

港樓一二手齊彈升

極尚速沽64伙 太古城「飛的」爭盤

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴、攝影記者 張偉民）銀行以低息爭做按揭，新盤又推優惠搶客，一、二手樓市齊齊回暖。長實及港鐵合作的大圍「極尚·盛世」昨日以低市價（扣除租金回贈優惠）首推72伙，截至下午6時已沽出90%（64伙）。二手樓續現爭盤事件，太古城昨日出現4客爭一盤場面，最終由代理幫買家「飛的」率先趕到業主家中落訂成交。

昨日於紅磡置富都會商場「極尚·盛世」售樓處所見，由於長實推出首2年多付2%樓價可獲最多12%的租金回贈，加上首30名買家又獲交通現金回贈，吸引大批睇樓客捧場。長實地產投資董事郭子威（見圖）透露，昨日氣氛熱烈，參觀者估計達到1萬人次，較上一次開售增20%以



上。由於反應佳，長實計劃提早加價5%，而昨晚再加推2伙57樓南北翼C室，面積2,037呎，平均即供呎價14,706元，最快下周二推售。

極尚擬加價5% 今推50伙

郭子威表示，此次開售將按市場需求限量推出，由於參觀人數有明顯增長，相信加價將會不可避免，初步考慮加幅為5%。他又透露，昨日睇樓客以用家為主，內地客佔比約為10%至20%。該盤今日會繼續推售50伙。

談及樓市前景時，郭子威表示，近期歐債危機有短期舒緩跡象，加上本港股市好轉，二手樓成交也開始回升，銀行的取態亦趨向寬鬆。此次該盤有多間銀行爭取按揭業務，預計低息環境仍將持續，因此對樓市未來趨勢持正面看法。

除極尚·盛世外，港島區多個新盤銷情亦相當不俗。會德豐地產發言人表示，西環Lexington Hill昨日推售

的17伙全數沽清，其中一名本地客斥資3,675萬元買入32樓全層單位，涉及面積2,937呎。連同前晚沽清的71伙，該盤2天已沽出88伙，套現9.5億元。

內地客3100萬購深灣9號

此外，香港仔深灣9號昨日沽出2伙，涉資逾6,300萬元，分別為9座高層A室，建築面積1,593呎，成交價逾3,200萬元，買家為外區換樓客。另一單位由內地客斥3,100萬元買入第3座低層B室。嘉華國際董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，深灣9號於上週已售出8伙，總值近2.5億元，60%為本地客。

嘉里於跑馬地紀雲峰昨日亦售出1伙，為12樓B室，建築面積1,885呎，售價3,170萬元，呎價16,816元。另外，新地於太子響·港灣售出1伙，其於屯門星堤昨日亦售出2伙。

二手筭盤月初迅速被消化

二手市場方面，中原地產張光耀表示，太古城寶安閣高層B室昨日出現4客爭一個單位情況，最終由該行代理幫買家「飛的」率先趕到業主家中成功落

訂，以760萬元成交，以單位面積800呎計，呎價9,500元，新買家為換樓客。

張光耀指出，積壓近半年的購買力在新春過後陸續釋放，如太古城新年前每5日才有1宗成交，但上周五一日已錄得7宗成交，交投明顯暢旺。轉至新界樓盤，中原楊尚文表示，新葵芳花園2月至今錄得約14宗成交，筭盤及實在放盤於月初迅速被市場消化，近日成交由市價叫價及優質單位主導，現時成交呎價相比月初調升約5%至8%。

極尚·盛世買家點睇



投資客李太：今次買入2個中層單位，面積均為1,000呎，涉資超過1,800萬元。現時本港樓價尚算合理，而個人一向鍾意「手持磚頭」，覺得買樓是穩妥投資，因此不太理會樓價的升跌，買入後單位將會長期持有，主要用於收租。

買家許先生：

此次購買D座中層單位，面積1,000呎。個人剛從國外返回本港，暫時租房居住，屬於無樓人士首次置業；目前本港樓價與國外相比偏貴，但因自住用途，是次置業主要考慮「荷包能否負擔」，不介意樓價短期波動。



一手盤周末銷情

地區	屋苑	銷情單位
大圍	極尚·盛世	64伙
西環	Lexington Hill	17伙
香港仔	深灣9號	2伙
屯門	星堤	2伙
太子	響·港灣	1伙
跑馬地	紀雲峰	1伙
總計		87伙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

不少發展商把握時機推售新盤，包括恒地旗下粉嶺翠林。

銀行以低息爭做按揭，加上發展商推出優惠，長實「極尚·盛世」首日錄得理想銷情。

放盤頻錄買賣 二手登記料升90%



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）承接外圍形勢好轉，加上股市回升製造財富效應，積累逾半年的購買力在本月釋放至二手市場，中下價屋成交交投復暢旺。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，反映2月市況的3月二手登記數字將上揚至5,000宗，按月升90%。

