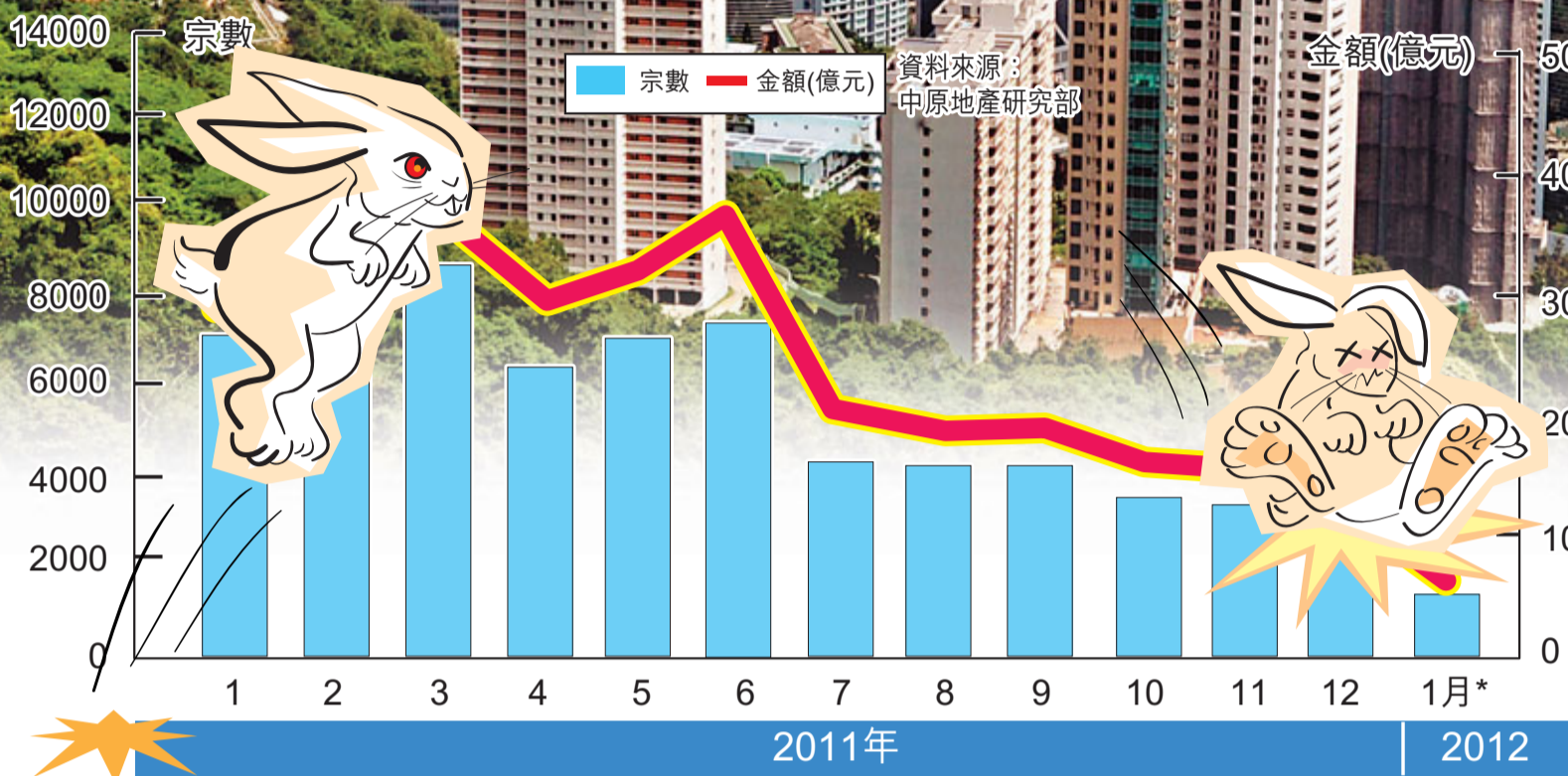


# 龍年港樓價恐挫一成

## 兔年二手交投少四成 本月登記料更遜「沙士」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）龍年將至，回顧兔年樓市，樓價先急升後平穩，年內政府連番推出房策、銀行多次調高新造按揭利率，加上歐債危機陰霾下，二手住宅宗數按年大減41%至約6.8萬宗，二手住宅註冊金額亦按年回落約30%至約2,866億元，反映12月份市況的1月份二手樓登記降至2,350宗，為沙士後新低，十大屋苑只有嘉湖山莊交投逾千宗。展望龍年樓市，受一手盤爭相出擊影響下，二手樓交投亦會再挫3%至6.6萬宗，樓價料挫5%至10%。

