

現樓按揭登記年減二成半

淮豐蟬聯奪冠 中銀樓花稱王

香港文匯報訊（記者周穎、梁悅琴）樓市交投下挫，去年十大屋苑二手買賣合約登記創出5年新低。土地註冊處最新數據同樣顯示，去年累積現樓按揭登記123,221宗，按年減少25.4%。匯豐連續三年穩守全年現樓按揭一哥地位；全年樓花按揭由中銀（香港）稱王。其中，12月銀行現樓按揭登記按月減少23.1%至5,903宗，為2009年4月後新低。

中原原按揭經紀公司董事總經理王美鳳表示，匯豐去年有31,072宗現樓按揭登記，按年增加3.1%，以市佔率25.2%榮膺全年計現樓按揭市場冠軍，連續三年成為現樓按揭一哥；第二位是中銀（香港），市佔率22.6%；第三位則是恆生銀行，市佔率12.5%。受發展商減少推售新盤影響，去年樓花按揭登記共有3,349宗，按年減少31.3%，中銀（香港）以市佔率26.4%榮登全年樓花按揭冠軍，全年第二、三位分別是匯豐銀行及恒生銀行。

上月按揭登記32個月新低

另外，去年12月銀行現樓按揭登記5,903宗，按月減少23.1%，並且是09年4月後新低。中銀（香港）12月繼續穩坐現樓按揭冠軍寶座，市佔率24.6%，恆生則以18.7%市場份額緊隨其後，反超前向來排名首兩位

的匯豐銀行，該行位列第三，市佔率17.4%。

期內樓花登記方面，受將軍澳領凱上會帶動，全月樓花按揭登記有214宗，按月增加32.9%。中銀（香港）有66宗樓花按揭登記稱冠，市場佔有率達30.8%。渣打銀行及恆生銀行隨後，市佔率分別為24.3%及18.2%。

P按選用或短期升至9成

王美鳳指出，由於H按實際息率較高，且波動性大，進一步減弱其吸引度，料P按將於短期內上升至9成選用比例，重返傳統普及P按年代。今年銀行將會着力於推廣P按業務，以爭取更大的市場份額。

十大屋苑成交5年最差

另一方面，去年政府連番推出壓抑樓市

措施，加上歐債危機影響及港股大幅波動，窒礙買家的入市步伐，根據中原統計指出，去年十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記只有5,595宗，總值239.71億元，按年分別下跌43.6%及31.4%，登記創出5年新低，金額亦創3年新低。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年只有嘉湖山莊能夠突破1,000宗登記水平，錄得1,180宗居首，總值25.62億元。

據了解，十大屋苑去年買賣登記宗數均創新低。美孚新邨及海怡半島創2002年後新低，分別有750宗及440宗。至於康怡花園、杏花邨及麗港城則創2003年後的8年新低，分別有315宗、302宗及372宗。嘉湖山莊及沙田第一城創2006年後新低，分別有1,180宗及970宗。太古城、黃埔花園及匯景花園亦創2008年後的3年新低，分別有621宗、468宗及177宗。



■ 嘉湖山莊成為去年二手買賣合約登記唯一突破1,000宗水平的大型屋苑。

資料圖片

創金旺鋪

■香港文匯報訊（記者周穎）油麻地御金·國峰貼市價開售，成功刺激買家入市意慾，至昨日累計售出324伙，佔可供發售單位的九成，呎價介乎1.3萬至1.4萬元。信和營業部總經理田兆源（見圖）昨表示，用家及投資者各佔一半交易，而內地買家比例逾3成。資料顯示，發展商前晚加推86伙，包括首推第7座單位。



將軍澳「限量地」 估值最高20億

香港文匯報訊（記者梁悅琴）政府推出將軍澳66B2區「限量地」將於周五截標，惟業界估計此幅臨海地皮入標反應不會太熱烈，主因近期住宅二手交投偏淡，一手盤以貼二手價開盤，加上下周一起又有荃灣西站兩幅大型地皮截標。已於鄰近有地皮發展的新地料會繼續參與，其他發展商如長實、信和、華懋或會加入，入標價料約15億至20億元，樓面地價每呎約3,150元至4,000元。