黃良昇指出，本月二手私人住宅買賣合約登記暫錄1,389宗（截至15日），總值57.7億元，預料全月錄得2,600宗，按月升8.5%，宗數在連跌4個月後回升；金額料達110億元，按月下跌4.7%，或創38個月新低。他指，數據反映1月樓價回穩，加上美國宣佈維持低息，增強本地用家的入市信心，帶動二手成交。

九龍區買賣按月增2.4倍

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，指標屋苑照例率先成為大市追捧對象，本月成交量不僅顯著彈升，部分屋苑造

價更見止跌回升。綜合該行資料所得，全港50個指標屋苑上半月錄852宗買賣個案，按月升逾2倍，並創下1年以來的半月新高。按地區劃分，港島、九龍及新界三區二手交投全線向上，當中九龍表現尤其搶鏡。由於上車客回流市場，加上業主願意調整樓價，該區20個指標屋苑期間錄341宗買賣，按月激增2.4倍。

個案方面，中原豪宅陳家鴻表示，北角柏景臺2座中層E室成交，面積1,130呎，擁三房連套房，剛以1420萬元易手，呎價12,389元，由於單位附裝修，故造價比市價略高，更創屋苑同類單位造價新高。買家為投資者，購入單位作投資收租之用，以市值月租3.8萬元計，料享3.3厘回報。此外，柏景臺第1座20樓F室昨日亦以1,420萬元易手，面積1,210呎，呎價11,735元。

業主企硬 嘉湖「零議價」沽

另一方面，祥益地產分行主管謝利官表示，放盤業主眼見近日交投復暢，議價空間逐漸收窄，天水圍嘉湖山莊7期（景湖居）更錄得一宗區內客「零議價」成交個案。該單位為10座中層D室，建築面積704呎，日前獲一名區內客「即睇即買」，以230萬購入上址作自住或長線投資之用，呎價3,267元。

部分屋苑二手買賣半月變化

屋苑	買賣成交宗數			平均成交呎價(元)		
	1-15/2	1-15/1	調幅	1-15/2	1-15/1	調幅
港島區						
太古城	23	7	+229%	9,234	9,852	-6.3%
康怡花園	18	5	+260%	7,933	8,523	-6.9%
海怡半島	10	6	+67%	6,976	7,243	-3.7%
九龍區						
黃埔花園	29	8	+263%	7,678	7,748	-0.9%
淘大花園	37	8	+363%	5,828	5,717	+1.9%
麗港城	17	5	+240%	6,094	5,824	+4.6%
美孚新邨	29	12	+142%	5,510	5,903	-6.7%
新界區						
金獅花園	21	6	+250%	4,115	4,016	+2.5%
沙田中心	13	1	+1,200%	6,200	6,509	-4.7%
嘉湖山莊	83	33	+152%	3,198	3,075	+4.0%
映灣園	17	3	+467%	4,727	4,710	+0.4%

資料來源：利嘉閣 製表：香港文匯報記者 梁悅琴



內地城市樓價一月告別上漲

香港文匯報訊（記者 王曉雲北京報導）中央房地產調控措施成效日漸顯現，內地70個大中城市房價環比全線停漲。國家統計局昨日公佈數據顯示，今年1月新建商品住宅價格與上月相比，下降的城市有48個，22個持平。專家預計，全國樓市經已入冬，開發商積極維持現金流，在放慢建設步伐的同時，亦將減少買地，預期土地拍賣繼續冷清，房價持續調整。

從新建商品住宅價格環比變動情況看，在去年1月，70個城市中有60個城市新建商品住宅價格較多城市有溫州下調0.7%，南京下調0.5%，煙台、南寧、常德及長沙也下調0.4%。一線城市全面下調，限購城市領跌。北京中原市場研究部統計顯示，截止1月17日，在去年開始限購的46個城市，直至今年繼續維持之前政策力度，雖然各市未有繼續加強力度，但也沒有任何一個出現放寬政策。

二手市場吹冷風

與此同時，二手房市場亦不斷趨冷。數據顯示，1月二手房價格環比下降的城市增加3個，達到54個，同比下降的城市有37個，比上月增加8個，同比漲幅回落的城市有29個，漲幅均未超過3.5%。

北京中原地產三級市場研究部總監張大偉分析認為，1月房價數據延續去年下跌趨勢，平均環比價格下調0.15個百分點。最值得關注的變化是，首次出現新建商品住宅全面停漲，其中下調



上海市龍陽路附近的新建小區樓盤。

房價或下跌兩成

張大偉認為，政府對今年限購不會放鬆，一線樓市拐點已經明確，預計全國樓市成交量或繼續延續去年4季度的趨勢，房價在未來6個至12個月內或有10%至20%下調。

受調控政策影響，內地房地產市場在經歷2009年的高速增長後，近兩年的發展速度回歸到一個相對合理水平。目前下調部分不合理區域房價已成為調控政策的主要目的。