

# 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，十大屋苑合共錄得約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，估計農曆新年積累的購買力會進一步釋放。

中原地產總裁陳永傑表示，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。中原黎文宗稱：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。該行袁燦輝亦指，奧運站區業主持貨能力高，所提供的議價和減價空間有限，窒礙買家入市意願，故區內二手仍然拉鋸，但整體氣氛較之前好。

港島區則以鲗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，買家入市意願較上周更好。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，有信心未來一週會沽清，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 中原地產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17.3%。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，基層市民的買樓意願下降，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月。當月登記金額最高的是

大埔運頭塘邨運頭樓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樓的單位成交額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，甚至可以說炒家已絕跡住宅市場。

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，摸貨登記數宗繼續尋底。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%。費用主要用於消費獎賞，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250萬至380萬元消費額，較去年升2成至3成。而一連三天元宵節連假周末(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。

香港文匯報記者周穎 攝

■馮秀炎(左二)指出，apm 趁元宵節前夕舉辦「那些年……香港的婚嫁囍事回顧展」，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

## 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

一於12月所作調查亦顯示，中國70%以上基民在基金投資中虧損。

### 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，造成基金出現大面积虧損。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，其中今年提出募集申請的有8隻。獲批待發基金多達數十隻。

財爺泛過樓市措施 樓市前景漸露曙光					
香港	美聯豪宅天下	Midland Deluxe Home	貝沙灣	貝沙灣南灣	貝沙灣一期
九龍	九龍塘HOUSE	德信花園	深躉大宅	陽明山莊	龍華花園
新界	天璽	君頤峰	愛都大廈	龍華花園	禮頓山
	海逸豪園	海逸豪園	嘉富麗苑	花園台	名門

九龍	九龍塘HOUSE	君頤峰	愛都大廈	龍華花園	禮頓山	名門	比華利山
	2,600呎 尊貴靚景 有匙即看 3,888萬	1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬	4,300呎 優皮一族 品味獨特 1,180萬	2,708呎 全海實用 9,300萬	1,209呎 海天一色 2,800萬	1,942呎 正南四房 3,400萬	1,875呎 天台花園全海 9,500萬
	2928 8788	2926 4688	2925 2363	2925 2363	2889 9233	2821 1177	2525 2363
新界	天璽	海逸豪園	海逸豪園	半島豪庭	黃埔花園	黃埔花園	嘉多利山
	837呎 兩房套房 收租精選 1,828萬	1,479呎 高層洋房 1,650萬	1,148呎 和黃創園 980萬	1,226呎 單間全海 1,420萬	1,311呎 向東雙露台 2,381 1889	1,035呎 高層四房 2,500萬	1,536呎 超級對流 958萬
	2926 3388	2926 5222	2926 5222	2926 5678	2926 7888	2,035呎 2,500萬	2,088呎 2,500萬

新界	康樂園	寶松苑	蔚蘭山莊</