### 二手私人住宅買賣合約登記按月統計



面對樓市前景未明朗，銀行估價不足，部分銀行再調升H按息，部分急於套現的業主索性大撻價，中原豪宅龍智輝表示，為求加快沽貨速度，不少業主最終接受現實，願意擴大議價空間吸引買家，加州花園翠柏路一單號屋，業主有感市況轉淡，故願意減價56萬元（減約10%），將單位以560萬元易手。中原張光耀表示，太古城恆山閣低層B室，面積779呎，原業主叫價750萬元，因有感市況淡靜，遂減價5.6%至708萬元即獲買家承接，買家為區內換樓客。

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，截至今年1月18日（年廿五）為止，兔年共錄得68,044宗二手住宅註冊登記個案，較虎年116,826宗下跌41%，至於金額方面，因豪宅二手交投按年跌幅較細價物業為少，豪宅比重相對較高之下，二手住宅註冊金額按年回落約30%左右至約2,866億元，跌幅較宗數為少。雖然兔年年初樓市一度暢旺，但隨後受多項利淡因素打擊，全年買賣宗數不及虎年。

### 中價樓主導 註冊近3.6萬宗

兔年迄今（截至今年1月18日為止）只有嘉湖山莊一個屋苑二手註冊量能衝破一千大關，反觀虎年共有3個屋苑能超越此數。若以全年登記破500宗個案計算，兔年只有5個屋苑，而虎年則高達21個，足見兔年二手大型屋苑交投活躍程度較虎年減少。

與此同時，兔年二手註冊量最多的10個屋苑，註冊量悉數較虎年錄得跌幅，其中映灣園宗數跌幅為十個屋苑之中最大，按年下挫約53%，而位居首兩名的嘉湖山莊及沙田第一城，兩者跌幅亦達51%，至於新都城、美孚新邨、荃灣中心、太古城、珀麗灣及黃埔花園則錄得介乎43%至49%跌幅。此十大屋苑中，愉景灣表現相對較佳，按年下跌約27%。

若再以金額劃分，兔年以中價物業主導二手樓市，200萬至500萬元二手住宅註冊量最多，接近36,000宗，佔整體二手住宅註冊約53%。其次為200萬元或以以下註冊，宗數近19,000宗，佔約28%。至於500萬至1,000萬元則佔約14%，而逾1,000萬元佔餘下的5%。

### 二手買賣已連跌4月

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至1月17日，今年1月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得1,482宗，總值72.6億元，預測整月登記約有2,350宗及110億元，按月份別下跌12.1%及3.9%，反映12月聖誕期間市場觀望氣氛持續，二手買賣連續4個月下跌，登記宗數更跌破2008年金融海嘯時的水平，估計今年1月的宗數為2003年5月2,219宗（沙士時期）後的逾8年半新低，二手金額為2008年12月金融海嘯時95.8億元後的三年新低。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，過去3個月「零勾地」，加上近期再現流標，相信今年的供應不會太多，料今年樓價下跌幅度少於10%，但一手盤爭相出擊下，成交量會繼續下跌，二手樓料達6.6萬伙，按年下跌3%。

## 代理行「開單利是」加碼谷前線



■地產代理為保生意，誓「爭崩頭」搶新盤客。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年1月份二手樓交投持續淡靜，業界估計，1月份地產代理生意或見紅，為保生意額，加上部分一手盤亦會於新春期間推售，各大地產代理行一如以往派發「新春開單利是」鼓勵前線同事於新春假期爭取生意，其中中原的「新春開單利是」倍升至1,000元，實行採取重賞策略激勵士氣。

### 中原千元一封 多去年1倍

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，今年繼續派發「新春開單利是」，凡於年廿九至年初三促成住宅、工商舖買賣或租賃，或車位買賣的同事，均可獲公司派發1,000元大利是一封。樓市處於逆市當中，惟今年中原的開單利是款額不跌反升，與去年每封500元相比，今年加幅1倍。

陳永傑指出，配合多個一手新盤示範單位於新春期間開放，中原地產部

分分行會於年初一至三照常營業，全線分行則於初四啟市。

### 美聯港置開單利是680元

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興亦指出，為鼓勵各員工把握龍年商機，在春節期間仍搶攻一手、二手及租務市場，凡於春節的年初一及初二促成交易的員工，將可獲得春節開單大利是，於正月初一及大年初二（1月23日及24日）促成買賣的住宅部精英，將可獲得680元好意頭的開單利是，而促成租務成交的營業員亦可獲得380元的開單利是。全線美聯物業住宅部分行將於大年初三全線營業。

至於同系的港置亦於年初一至年初三向部分主攻一手盤的前線員工大派開單利是，促成買賣可獲得680元開單利是，促成租務成交的營業員亦可獲得380元的開單利是。

### \*註：截至1月17日 兔年二手註冊最多10個屋苑

屋苑名稱	兔年* 二手註冊量	虎年 二手註冊量	跌幅
嘉湖山莊	1,041	2,131	-51%
沙田第一城	846	1,739	-51%
美孚新邨	660	1,253	-47%
愉景灣	643	877	-27%
太古城	502	908	-45%
映灣園	445	937	-53%
珀麗灣	430	773	-44%
新都城	412	804	-49%
黃埔花園	411	721	-43%
荃灣中心	409	752	-46%