將軍澳66B2區地皮位於唐俊街和至善街的交界，地盤面積88,760呎，地積比率為5.5倍，可建總樓面面積為488,180呎，其中住宅樓面面積為443,800呎，商業面積約44,380平方呎，建築物高度限制為香港標準水平以上100米。發展商須興建最少590個和最多620個住宅單位，即平均每伙面積約730呎，地盤覆蓋率不能超越50%，城市規劃為住宅（甲類）。

美聯測量師行董事林子彬指出，基於市況已調整，已把此地皮的估值調低5%，即由19.5億減至18.5億元，樓面地價約3,790元

一呎，料會吸引中型發展商入標。不過，他指本月有多幅土地推出招標，料會分散注意力，反應未必太熱烈。

土地選擇多 抑叫價

章堅信測量師行估價部董事林晉超表示，近日市場向下調整，不少發展商過去兩年內經已動用不少資金投地，加上銀行

將軍澳限量地位置圖



放款趨於審慎，而政府賣地所提供的選擇仍然不少，故相信發展商投地的態度將傾向保守，料此幅商業住宅用地市值為18.5億元。

高緯環球大中華區評值部董事張翹楚認為，雖然近期市況轉淡，但維持對此地皮原有估值20.16億元，樓面呎價4,130元。他預料新地投地意慾會比其他發展商為高，以其天晉亦可以賣到每呎7,000至8,000元，故是次地價每呎4,000元亦算合理。由於現時的經濟環境並不明朗，預期發展商的出價會較保守，但因投資額相對較小，或吸引中型發展商入標。

黃竹坑「活化」酒店申請加房



黃竹坑64號酒店效果圖

香港文匯報記者顏倫樂 攝

此外，第一電業旗下上水寶運路21號第一電業大廈向城規申請將現有工廈全幢改裝為「商店及服務行業」及「食肆」，不增加樓宇高度及總樓面。該廈現址為一幢6層高物業，總樓面50,020呎，市場人士指是次申請屬上水區首宗活化工廈申請個案。

太古旗下太古廣場3期的擴建申請，計劃於永豐大廈及永豪閣部分重建一幢27層高商廈，零售連商業面積共約118,563呎，由於規劃署不反對，相信周五可通過城規會審議。此外，由羅守弘持有的紅磡機利士南路69號紅茶館酒店，申請改建由現時48間房減少至17間房，騰出樓面改作食肆、商店用途，規劃署亦不反對。

深水埗鋪連錄獲利成交

香港文匯報訊（記者周穎、顏倫樂）投資者為資金尋找出路，住宅市場表現不振，紛紛轉攻工商舖物業，近日市場錄得不少入市個案。深水埗最近錄得兩宗地舖成交，成交價共約2,450萬元，租金回報率平均逾3厘水平。另外，皇后大道西全幢商廈推出放售，業主意向價約3,800萬元。

中原（工商舖）戴錦輝表示，市場錄得一宗位於深水埗福華街29號地下連閣樓買賣成交，該地舖及閣樓的建築面積均為1,000平方呎，成交價1,600萬元，呎價8,000元，以交吉形式出售。買家為投資者，預計舖位每月租金收入可達4.5萬元，回報率3.4厘。原業主於2008年2月以900萬元購入，持貨3年多升值77.8%。

另外，市場同區錄得深水埗欽州街56號地下北面部分連租約舖位成交個案，建築面積600平方呎，成交價850萬元，呎價14,167元。買家為投資者，上址現時由鋼閘店承租，每月租金2.5萬元，租金回報率達3.5厘。原業主同為投資者，於去年3月以660萬元購入，持貨短短9個月，物業升值28.8%，獲利約190萬元。

觀塘萬兆豐5個月升48%

利嘉閣（工商舖）鄭國偉表示，觀塘海濱道133號萬兆豐

中心低層A及L室連2個單位，建築面積約5,840平方呎，新買家以3,758萬元購入，呎價6,424元。現時全幢大部分單位平均叫價約7,000餘元，此單位低於市價近10%購入。買家為家用，作長線自用。原業主於上年8月以2,536萬元購入，呎價4,344元，物業升值48%。

名模姚予晴339萬買海新大廈

市況逆轉無損名模姚予晴（前名姚書軼，Miki）買樓熱情。亞洲地產分行經理蔡綺婷表示，姚予晴剛購入天后水星街12號海新大廈低層C室，單位屬於連平台特色戶，建築面積450呎，另附有306方呎平台，實用率73%，樓齡21年，以市價339萬易手，平均呎價7,533元。

