

# 細價樓帶動 二手交投回暖

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 隨着農曆新年長假期過去，加上預算案房策未對樓市有負面衝擊，過去兩日樓市顯著回暖。中原地產資料顯示，十大屋苑共錄得約42宗成交，雖仍屬於低水平，但按周則急升2.8倍，其中以細價上車樓升幅最多，沙田第一城錄得13宗、天水圍嘉湖山莊錄得9宗成交。隨着樓市氣氛逐漸明朗，估計農曆新年積累購買力會進一步釋放。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，過去兩日十大屋苑共錄得42宗成交，較對上一周11宗急升2.8倍。他解釋，農曆新年過後節日氣氛消散，加上預算案對樓市沒有負面影響，樓市氣氛明顯好轉，各區睇樓量均錄得較預期更大的升幅，累積購買力釋放。除十大屋苑外，各區不同類型的單位均錄得交投，覆蓋面闊，買家以用家為主，預計本月成交會回復活躍。

## 美聯：累積購買力回流入市

美聯方面的數據亦顯示樓市交投回升，十大屋苑兩日錄得33宗成交，較前一周末的22宗上升50%，並創下21個周末的新高。美聯物業董事何銘培表示，預算案並無規管樓市新招，低息環境持續，近期股市氣氛向好，均增強買家入市信心。同時，因市場沒有大型新盤推售，焦點放回二手物業市場，預料樓市氣氛逐漸明朗下，累積購買力會回流入市。

## 香港置業：睇樓氣氛較前好

事實上，自農曆新年過後，各區睇樓量明顯回升，

香港置業高級執行董事伍創業表示，部分準買家近日終於拍板入市，加上業主的議價態度軟化，推動過去周末各區二手交投理想。另外，預算案的公布，亦為市場掃除不明朗因素，相信短期內樓市交投仍然向好。

資料顯示，過去兩日的交投集中在細價上車樓，其中沙田第一城升幅最大，錄得13宗，嘉湖山莊錄得9宗成交居次。中原黎宗文稱，沙田第一城過去兩天的交投情況恍如回到旺市，估計與市場購買力釋放有關，更出現近期罕見的「兩客爭一盤」個案。九龍區方面，睇樓量及成交量全面上升，其中藍田麗港城及將軍澳新都城分別錄得4宗成交。

香港置業羅英傑稱，新年過後樓市睇樓氣氛大為改善，荃灣區睇樓量較過年前明顯增加，但部分買家有感樓價跌勢可能持續，態度相對觀望，相信市況進一步明朗化後，區內二手承接力會改善。該行袁煒輝亦指，奧運站區業主持貨能力高，所提供的議價和減價空間有限，窒礙買家入市意慾，故區內二手仍然拉鋸，但整體氣氛較之前好。港島區則以鰂魚涌康怡花園交投最活躍，兩日錄約

## 十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	過去兩日成交宗數	上周末成交宗數	平均呎價(元/呎)
太古城	0	2	9,500
康怡花園	5	0	8,000
海怡半島	2	1	6,716
美孚新邨	1	1	5,239
麗港城	4	0	5,850
黃埔花園	2	0	7,600
新都城	4	0	5,600
沙田第一城	13	3	5,680
嘉湖山莊	9	4	3,000
映灣園	2	0	4,700
總數	42	11	

資料來源：中原

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

5宗成交。另一藍籌屋苑北角城市花園雖錄交投，但屬於低市價交易。亞洲地產姚雲龍表示，成交涉及7座中層D室，建築面積1,097呎，一名區內用家以950萬元低市價7%承接，平均呎價8,659元。業主於去年12月原先叫價1,038萬，現減價8.5%沽出，但折算99年11月買入價450萬元，帳面仍賺500萬元。



■太古城過去兩日二手買賣零成交。

資料圖片



■紅磡昇御門示範單位睇樓人龍一直持續不斷，睇樓客需於示範單位門外稍為等候才可入內。

香港文匯報記者周穎 攝

# 一手成交34宗 昇御門佔半

香港文匯報訊 (記者 周穎) 新一份財政預算案未再推出打擊樓市措施，樓市氣氛持續向好，吸引早前對後市持「睇定D」的買家重新睇樓入市，過去兩日一手盤表現與前周相若，錄得約34宗成交，當中紅磡昇御門佔整體成交一半，以17宗成交稱冠。

