

重要新聞

A1 責任編輯：朱韻詩 版面設計：余天麟

春節樓市急凍 龍年房價趨跌

■受到中央繼續調控樓市影響，新春樓盤銷售未如理想。



香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）寒冷的春節天氣成為內地和香港樓市「嚴寒」的真實寫照。在調控政策重壓下，龍年樓市「倒春寒」提前而至，北京、上海、廣州、深圳、杭州等內地大城市，春節七天長假期間商品房成交量均跌至近三年最低，而本港樓市也相當淡靜。有經濟學家預測，中央可能會在年內調整對樓市的調控政策，今年內地樓市料會出現三部曲：價降量升、價穩量升、價量齊升。

針對有媒體報道北京樓市春節期間「零成交」，北京市住建委負責人昨日解釋，這是因為北京在節日期間暫停了房地產交易權屬服務；但來自業界的數據顯示，春節期間，北京住宅市場的新增客源量、看房量、購房意願均降至近年來低谷，而從市場面來看，多數售樓處及中介店關店停業，交易陷入停滯僵局。

深圳連續五日零成交

在上海，來自21世紀不動產上海區域市場中心統計顯示，春節7天假期上海市新房累計成交16套、0.17萬平方米，同比2011年春節成交分別回落

33.3%、27.8%；成交均價為1.71萬元/平方米，同比則回落8.3%。

而據廣州《羊城晚報》報道，從春節除夕至年初六，廣州樓市共計網簽24套單位，比去年春節假期下降近60%，網簽均價為10,257元/平方米，同比下降12.7%。而深圳規劃國土委網站數據顯示，春節期間自除夕至正月初四連續5天，深圳也是零成交，而初五新盤成交兩宗，較去年春節跌了有90%。

首次置業者「持幣觀望」

至於杭州、濟南、青島、南京、合肥等二線城市的春節樓市同樣慘淡，均同比去年春節大幅下降。其中濟南樓市出現零成交，杭州成交1套、預訂2套；青島賣出2套、南京成交11套，合肥前五天天零成交、後兩天賣出14套。

春節歷來是樓市淡季，偉業我愛我家集團副總裁胡景暉向本報表示，除了正常的節日因素影響外，在中央堅持樓市調控不動搖的表態下，買方預期樓價將進一步回落，把買樓計劃推遲至年後；而隨着貨幣政策的調整，限貸政策有望適度鬆綁，也使得部分首次置業者「持幣觀望」。此外，隨着樓價上漲，越來越多家庭由買轉租。今年春節，北京租房市場以往要到正月十五後才會到來的租賃高峰，從年初

三後就提前出現。

學者：全年呈先跌後升

展望今年樓市，經濟學家普遍預期，短期內，內地樓市需求和價格波動幅度加大，準買家觀望情緒蔓延，發展商將面臨更嚴峻形勢。中國房地產經濟研究院院長謝逸楓認為，隨着發展商資金鏈的愈發緊張，節後有望迎來低價新盤的入市高峰，二手樓業主降價銷售的意願也將更加強烈，預計一季度將「價降量升」。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2012年1月
30 星期三
早上清涼 間有陽光
主編：李國新 副主編：李國新
氣溫：13-16°C 濕度：70-90%
港字第22615 今日出紙3疊10大張 售6元

內地部分城市春節成交情況

城市	成交量
北京	新增客源量、看房量、購房意願降至三年低谷
上海	成交16套、0.17萬平方米，同比回落33.3%
廣州	網簽24套，比去年春節下降近6成，網簽均價同比下降12.7%
深圳	從除夕至初五新盤成交兩宗，同比大跌九成
杭州	成交1套，預訂2套，同比下降93%
濟南	1月22日至28日下午6時零成交
海南	成交216套
武漢	除夕至年初五賣出21套
青島	成交兩套，同比下降60%
南京	成交11套，同比下降近72%
長春	成交兩套

■香港文匯報記者 海巖 整理

業界：「硬著陸」可能性低

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）今年春節，內地大多數一二線城市樓市成交均極度萎縮。但展望全年，業界及專家普遍認為，樓價大降出現「硬著陸」的可能性低，全年或呈現「先抑後揚」走勢，而三線城市可能成為新亮點。

下半年或出現反彈

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉認為，今年的樓市可能會在三、四季度出現反彈，或者企穩，預計調控政策「限貸限購」基調不變的前提下，將對首次置業者自住型需求有所鬆綁，隨着而隨着樓價進一步

