

# 二手周末寒冬 成交衰過海嘯

## 開年承接低潮 十大屋苑6捧蛋

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 臨近農曆新年，加上外圍不明朗陰霾未散，本港二手樓市如近日天氣般「嚴寒」。根據中原及美聯地產昨日公佈過去兩日的十大屋苑成交宗數，兩間代理行同時錄得6個藍籌屋苑「捧蛋」；美聯更只錄得5宗成交，創該行5年來新低之餘(撇除節日)，對比金融海嘯低位交投量更少58%。

**根** 據美聯物業分行統計，過去兩日十大屋苑僅錄得約5宗買賣成交，創該行07年有紀錄周末成交以來的5年新低，按周亦下跌約16.7%，若對比08年金融海嘯期間的最低位12宗，新紀錄足足低58%。十大屋苑之中，更多達6個屋苑「交白卷」，僅紅磡黃埔花園、沙田第一城、天水圍嘉湖山莊及鴨脷洲海怡半島錄得成交。

### 劈價狠 買賣現拉鋸

美聯物業董事楊永健表示，現時不少買家抱「執平貨」心態，還價幅度較大，雖然不少業主態度較之前軟化，但減價幅度亦未與買家心理預期達成一致，令二手樓市充斥「只看不買」的氣氛。

雖然近期九龍區有新盤推售，加上部分市

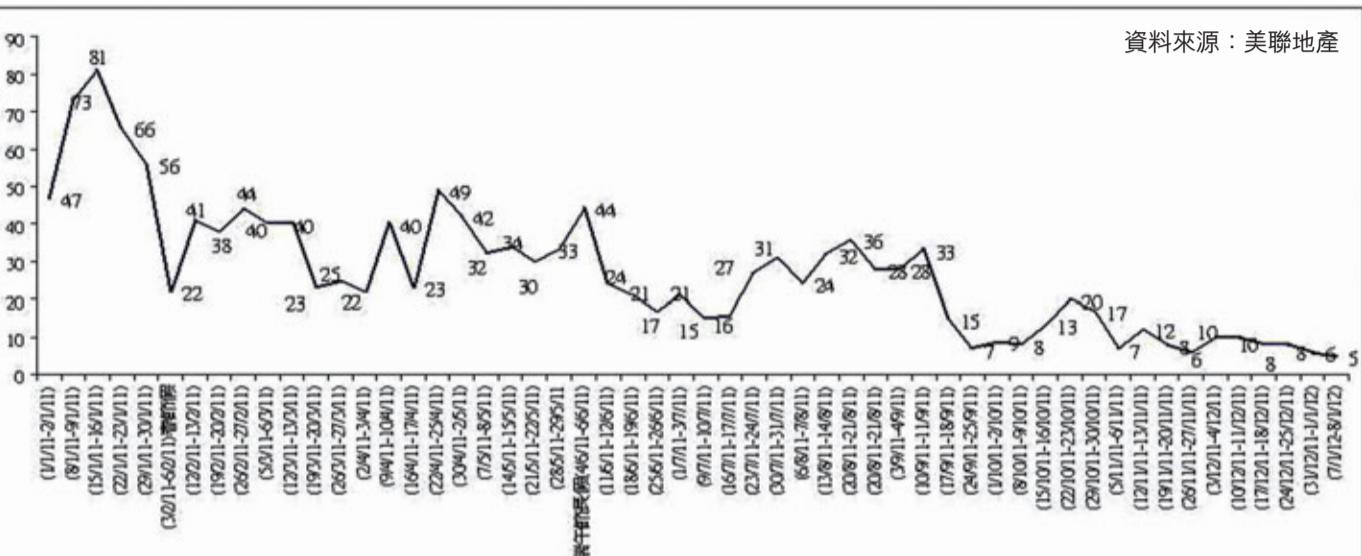
民在新年前睇樓，令周末睇樓氣氛好轉，但買賣雙方拉鋸仍相當嚴重，交投淡靜情況未變，預料要待春節過後市況明朗化後，樓市才可望好轉。

該行資料指，港島區3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園、海怡半島，合共僅錄得1宗買賣成交。九龍區交投亦疲弱，麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨4個指標屋苑，只錄得1宗成交。而新界區指標屋苑愉景新城、沙田第一城及嘉湖山莊則錄得約3宗買賣成交。

### 新年臨近 交投淡靜

中原方面的統計，過去兩日十大屋苑亦僅錄得8宗成交，按周雖然升3宗，但亦同樣錄得6個屋苑零成交，新一年可謂「出師不

### 十大屋苑周末交投走勢



資料來源：美聯地產

利」。該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，現時買賣雙方觀望氣氛濃厚，加上農曆新年將至，市場又缺乏利好消息，拖累二手交投繼續淡靜。

