



近日樓市淡靜，紅磡昇御門開售，吸引大批代理到場，情況喧嘩。

紅磡昇御門累售80伙

香港文匯報訊(記者 周穎)由新地、信德等發展的紅磡昇御門成為龍年首個開售新盤，項目年初一加推的91伙單位於昨晚開售，發展商表示，至晚上八時半，項目累積售出80伙，有信心可售出加推的半數單位。信德物業銷售總監梁焯輝昨日於記者會上表示，旗下昇御門年初一加推的91個單位於昨日傍晚開售，由於價單已經派發，買家已經有足夠時間消化。

加推單位或提價2%-3% 資料顯示，昇御門於年初一加推91伙，單位面積由392至941平方呎，平均呎價10,728元，屬原價加推，訂價介乎432.21萬至1,015.9萬元，呎價由9,363至12,997元。

他又表示，項目累積推出逾200伙，市值超過20億元，而網上登記成交單位52個，整體而言，海景單位平均呎價1.5萬元，園景單位平均呎價1萬元，其中第1座36樓A室以呎價逾1.8萬元售出，是迄今最高呎價成交個案，涉及總現金額5億元。

他指出，項目銷售仍然跟隨早前訂立部署進行，而在農曆年間仍然有客戶參觀樓處及認購單位，故不認同農曆年間銷情轉淡，日後加推單位或

有不少於2%至3%的加價幅度。

首1.5小時逾萬人參觀

為配合開售，發展商於昨日下午5時開放示範單位予公眾參觀。包括一個裝修示範單位，建築面積約2,078平方呎，另外兩個建築面積537平方呎單位分別是有裝修及交樓標準示範單位。新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏指出，示範單位開放首一個半小時，錄得逾1萬參觀人次，相信未來人流會繼續上升。

對於今年樓市走勢，梁焯輝表示仍然看好，估計全年屬於上落市，全年



信德物業銷售總監梁焯輝(右)、新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏。

香港文匯報記者張偉民攝

樓價升10%至15%。雖然政府增加限量限呎地的供應，但相信不會令中小型單位供應過剩及樓市出現兩極化。至於下月初公布的財政預算案，希望政府的樓市政策可以保持穩定，在政策推出後需要時間讓市場及公眾消化。

內地客買走四成新盤

美聯：外資過多不健康 倘撤資樓價大起大落

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內地人購買力強勁，近年不斷來港買樓，去年數量更由一成勁升至近兩成，被指是推高本地樓價的「幫兇」。有代理行將矛頭直指政府，認為是政府推出額外印花稅(SSD)，遏抑了港人置業比例，期望政府提早檢討取消措施，否則長此以往，本港樓市外資過多，一旦他們「班資回朝」，對樓市將產生衝擊。

美聯副主席兼董事總經理黃錦康昨指，近年樓市「北水南調」情況明顯，內地居民來港購買住宅的註冊金額比率，更由2010年10.8%，急升至去年的接近19.2%，當中一手所佔的比率由約26.3%升至約39.9%，增長強勁，相信與內地人喜好全新物業有關。這還未計海外買家的數量，認為情況已令人擔心，若本地樓市外資過多，他日撤資將令樓價「大起大落」。

SSD減慢港人入市步伐

他認為SSD是加劇內地客來港置業比率的原因之一，因本地居民入市步伐減慢，相反內地客繼續來港買樓，一加一減令比率急升。但他強調因為SSD的影響，現時無論內地客、本地客均以用家為主，有實際需要才買樓，炒賣活動已明顯減少。他又說，若情況持續，內地人

置業比率有機會升至25%，連同海外買家在內，非港人置業比率或會增至三成，港府應盡快檢討取消額外印花稅，而非等待今年11月檢討期來臨。對於下周公布的財政預算案，他認為政府難以作大改動，「一動不如一靜」，土地供應現時2萬伙目標亦足夠。

交投勁縮 美聯未擬裁員

對於有意見指，政府應限制內地人來港買樓，黃錦康認為，一直崇尚本港自由經濟，期望市場會自動調節。他亦不期望政府為行業着想，應以本港整體利益為考慮，而企業則去適應，若市況好便擴張業務，市況差則會收縮。提到近期樓市交投急挫，集團會否有裁員計劃，黃錦康強調現時階段沒有裁員計劃，只會用自然流失的方式淘汰未達標的前線員工。



美聯黃錦康認為，SSD之下，本地居民入市步伐減慢，相反內地客繼續來港買樓，故SSD加劇內地客來港置業比率。香港文匯報記者 顏倫樂攝

施永青：今年樓價先跌後升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、周穎)展望今年樓市，中原地產創辦人施永青昨表示，本港樓價主要受內地經濟主導，現時外圍經濟不理想，若內地經濟增長可由出口主導轉移至內需，今年樓價可望先跌後升，下半年樓價好過上半年，但交投量不會有大改善。

