每逢年底二手市場例靜，在歐債危機陰影濃罩、一手市場不斷消耗購買力的不利環境下，二手大市交投繼續在低位浮沉，未見生氣。

九龍新界新盤吸走買家

據利嘉閣地產研究部資料，12月上半月全港50個指標屋苑僅錄256宗買賣個案，成交量與上月同期齊升；

半月計，綜合成交量屬該行統計以來的新低。按地區劃分，港島、九龍及新界三區二手走勢各異，九龍及新界區交投報跌，港島區屋苑交投報升。該行指出，兩區各有大型新盤開售，繼續引誘二手用家轉投一手市場，導致兩區交投持續下滑。美聯布少明就指出，新盤造價吸引，吸納市場不少購買力，一手市場周末亦錄得多宗成交。

周滿傑補充指，外圍氣氛欠佳，買賣交投難望即時好轉，而聖誕、新年長假將至，部分用家選擇外遊離港，停留市場的購買力可謂買少見少，相信下半月二手交投將會更加淡靜，樓價短期走勢亦會持續偏軟。

北半山富麗園狠劈140萬

香港文匯報訊（記者 蔡競文）二手交投持續淡靜，樓市前景未明，繼續有業主減價止賺離場。同時，中上價物業的減價個案持續湧現。北角半山富麗園有業主狠劈140萬離場套現，沙田駿景園一名業主持貨13年，蝕35萬元急急離場。另外，東涌影岸、紅一千呎海景戶，亦剛減價12萬出貨。

中原陳淑強表示，富麗園C座低層3號室，建築面積786平方呎，3房間隔，原業主最初叫價740萬元放盤，業主因心急套現，最終劈價140萬元，連租約以600萬元沽出，呎價約7,634元。陳淑強指，同類型單位市價約720至730萬元，現較市值低約17%。原業主去年6月以588萬元購入，雖然轉手賬面獲利12萬元，但扣除各項手續費，業主實際蝕讓離場。

駿景園高層蝕35萬求去

此外，駿景園11座高層A室，面積1,206平方呎，剛以775萬元易手，平均呎價6,426元。中原蘇世盛指，原業主於1998年3月以810萬元購入單位，持貨13年多，是次轉手賬面蝕讓35萬元離場。他並指，現時大多業主態度強硬，但普遍買家期望減價約10%以上，令交投呈拉鋸局面。

美聯鄒啟峰表示，東涌影岸、紅一千呎海景戶，面積約1,173呎，望機場海景。業主由738萬元減12萬元至726萬元，由同區換樓客購入。原業主去年5月以537萬元購入，賬面獲利約189萬元，物業升值約35%。

鯉魚涌減10%交投回升

另一方面，聖誕將至，各區交投繼續低位徘徊。其中，鯉魚涌區有代理表示，該區業主叫價態度已開始放軟，願意提供8至10%議價空間，部分屋苑交投開始回升，如南豐新邨本月底成交量已差不多追貼11月整月成交。

利嘉閣近日促成南豐新邨6座中層B室成交，面積474平方呎，成交價335萬元，呎價7,068元，較市價折讓約5%。該行丁培鴻指，業主在97年4月斥316.5萬元購入，賬面獲利18.5萬元。而中原楊文傑則表示，柏蕙苑康柏閣中層D室，面積673平方呎。原業主放盤叫價530萬元，見市況持續不穩，減價至500萬元，買家進一步還價，終以490萬元連租約成交，累減40萬元止賺離場，減幅約7.5%。買家為投資客，購入單位收租，單位月租14,500元，回報約3.6厘。

爵悅庭減6%上車客接貨

另外，荃灣爵悅庭北爵軒中層B室單位，減價約6%獲上車客承接，成交價約300萬元。美聯莫子淦表示，業主貨近一年半轉手賺約47萬元。該單位面積約為496呎，以300萬元成交，呎價約6,048元。買家為同區上車客。原業主為長線投資客，見市況波動決定止賺，單位在去年7月份以約253萬元購入，賬面獲利47萬元。

下半年細價樓登記料挫74%

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今年下半年二手樓市淡靜，200萬元或以下的細價物業更見失色，按年跌幅遠高於中價及豪宅物業，並估計最終僅約7,000宗登記，為紀錄以來首次半年不足萬宗，按年大幅回落約74%。

據美聯物業及土地註冊處資料顯示，截至12月15日為止，下半年迄今200萬元或以下的二手細價物業只有6,603宗。目前距離年底僅約半個月左右，估計200萬元或以下的細價物業註冊量最終達至7,000宗左右。翻查紀錄，自96年至今年上半年，以半年計算細價二手宗數最少為98年上半年，亦達11,000多宗。

劉嘉輝續稱，下半年細價物業表現不濟，跑輸大市。據資料顯示，截至12月15日為止，下半年迄今二

額印加按息打殘細價樓

事實上，受政府推出額外印花稅及收緊按揭成數等多項樓市政策影響，二手樓市大受打擊。加上年內銀行連番調高新造住宅物業按揭率，進一步削減二手物業的置業需求。

再者，政府於年中表示考慮復建居屋，令到欲購入細價樓的準買家抱持觀望態度，以上種種因素均導致200萬元或以下二手登記大跌。

今季摸貨比率或僅0.3%

香港文匯報訊 自政府去年11月推出額外印花稅，打擊短期炒賣後，摸貨個案亦大大減少。香港置業估計，第四季摸貨註冊將不超過40宗。

據土地註冊處資料顯示，本年第四季至今暫錄29宗摸貨註冊，香港置業預料全季不足40宗，屆時將按季下跌逾五成之外，更連續下跌5個季度及創97年以來有紀錄新低，而摸貨註冊比率更跌至0.3%。

新盤佔本季摸貨九成

香港置業資料顯示，以一、二手劃分之摸貨註冊，

萬景峯高層連車位售1275萬

香港文匯報訊 中原丘漢偉表示，剛促成荃灣萬景峯1座極高層A室成交，建築面積1,361平方呎，4房連1套房海景戶，連車位以1,275萬元成交，呎價9,368元。丘漢偉指，同類型單位早前成交價一般逾1,300萬元。買

家為同區舊樓業主，近日由新盤市場回流，承接單位自住。

原業主07年7月以813.8萬元購入，持貨約4年半，賬面獲利461.2萬元，單位升值近57%。