原業主於2010年2月以253萬元購入，是次成交眼面獲利86萬元離場，持貨1年多物業升值接近33%。

據了解，姚予晴鍾情該物業距離天后購物美食街近在咫尺，加上單位兩梯四伙，間隔實用並附有偌大特色平台，遂於參觀物業後隨即拍板入市，但目前未決定單位會自住或作長線收租。事實上，姚予晴過去曾於該一帶置業，對上持有單位為2010年6月以318萬元購入北角啟德閣低層A室，面積約515呎，折合呎價約6,175元。

香港		畢架山一號	畢架山峰	畢架山一號	半山壹號	加多利山	半山壹號
半山壹號	2,600呎 五房雙套臥室	1,705呎 1,360呎車位	1,497呎 全城最平	2,432呎 巨廳環景	2,432呎 全海豪裝	3,000呎 隱世寶藏	2,069呎 反彈在即
君頤峰	3,000萬 3,000萬	2,450萬 2,989 9233	1,750萬 2,889 9233	4,300萬 4,300萬	4,150萬 2,812 1177	3,680萬 2,812 2363	2,300萬 2,300萬
龍景樓	2,400呎 罕有高層大露台	1,181呎 優皮一族品殊獨特	2,708呎 全海費用	1,209呎 煙花望港	1,207呎 泳池單位	2,048呎 全新增會所	1,290呎 禮樂之王
健園	2,450萬 2,836 6640	1,180萬 2,836 6640	4,500萬 2,525 2363	4,500萬 2,525 2363	3,250萬 2,836 6640	2,700萬 2,832 7999	2,300萬 2,300萬
海景台	2,400呎 罕有高層大露台	1,181呎 優皮一族品殊獨特	2,708呎 全海費用	1,209呎 煙花望港	1,207呎 泳池單位	2,048呎 全新增會所	1,290呎 禮樂之王
健園	2,450萬 2,836 6640	1,180萬 2,836 6640	4,500萬 2,525 2363	4,500萬 2,525 2363	3,250萬 2,836 6640	2,700萬 2,832 7999	2,300萬 2,300萬
龍景樓	2,400呎 罕有高層大露台	1,181呎 優皮一族品殊獨特	2,708呎 全海費用	1,209呎 煙花望港	1,207呎 泳池單位	2,048呎 全新增會所	1,290呎 禮樂之王
健園	2,450萬 2,836 6640	1,180萬 2,836 6640	4,500萬 2,525 2363	4,500萬 2,525 2363	3,250萬 2,836 6640	2,700萬 2,832 7999	2,300萬 2,300萬

九龍		畢架山一號	畢架山峰	畢架山一號	半山壹號	加多利山	半山壹號
半山壹號	2,600呎 五房雙套臥室	1,705呎 1,360呎車位	1,497呎 全城最平	2,432呎 巨廳環景	2,432呎 全海豪裝	3,000呎 隱世寶藏	2,069呎 反彈在即
君頤峰	3,000萬 3,000萬	2,450萬 2,989 9233	1,750萬 2,889 9233	4,300萬 4,300萬	4,150萬 2,812 1177	3,680萬 2,812 2363	2,300萬 2,300萬
龍景樓	2,400呎 罕有高層大露台	1,181呎 優皮一族品殊獨特	2,708呎 全海費用	1,209呎 煙花望港	1,207呎 泳池單位	2,048呎 全新增會所	1,290呎 禮樂之王
海逸豪園	2,450萬 2,926 5222	1,180萬 2,926 5222	4,500萬 2,525 2363	4,500萬 2,525 2363	3,250萬 2,836 6640	2,700萬 2,832 7999	2,300萬 2,300萬
半島豪庭	2,400呎 罕有高層大露台	1,181呎 優皮一族品殊獨特	2,708呎 全海費用	1,209呎 煙花望港	1,207呎 泳池單位	2,048呎 全新增會所	1,290呎 禮樂之王
黃浦花園	2,450萬 2,926 5222	1,180萬 2,926 5222	4,500萬 2,525 2363	4,500萬 2,525 2363	3,250萬 2,836		