施永青又指出，目前一個月的二手交投只得3,000至4,000宗成交，而持牌地產代理人數超過3萬人，不少人需「食白果」，集團每月新聘員工

與流失員工數字相若。

黃錦康料細樓跌豪宅升

美聯副主席兼董事總經理黃錦康看法並不似市場般悲觀，由於屋居及限呎盤的出現，位處偏遠及大眾化物業供應增加，預料中小型物業樓價下跌，但位處市區、800萬元以上的住宅物業因供應短缺，及交通地段理想，未來價格可持續上升，兩者平衡樓價後，今年整體樓價預料無升跌。

樓價連彈兩周 累升0.63%

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報94.75點，按周上升0.47%。指數主要反映2012年1月首周的情況，CCL連續兩周反彈共0.63%，但下調方向不變，CCL近16周累計跌5.06%。全球經濟增長明顯放緩，本港二手成交疲弱，樓價調整持續。至於1月26日美國聯邦儲備局宣佈超低息延至2014年底，對本港樓價的影響，有待三週後(2月17日)公佈的CCL才開始反映。

另外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報92.17點，按周上升

0.56%。CCL Mass連升兩周共1.01%，但近16周累跌4.68%。

分區大型屋苑指數方面，港島區樓價指數最新報103.17點，按周升0.21%。新界東區指數報90.20點，按周升0.38%。新界西區指數報76.75點，按周升2.24%。相反，九龍區指數最新報91.16點，創49周新低，按周跌0.05%。

昨日公佈的指數，根據2012年1月16日至22日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有逾七成半的交易是在2012年1月2日至8日簽臨時買賣合約。

租盤急增 美孚新邨租金受壓

香港文匯報訊 二手樓市交投淡靜，有部分業主遂改變策略，轉售為租個案持續增加。例如近日美孚新邨放租盤增加至100個。盤源充足下，屋苑租金受壓，平均呎租16至19元不等。

中原地產黃惠霞表示，該行日前成功促成一宗美孚新邨租賃成交，單位為1期百老匯街4號中層B室，面積1,242平方呎，三房間隔，最新獲租客以月租2萬元承租，平均呎租16.1元。業主於上年中開價2.6萬元，本月初見大市交投淡靜，遂調整叫價至2.2萬元，近日再以2萬元租出。

太古城呎租約25元

中原地產趙鴻運表示，太古城單位呎租不斷創新低，業主紛紛減價放租。新年期間，海棠閣低層D室成交，單位面積1,029平方呎，三房間隔，剛以2.6萬元租出，平均呎租約25.3元。

中原地產賴敏菁表示，東涌藍籌屋苑映灣園，於初一至初三連錄4宗租

務成交，本月累積租務成交29宗，表現不俗，平均呎租約14元。賴敏菁指，其中一宗映灣園新租務成交為2期7座低層H室，單位面積1,201平方呎，三房間隔，新租客以每月1.7萬元承租，呎租14.2元。

映灣園春節錄4租務成交

賴敏菁指，樓市買賣疲弱，區內不少業主將單位轉售為租，隨着租盤供應增加，租金輕微回軟，不少準租客乘勢還價頗深，暫時僅個別業主肯接受大幅減租，區內租金相對企穩。

寶翠園2.6萬獲承租

香港置業李志雄表示，剛促成一宗寶翠園957呎2房戶租務成交，單位為寶翠園3座低層G室，兩房套廁間隔。買賣雙方經議價後，業主同意減價2,000元放租，最終租價為26,000元，平均呎租約27.2元，屬市場筭價。原業主於04年以約438萬元購入上址，以月租26,000元計，租金回報率逾7厘。

西半山雍景臺減價180萬



西半山雍景臺。

香港文匯報訊 農曆新年期間，二手樓市交投繼續冰封。買家預期樓價將進一步下跌，現階段入市意慾不高。業主若急欲出貨，一般都需要大幅減價，才有望吸引買家承接。

中原豪宅簡英謨表示，新近促成西半山雍景臺2座中層G室成交，單位面積1,376平方呎，擁三房一套房間隔，附工人房。原業主叫價1,680萬元，後減價至1,500萬元成交，折合平均呎價約10,901元，累減幅度約11%。買家為長線投資者，購入單位收租，預料月租50,000元，回報約4厘。

嘉湖山莊蝕讓28.2萬

中原地產王樹明表示，嘉湖山莊景湖居6座低層D室，面積704平方呎，剛以206.8萬元成交，呎價2,938元，屬近期合理價。業主於去

年4月將單位推出市場放售，當時叫價250萬元，後來市況轉弱，業主調低售價至240萬元仍未獲承接，今年初業主減價至220萬元沽出單位，前後累減43.2萬元。買家為用家。原業主於96年以235萬元購入單位，持貨15年，轉手帳面蝕讓28.2萬元。