美聯葉偉波指，康怡花園近期睇樓氣氛好轉，但業主未有大幅減價意向，買家仍以觀

望為主，拖累交投未見起色。美聯吳肇基亦表示，太古城睇樓量雖然增加，但低息環境之下，業主持貨能力仍強，買賣雙方不斷拉鋸。

九龍區方面，美聯邱漢榮稱，美孚新邨本月至今約6宗成交，主要以用家為主，投資

客幾乎銷聲匿跡，而傳統農曆新年前樓市成交都較淡靜，料今後兩周成交將持續冷凍。美聯曾偉堯表示，由於春節將至，不少市民計劃出遊及籌備過節事宜，分散買樓注意力，料現在二手淡靜局面將持續至春節之後才有機會改變。

# 新盤銷售 御金續領風騷

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 油麻地御金·國峯公佈至今推出逾600伙單位，發展商表示，項目累售逾500伙，套現約55億元，連預留則接近600伙，其中兩房以下細單位接近沽清。綜合市場消息，項目兩日累售約50個單位，佔市場逾8成。

信置營業部總經理田兆源昨表示，項目推售至今已經累售逾500個單位，平均呎價約1.3萬元，至今累積加價幅度約2%至3%。目前該盤兩房及開放式單位已經沽清，1房單位僅逾十餘伙待售，而第5座亦

### 8500萬大單位獲洽購

項目特色單位亦受到不少買家追捧，田兆源稱，項目天池屋仍未推出，意向呎價參考同系奧運站帝峯·皇殿同類單位，該盤最高呎價約3.6萬元。

他又透露，有買家洽購1座4伙向海大單位，涉及8,500萬元，而目前最大手洽購為早前有買家購入10個單位。內地客買家佔

整體約30%，田兆源表示，由於不少投資者入市，因此吸引部分用家加快入市步伐，帶動銷情。

御金·國峯由信置、南豐、嘉華及華置等合作發展，總計涉及740個單位，以發展商公告預留售出600個單位計算，已售出逾8成單位。

### 去年近九成新盤售出

事實上，目前本港樓市出現一手旺過二手情況。美聯物業統計截至去年12月底，

全港累積貨尾單位數目連續三年減少，同

比去年減少2.5%至3,364

伙，累減約千

伙。去年下半年起，本港二手銷情逐漸走低，但一手銷售仍然穩定，美聯統計去年

發展商推盤量共約9,000伙，當中約8,000多

伙已被市場納吸，售出率達89%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，政府

積極增加土地供應，發展商施工及推盤均

會加快，雖然預期今年推盤量按年大幅回

升，但料發展商訂價未會似去年般進取，

估計新盤依然取得不俗銷情，累積貨尾量

大幅攀升的機會不大。

香港置業高級執行董事伍創業則指，去

年全年推盤9,000伙，為2008年金融海嘯後

新低，主要由於5月至8月發展商減慢推盤

步伐，但9月至12月已大幅回升。去年推

盤中，以新界區佔最多達5,811伙，佔整體

推盤量65%，九龍區及港島區則分別錄得

1,837伙及1,352伙，佔20%及15%。

去年近九成新盤售出

全港累積貨尾

單位數目連續

三年減少，同

比去年減少2.5%至3,364

伙，累減約千

伙。去年下半年起，本港二手銷情逐漸走

低，但一手銷售仍然穩定，美聯統計去年

發展商推盤量共約9,000伙，當中約8,000多

伙已被市場納吸，售出率達89%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，政府

積極增加土地供應，發展商施工及推盤均

會加快，雖然預期今年推盤量按年大幅回

升，但料發展商訂價未會似去年般進取，

估計新盤依然取得不俗銷情，累積貨尾量

大幅攀升的機會不大。

香港置業高級執行董事伍創業則指，去

年全年推盤9,000伙，為2008年金融海嘯後

新低，主要由於5月至8月發展商減慢推盤

步伐，但9月至12月已大幅回升。去年推

盤中，以新界區佔最多達5,811伙，佔整體

推盤量65%，九龍區及港島區則分別錄得

1,837伙及1,352伙，佔20%及15%。

### 地產簡訊

#### 中原全年佣金收入30億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 過去一年地產市道先升後跌，中原地產昨公布佣金收入約30億元(住宅部佔約25億元，工商舖佔約5億元)，按年少1億元，微跌3.2%，亦較原本估計的32億為少。展望2012年，受外圍不明朗因素影響，該行預測收入亦較保守，估計全年佣金收入約29.16億元。