新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏昨日表示，新一年財政預算案公佈後，市場未見即時有太大的反應，但整體參觀人流及氣氛於農曆新年後已經開始好轉，過去兩日受預算案公佈影響，買家入市意慾較上周更好。旗下昇御門自年初五至今示範單位錄得逾5萬參觀人次，而買家購買意

慾亦有明顯提升，因此看好樓盤未來銷情持續向好。

## 內地客比例達三成

她又表示，昇御門已經累積售出逾140個單位，平均呎價1.1萬元，套現金額超過10億元。買家中內地客比例達三成，來自九龍及港島區買家亦同樣各佔約三成，餘下一成主要為新界區買家。其中已經公佈價單的單位中，單位面積1,100平方呎以下細單位已經售出約八成，有信心未來一周會沽清，該類型已經推出餘下兩成單位。其它高層單位面積介乎900至2,000餘平方呎的海

景單位傾向保留至近現樓階段才推售，劉氏解釋，主要是希望買家可以感受現樓實景的感覺，屆時亦會對樓價作重新檢討。

記者現場所見，睇樓人龍一直持續不斷，睇樓客需於示範單位門外稍為等候才可入內。現居港島中西區的胡小姐表示，主要受樓盤的位置及煙花海景所吸引，加上有居住需要，有意購入單位作自住用途。反而與財政預算案公佈無關，相信未來樓價會有所回落，但估計跌幅不會太多。

另外，黃小姐認為，財政預算案對未來樓市影響不大，未來樓價跌幅維持10%以內，跌幅有限，整體樓價仍然偏高。睇樓主要是希望參觀裝修設計。

# 1月份公屋買賣創37月新低

香港文匯報訊 中原地产研究部聯席董事黃良昇指出，今年1月份二手公屋買賣合約登記錄得18宗，總值2,526.5萬元，較2011年12月的25宗及3,062.6萬元，分別下跌28.0%及17.5%。宗數是創2008年12月17宗之後的37個月新低，而金額是創2009年10月2,474.2萬元之後的27個月新低。反映本港經濟放緩及裁員等不利因素影響下，基層市民的買樓意慾下降，導致二手公屋市況轉淡。

1月份錄得15宗逾100萬元的二手公屋買賣登記，是2010年1月份之後近24個月以來錄得最少高價公屋的一個。當月登記金額最高的是

大埔運頭塘邨運亨樓20樓的單位，202.0萬元；沙田博康邨博逸樓25樓的單位成交價198.0萬元，排名第二；博康邨博智樓24樓的單位成交錄181.8萬元，列第三。

## 首月住宅摸貨僅5宗創新低

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 外圍經濟下滑，加上額外印花稅(SSD)的效應，上月摸貨數字續創新低，只錄得5宗，全數屬於新盤摸貨，二手物業則未錄得摸貨，市場炒風大為收斂，甚至可以說炒家已經跡住宅市場。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，住宅摸貨數字自去年11月首度

錄得「個位數字」9宗後，宗數一直下跌，12月跌至8宗，2012年首月更只有5宗登記，續創自96年有紀錄以來新低。摸貨量創新低的同時，其佔整體二手住宅註冊量的比率同樣亦回落至新低水平。據資料顯示，首月二手住宅註冊量約2,705宗，當中住宅摸貨只有5宗，即佔約0.18%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦稱，SSD影響再加上外圍經濟不景，摸貨登記宗數繼續尋底。由於樓市近月交投疏落，加上節日氣氛削弱投機者沽貨獲利的機會及能力。事實上，上月5宗摸貨成交，只有2宗能成功賺取利潤，成功獲利比率只得40%。

# 新地：apm本月生意額料逾2.4億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 農曆新年零售市場暢旺，新地估計觀塘apm商場2月份整體人流可達850萬，較去年升15%-20%；生意額則可達2.4億-2.8億元，較去年升20%-25%。農曆新年推廣期間至今，商場已招待45團合計約1,900名旅客，總消費額約1,500萬元，人均消費約8,000元，較去年升25%。新地代理租務總經理馮秀炎指出，情人節將至，apm計劃斥資150萬元作為中西情人節宣傳推廣費用，按年升約20%。費用主要於消費獎賞，表演節目及籌辦10至15團來自廣州、深圳、東莞一帶的購物團，合計約500至750人，預計可為商場額外帶來25萬至380萬元消費額，較去年升2成至3成。而一連三天元宵節連前夕周末(2月4日至6日)商場人流可達90萬人次，營業額可達2,300萬元。