\*註：截至1月18日（年廿五）  
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況  
資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

### 近期二手減價個案

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	減幅 (%)
元朗加州花園翠柏路單號屋	1,410	560萬	10%
粉嶺碧湖花園6座高層E室	515	200萬	9%
屯門邁亞美海灣3座中層B室	812	353萬	7.1%
深井浪翠園4座高層B室	572	234萬	6.4%
太古城恆山閣低層B室	779	708萬	5.6%
深井碧堤半島6座高層D室	1,011	573萬	4.5%

資料來源：中原、利嘉閣

### 龍年可望搶開推售新盤

樓盤	單位數目	發展商
將軍澳85區	1,777伙	長實
紅磡昇御門	334伙*	新地、信德等
馬灣珀麗灣6期	65伙	新鴻基地產
上水翠林	16伙	恒基地產
紅磡御悅	68伙	信置、市建局

\*註：部分單位已開價及已售出44伙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 發展商龍年搶開推盤 增銀彈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）歲晚收爐，市民忙於「做節」，一手盤於年廿八銷情平淡，只有紅磡昇御門及油麻地御金·國峯各售出1伙。不過，基於銀行收緊信貸，過去2年買入不少土地的多間大型發展商，開始要投入資金發展，政府未來又有不少土地供應，為求去貨，各大發展商已備戰龍年搶開推盤，務求貨如輪轉。

龍年可望搶開推售的新盤，包括由新鴻基地產及信德等合作的紅磡昇御門、恒基地產於上水的翠林、新地於馬灣珀麗灣6期、信置於紅磡的御悅、及長實於將軍澳85區的住宅項目。

### 信置極速推4盤 套現108億

回顧1月份主要推售的新盤是油麻地御金·國峯，此盤開售不足一個月已

速售約630伙，套現逾65億元，發展商信置於過去4個月極速推售旗下4個新盤，包括大埔白石角天賦海灣、九龍塘逸瓏、深灣9號、御金·國峯，合共套現233億元，當中應佔金額達108億元，有利於目前的環境中添置地皮。

花旗環球金融最新研究報告亦指出，受惠按揭利率升幅低於預期，一手物業銷售表現強勁，內地買家來港置業；及樓價於過去7個月降幅輕微，投資者對香港住宅展望日趨正面，並預期香港地產股將繼續跑贏大市。

### 本月一手登記直逼1000宗

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至1月17日，反映12月市況的1月份一手私人住宅買賣合約登記暫錄得325宗，總值35.8億元，預期整月只



■御金·國峯撐起本月一手交投。 圖為御金·國峯售樓處。 資料圖片

有880宗及90億元，按月份別減少35.4%及33.7%，創3個月新低。雖然一手買賣回落，但市場有多個中小型新盤推售，銷情理想，帶動一手交投可以逼近1,000宗水平。1月份暫時登記宗數最高的新盤為大圍名城3期盛世，錄得162宗，總值12.64億元。油麻地御金·國峯錄38宗，位列第二，總值4.18億元。紅磡御悅錄30宗，排名第三位，總值1.04億元。

### 各大發展商新春優惠

發展商	樓盤	優惠
長實	將軍澳領凱	於1月31日會向買3房戶買家送出88,000元現金，名額8個。
	青山灣海譽	於1月31日前買入鳳凰樓層3伙，可獲18.8萬元現金
	洪水橋尚城	於1月31日前買入4房戶，可獲92,800元十足現金，名額5個；期內買入洋房戶，可獲23.88萬元十足現金，名額3個。
恒基	大埔比華利山別墅	於2月6日前買入別墅，獲18.8萬元現金；期內買入逾千呎以上單位，獲10.8萬元；
	富匯半島	
	沙田名家匯	
	半山嘉苑	於2月6日前買入獲送價值68.8萬元的歐化傢俬連裝修禮券。
信和	大埔天賦海灣	於1月30日前買入均可獲贈信和酒店禮券，每伙可獲價值13,888元。
	油麻地御金·國峯	
	九龍塘逸瓏	
華懋	沙田碧濤花園2及3期	於1月29日前買入可獲88折優惠、送車位及6.8萬元現金
	馬鞍山迎濤灣	
	荃灣傲庭峰	
	屯門南岸	於1月29日前買入可獲12.8萬元現金
	九龍城御豪門	
	荃灣御濤·凱濤	
	深水埗寓·式捌	於1月29日前買入可獲6.8萬元現金

製表：香港文匯報記者 梁悅琴