#### 去年摩貨登記歷史新低

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中原研究部聯席董事黃良昇指出，去年以確認人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520宗，總值32.33億元，較2010年的2,162宗及67.10億元，分別大幅下跌75.9%及51.8%。摩售宗數跌穿2003年沙士時的539宗低位，創1996年有記錄以來的歷史新低。

去年摸貨登記宗數，佔同期二手私人住宅買賣登記宗數0.8%，較2010年的1.9%下降1.1個百分點。上述數字反映炒賣氣氛疲弱，禁止一手樓花摩售、額外印花稅等，均打擊投資者短炒意慾，樓市現以用家及長線投資者為主導。

#### 二手住宅登記銳減39%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，本港樓市剛剛度過艱苦的2011年，綜合土地註冊處最新數據，去年全港共錄得75,539宗二手住宅買賣登記，成交總值約3,199億元，兩項數字不僅按年分別減少39%及27%外，登記量更創下近5年新低。

龍頭屋苑同樣不能在是次跌市中倖免，天水圍嘉湖山莊去年錄得1,180宗買賣登記，較2010年所錄得的2,247宗銳減47%，成為跌市下唯一全年登記量「破千」屋苑。周滿傑指出，由於利淡因素繼續纏繞樓市，加上短期加息壓力仍在，直接增加市民置業及換樓的利息負擔，市場動力勢必進一步放緩；再者，目前金管局實行層級式限貸政策，不斷削弱二手換樓鏈的支持，乘數效應擴大利淡因素，預期今年二手住宅買賣登記料再減15%至約6.5萬宗。

#### 信和廈門降價銷盤見效

香港文匯報訊 (記者 林舒婕 廈門報道) 信和置業在聖誕節期間推出其位於福建廈門的新盤「上築」，並在開盤日提供9.2折優惠折扣，令其首周成交量躍升厦门首位。

「上築」地處廈門市中心嘉禾路與長青路交匯處，項目每平方米均價近2萬元(人民幣，下同)，不過經過折扣計算，開盤首日每平方米的最低售價約1.6萬元，最高價約1.8萬元，銷售量超過7成。

信和與中國區營銷總監葉麗珍表示，該公司不會因為市場下行而捂盤。

對於購房者來說，樓房降價始終具有一定吸引力。據官方數據顯示，廈門2011年最後一周住宅成交368套，環比上漲7.29%。其間，禹洲地產旗下同處廈門的「中央海岸」也是以低於預估價的價格開盤，首推441套房源，特惠最低價格是每平方米6,888元。

MIDLAND DELUXE HOME		息口偏低 買好過租 股市波動 物業保值										
美聯豪宅天下												
香港	臨海花園	4,400呎 前後花園 草薙外型 1,200萬 2812 7828	崇德大廈	1,340呎 實用 新裝三房 交吉 1,700萬 283 5077	貝沙灣南岸	1,688呎 極高回報 2,268萬 2989 9233	貝沙灣南岸	1,705呎 極高回報 2,450萬 2989 9233	貝沙灣一期	1,942呎 海天一色 2,800萬 2828 3434	貝沙灣南岸	1,688呎 3房世家 2,268萬 2812 1177
九龍	淺灣大宅	2,363呎 四房實用 5,125萬 2812 7828	麥當勞道	4,600呎 豪裝複式 6,800萬 2519 3838	巨星之巔	3,500呎 極高潛力 1億2,800萬 2812 7828	慧蘭苑	837呎 極高開揚 980萬 2838 5077	禮頓山	1,618呎 高層連車 4,100萬 2923 5223	蔚雲閣	1,103呎 新地名慶 1,650萬 2923 5688
新界	君臨天下	1,455呎 極高層永久海景 4,200萬 2926 3822	海逸豪園	1,479呎 高層開揚 離魚門海 1,650萬 2926 5222	畢架山一號	2,711呎 複式花園 6,500萬 2397 2328	畢架山峰	1,133呎 高層內園 1,500萬 2381 1889	畢架山一號	1,435呎 靚景清靜 1,860萬 2381 1889	半山壹號	2,035呎 靚景四房 2,500萬 2926 7828
	曼克頓山	790呎 特色單位 750萬 2370 3456	葡萄園	4,173呎 新地傑作 個案用料 4,000萬 2482 9903	蔚閣	1,349呎 一見難忘 970萬 2662 3626	鹿茵山莊	2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	蒙地卡羅	2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	水藍天	2,312呎 獨立大屋 2,500萬 2923 6228
	實松苑	3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	海珀名邸	3,197呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	蒙克頓山	2,035呎 四房大宅 2,600萬						