■馮秀炎(左二)指出，apm 趁元宵節前夕舉辦「那些年……香港的婚嫁喜事回顧展」，與市民一起回顧香港五六十年代的婚嫁盛宴。

香港文匯報記者周穎 攝

## 城規維持啟德大廈130米高限

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城規會上周五審議坪石大型收購項目啟德大廈放寬高限的個案，經過長

時間的爭辯後，城規會最終未有回應發展商王新興與小業主等的訴求，決定維持主水平基準以上130

米的高度限制。由於王新興去年就啟德大廈興訟，司法覆核推翻城規會的決定，案件排期今年4月開審，估計啟德大廈的重建命運要待裁決後才有正式方向。

# 內地基金業濫發行陷認購「寒冬」

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 回顧2011年內地基金業，虧損不在話下，幅度之大更叫投資者痛心疾首，整體虧損超過5,000億元，「基民」信心大受打擊。但是，今年至今便有16隻基金扎堆發行，上百隻新基金待發、待批，業內人士料會陷入發行熱、認購冷之尷尬局面。

據新華社消息，去年四季度各類型基金合計虧損1235.28億元(人民幣，下同)，而去年前三個季度基金整體分別虧損359.91億元、894.32億元和2510.74億元，去年全

年基金累計虧損達5000.25億元。另一份以12月所作調查亦顯示，中國70%以上基金在基金投資中虧損。

## 逾70%投資者虧損

業內人士表示，去年內地證券市場整體表現不好，股指大幅度下跌，資金流動性趨緊，對股市和債市均構成較大衝擊，加上部分基金公司在投資理念、投資思路以及投資選股的策略方面存在明顯問題，造成基金出現大面積虧損。

但今年以來，已有16隻基金進入

發行階段，今明兩天還有8隻基金接棒。縱使股票型基金普遍虧損，新發基金中，股票型基金仍佔近半份額。不過，投資者反應頗冷淡。公開數據顯示，今年已成立的5隻新基金，共募集37.81億元，平均每隻募集7.56億元。其中工銀睿智中證500募集金額僅為3.41億元。惟基金公司依然熱情不減，無損發行計劃。證監會數據顯示，截至1月21日，有75隻基金排隊候審。其中今年提出募集中請的有8隻。獲批待發基金多達數十隻。




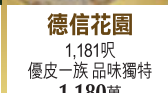


## 美聯豪宅天下

助節乏過樓市措施  
樓市前景漸露曙光

香港

九龍

新界

		<b>貝沙灣</b> 1,502呎 三房高層 2,100萬 2989 9233	<b>貝沙灣南灣</b> 2,463呎 四房大宅 4,300萬 2989 9233	<b>貝沙灣一期</b> 1,942呎 海天一色 2,800萬 2828 3434	<b>貝沙灣</b> 1,875呎 正南四房 3,400萬 2812 1177	<b>山頂別墅</b> 3,200呎 天台花園全海 1億5,000萬 2525 2363	<b>山頂巨宅</b> 3,508呎 英式品味 9,500萬 2525 2363		
		<b>陽明樓皇</b> 1,837呎 全維海景 3房 3,480萬 2525 2363	<b>德信花園</b> 1,181呎 優皮一族 品味獨特 1,180萬 2836 6640	<b>深灣大宅</b> 4,300呎 全海實用 9,300萬 2525 2363	<b>陽明山莊</b> 2,708呎 煙花雅港 4,500萬 2525 2363	<b>龍華花園</b> 1,209呎 泳池車位 1,170萬 2836 6640	<b>禮頓山</b> 1,485呎 氣派不凡 3,700萬 2836 6640	<b>名門</b> 2,058呎 開揚遠景 3,000萬 2832 7999	<b>比華利山</b> 1,733呎 高息連約 2,300萬 2832 7999
		<b>嘉富麗苑</b> 1,925呎 實用靚則 極高樓層 3,650萬 2922 6666	<b>梯旁樓式</b> 1,892呎 三房兩廁 連大平台 2,050萬 2921 8822	<b>富豪閣</b> 1,034呎 露台泳池 928萬 2922 3288	<b>夏蕙臺</b> 1,400呎 實用高層 1,750萬 2571 2999	<b>雍翠閣</b> 1,205呎 龍裝三房 1,450萬 連車 2548 4999	<b>怡基閣</b> 993呎 三房兩廁 880萬 2521 6999	<b>慧明苑</b> 1,433呎 三房工人套 1,790萬 2921 7222	<b>寧養台</b> 2,156呎 露台高層 2,480萬 2546 3133