下降，自住型需求將有所釋放，逐步迎來成交量回暖。

胡景暉認為，在一二線城市樓市全面冰凍的情況下，三線城市將可能成為全年樓市亮點。三線城市仍處於老城區改造等發展期，城鎮或使其整個房地產活躍程度高，相比之下，二線城市交易則會十分清淡。

潘石屹：樓市將調整

今年開發商的日子尤其艱難。不過北京師範大學房地產中心主任董藩認為，開發商還沒到難以為繼的地步。即便中小房地產企業面臨的形勢也不算十分嚴峻，雖然信貸緊

張，但在民間信貸、境外資金甚至私募基金的支持下，中小開發商仍有迴旋的餘地。

不過也有業內人士預期較為悲觀。SOHO中國董事長潘石屹早前預計，2012年房價將延續去年下半年以來的走勢，繼續下跌。從2011年到2012年，將是房地產市場重大調整的一年。而房產稅將作為限購政策的「接力棒」，今年可能在北京以至全國推出實行。潘石屹認為，如果推出房產稅，原來閒置的房屋會迅速進入市場，增加樓市供給，從而緩解供不應求。

地產巨頭萬科日前也表態稱，市場已經明顯降溫，進入買方市場狀態。萬科將採取各種辦法積極促進銷售，加快存貨去化。

港樓一月註冊料穿五千 海嘯後新低

香港文匯報訊（記者 蔡競文）農曆新年假期氣氛漸散，香港樓市過去一周由谷底輕微反彈。中原地產上周六、日十大屋苑錄得11宗成交，較前周的3宗成交有所增加，但康怡、黃埔及新都城等5個屋苑仍然零成交。一手市場由於紅磡昇御門開售，則錄得40宗成交，較農曆新年4日假期的4宗成交改善。不過，綜合業界統計，本月二手市場的註冊登記料跌至不足3,000宗，料創海嘯後新低；一手登記亦將回落至800宗，按月跌逾4成。

一手料800宗按月跌逾4成

近期整體物業交投仍偏軟，土

地註冊處最新資料顯示，本港一月整體物業註冊截至26日暫錄3,711宗，較上月同期跌24%。港置高級執行董事伍創業估計，樓市全月註冊將不足5,000宗，屆時物業註冊將連跌兩個月之餘，為2008年11月金融海嘯後38個月新低。

二手2800宗回到沙士水平

伍創業表示，在本月整體物業註冊中，錄得最大跌幅之類別為一手註冊，暫錄得664宗，較上月同期1,282宗大跌近5成（48%），料全月將回落至約800宗，勢按月跌逾4成，更創4個月低位。據該行統計，去

年12月僅錄得753伙推盤，較11月1,691伙大跌5成半。

另外，據美聯物業統計，一月首26日二手住宅註冊量僅錄得2,304宗，較上月同期2,599宗下跌約11.4%。該行料全月最終達至2,800宗，比上月的3,019宗進一步下挫。美聯指，2,800宗的登記宗數不僅跌破2008年金融海嘯後3,289宗的低位，並估計將低於2003年5月（反映當年4月沙士襲港期間）的2,977宗。

中原地產的估計更為悲觀，該行料一月二手登記約有2,400宗。按中原估計，本月宗數不僅跌破2008年金融海嘯後3,289宗的低位，並估計將低於2003年5月的2,977宗，即是逾8年半新低。歷史低位是2003年2月的2,097宗。

（香港樓市新聞詳見B6版）

ULYSSE NARDIN
SINCE 1846 LE LOCLE - SUISSE

雅典錶



EXECUTIVE 經理人雙時區腕錶 246-00-3/42

自動上鏈機芯，配備專利時針快調按鈕，無高低差大日期窗及原居地時間顯示，18K玫瑰金錶殼搭配黑色陶瓷外圈；防水100米，另備有皮帶款式可供選擇。

中環：嘉信 2525 5478 • 三寶 2868 1882 • 東方 3470 0009
尖沙咀：三寶 2735 8481 • 忠信 2366 3026 • 德誠 2368 7722
太子（北京道）2369 2123 • 太子（彌敦道）2739 2333
銅鑼灣：太子 2808 0021 • 德信 2893 5290
澳門：威尼人 周大福 +853 2882 8315
四季酒店 DFS GALLERIA +853 2828 2833
新濠天地 TIMELESS +853 8590 3366

歡迎蒞臨旗艦店選購：2736 9112

香港九龍尖沙咀海港城海運大廈二層OT209A舖，INFOHK15@ULYSSE-NARDIN.COM

WWW.ULYSSE-NARDIN.COM