將軍澳中心減價23萬

此外，將軍澳中心908呎3房戶在減價約23萬元放盤下，單位最終以587萬易手，10年業主持貨至今帳面獲利約137萬元。香港置業謝國勳表示，單位為將軍澳中心1期6座中層B室，面積908平方呎，平均呎價約6,465元，屬市價成交。買家為區內換樓客。

珀麗灣低市價5%出貨

另外，利嘉閣譚振聲指出，珀麗灣3期19座低層G室，日前獲用家以308萬元承接，該單位屬兩房間隔，建築面積678平方呎，折合呎價4,543元，較市價格低約5%。

利嘉閣周末睇樓量跌15%

香港文匯報訊 農曆新年後的首個周末，節日氣氛依然濃厚，不少業主及準買家仍忙於拜年或外遊，本周末二手預約睇樓量再度下跌。據利嘉閣地產研究部估算，全港50個指標屋苑只有1,715組客戶預約在本周末睇樓，較上周末跌逾15%。然而，租客預約睇樓比率卻持續高企，本周末比率高達35.3%。

港島、九龍及新界三區周末預約睇樓量全面報跌。港島區9個指標屋苑只有310組客戶預約在周末睇樓，較上周末下跌10.1%，其中太古

城、康怡花園、南豐新邨及海怡半島睇樓量分別下降10%至15%不等。

新界區21個指標屋苑只有640組客戶預約在周末睇樓，較上周末下跌15.8%，跌幅最大。其中新港城、荃灣中心及翠濠半島睇樓量減少13%至25%不等，但沙田第一城及嘉湖山莊睇樓量則輕微上升5%。

九龍區20個指標屋苑只有765組客戶預約在周末睇樓，較上周末減少15%。新都城、淘大花園及黃埔花園睇樓量則減少約11%至17%。

黃宜弘沽春坎角屋 賺1800萬

香港文匯報訊(記者 周穎)農曆新年假期結束，二手市場漸轉活。春坎角海天徑海天小築6號屋於2011年11月28日以6,008萬元易手。買家是BEAUTIFUL SKY HOLDINGS LIMITED。洋房樓高3層，面積約3,800平方呎，連雙車位，呎價約15,811元。原業主為立法會議員黃宜弘夫婦，在1997年以4,200萬元購入，獲利1,808萬元或43%。

名家匯錄龍年首宗成交

另外，中原地產曹志剛表示，大圍名家匯2座高層A室一手成交，單位面積2,297平方呎，擁四房連雙套房間隔，享開揚市中心景觀，成交價約2,144萬元，呎價約9,334元。新買家為外區客，夫婦二人均為專業人士，本租住九龍區物業，加上名家匯新春期間買家可獲贈車位、釐印費及價值10.8萬元之新春大利是優惠，遂於首次睇樓時便決定購入自住之用，順利升級換樓。而促成交易之代理更是一名代理新丁。

實用面積計價 謝偉銓倡一二手樓統一

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資深地產界人士謝偉銓(見圖)昨日出席電台活動後，回應有關一手樓銷售規管的建議法例，他贊成日後全面採用實用面積作樓價計算基礎，但認為一二手物業應該統一計算方法，以免產生混亂。對於預留的存在價值則有待商榷，認為會令市場資訊更混亂。他說：「預留都唔透明，賣咗幾多單位又唔清楚。」



謝偉銓表示，目前建議法例中雖然針對一手物業，但有不少部分亦適用於二手住宅，好像二手樓的面積計算方法，與一手樓應該統一，以免產生混亂，地監局方面已有建議，可作參考。但他強調，實用面積有清晰定義，容易計算及比較，對消費者有利，贊成日後作統一計算基礎。至於統一攤分面積若對消費者有利，亦可提供參考。

他亦贊成售樓書方面的規管安排，認為樓盤重要資料需要列印在較前頁數，清楚列明，方便買家參考，技術性資料因為消費者較難明白，可放於較後頁數。他相信新規例有改善空間，好像豁免規管的一手樓範圍可考慮放寬，由現時建議的95%或以上的單位落成後3年一直在租約下持有，縮減至落成後1年。

梁焯輝：實施初期可雙軌並行

而一手樓規管諮詢期快將完結，信德物業銷售總監梁焯輝認為，無論採用建築或實用面積，均需要有一個清晰及統一的定義，令到買家明白實際意思，故此需要集合各個發展商的意見，以平衡各方觀點。希望實施初期可考慮雙軌並行，給予時間市民和業界消化。

另外，中原地產創辦人施永青認為，市場難以適應實用面積對一手樓銷售的計算方法，亦不應強制市場使用實用面積，而地產商及代理一直有提供該計算方法讓市民參考。