							
<b>九龍塘HOUSE</b> 2,600呎 尊貴靚街 有匙即看 <b>3,888萬</b> 2928 8788	<b>君頤峰</b> 1,331呎 清幽山景 泳池會所 <b>1,400萬</b> 2926 4688	<b>畢架山一號</b> 2,652呎 罕有自製樓式 <b>5,500萬</b> 2397 2328	<b>康豪園</b> 2,317呎 特色靚裝 <b>3,600萬</b> 2381 1889	<b>又一居</b> 1,311呎 向東雙露台 <b>1,580萬</b> 2381 1889	<b>半山壹號</b> 2,035呎 高層四房 <b>2,500萬</b> 2928 8788	<b>帝景峰</b> 1,166呎 池景靚景 <b>1,150萬</b> 2926 7388	<b>半山壹號</b> 2,069呎 反彈在即 <b>2,300萬</b> 2926 7288
							
<b>天璽</b> 837呎 兩房套房 收租靚選 <b>1,828萬</b> 2926 3388	<b>海逸豪園</b> 1,148呎 高層開揚 維多利亞港 <b>1,650萬</b> 2926 5222	<b>畢架山一號</b> 1,350呎 百萬豪裝 <b>1,300萬</b> 2926 7171	<b>海逸豪園</b> 1,384呎 和氣靚園 <b>1,420萬</b> 2764 0933	<b>半山一號</b> 2,088呎 南北對流 <b>2,350萬</b> 2926 4477	<b>雅利德樓</b> 1,169呎 樓新會所 <b>958萬</b> 2328 9828	<b>半山一號</b> 1,636呎 超豪會所 <b>1,680萬</b> 2926 4688	<b>嘉多利山</b> 1,550呎 豪華連花園 <b>2,000萬</b> 2714 4882
							
<b>凱旋門</b> 558呎 池園雙層 <b>1,030萬</b> 2927 8988	<b>名鑄</b> 2,052呎 環迴景觀 <b>4,400萬</b> 2927 8088	<b>君臨天下</b> 1,387呎 市場低水 <b>2,400萬</b> 2926 3322	<b>帝峰皇殿</b> 1,552呎 全城至平 <b>1,800萬</b> 2928 4848	<b>柏景灣</b> 810呎 企理實用 <b>2,875萬</b> 2175 6313	<b>浪濤灣</b> 744呎 最靚全海 <b>810萬</b> 2928 3313	<b>帝峰皇殿</b> 2,846呎 樓式大宅 <b>2,000萬</b> 2496 1088	<b>浪濤灣</b> 1,349呎 一見難忘 <b>970萬</b> 2662 3626
							
<b>萬景峰</b> 892呎 開揚靚景 <b>708萬</b> 2920 3300	<b>鹿茵山莊</b> 1,349呎 特色單位 <b>970萬</b> 2662 3626	<b>水藍天岸</b> 1,342呎 臨海相連 <b>1,250萬</b> 2923 6688	<b>曼克頓山</b> 1,750呎 傳統豪宅別墅 <b>2,480萬</b> 3106 3337	<b>山翠苑</b> 1,990呎 罕有樓式 <b>880萬</b> 2668 1808	<b>蒙地卡羅</b> 2,080呎 粵港山景 <b>2,480萬</b> 3106 3337	<b>藍天海岸</b> 1,760呎 罕有樓式 <b>1,400萬</b> 2432 6233	<b>曼克頓山</b> 2,080呎 傳統豪宅別墅 <b>2,480萬</b> 3106 3337