中小盤熱銷 貴價貨冷場

栢慧豪園創新高 翠巒減價270萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 樓市小陽春持續，二手成交出現兩極化表現，中小價盤成交急升之餘，部分屋苑如天水圍栢慧豪園更創近期新高價格。反觀貴價貨未受是次熾熱氣氛所蔓延，天后翠巒閣一名業主甚至割價270萬元促成交易，調整幅度逾一成。

利嘉閣地產文家輝表示，天水圍嘉湖山莊本月成交價量急升，令該盤業主開價提高，拉近與栢慧豪園的開價差距，多了買家考慮入市樓齡較新的栢慧豪園，促使該盤今月成交量較上月增加逾一倍，暫錄28宗。據悉，栢慧豪園3座極高層C室，建築面積658呎，近日以作價280萬元成交，呎價4,255元，創近期新高價格。該單位原業主在2007年9月以約206萬元購得單位，今番帳面獲利約74萬元離場。

將軍澳怡心園則出現追價入市個案，利嘉閣鄧達榮表示，怡心園1座中層H室，建築面積854呎，一位區外客追價至430萬元承接，呎價5,035元，高於市價約7%至8%。此外，指標屋苑美孚新邨本月至今暫錄約60宗成交，屋苑昨天單日經已錄得6宗成交。

平價盤趨缺或減成交

綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港十大活躍成交屋苑在上周共錄235宗二手買賣個案，較前周的174宗上升35%，較同期50指標屋苑成交表現為佳外，更創出近55個星期、即自去年一月下旬以來的新高。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，樓市全面回春加上銀行「水喉」大開，等待已久的換樓客購買力大增，龍頭屋苑更優先成為追捧的目標。不過，平價盤源開始趨缺，除非準買家提價追貨，否則二手成交升勢將會受阻。如上車樂園嘉湖山莊及沙田第一城平價盤源急速消耗後，增長無以為繼，上周成交量分別倒跌23%及7%。

北角雲景台低市價沽

至於貴價樓方面，世紀21嚴智賓表示，天后翠巒閣高層A室，面積2,190呎，4房間隔，業主於2010年年底連車位放售，當時叫價2,200萬元，惟放盤多時仍未獲買家承接，直至近日減至1,930萬元易手，車位市值50萬元，若扣除車位價值計算，呎價8,584元，屬市價成交。原業主2000年2月購入價688萬元，持貨至今獲利1,242萬元。

■將軍澳怡心園出現追價入市個案。　資料圖片

北角雲景台中層B室以低市價10%易手。嚴氏指出，單位面積1,198呎，3房間隔，業主上月連車位放盤，當時叫價1,780萬元，其間減價120萬元，減幅近7%，直至近日以1,660萬元易手，車位價值約50萬元，若扣除車位計算，呎價13,439元，較同類型單位低10%。原業主於2009年7月斥資1,220萬元購入，獲利440萬元。

換樓客呎價萬五購極尚複式

■長實郭子威(右)及曹皎明表示，盛世尚有的4伙複式戶，意向呎價逾2萬元。　香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市變旺，換樓客入市意慾回升，高價成交再現。市場消息指出，一組來自九龍東家庭換樓客剛落實以約6,240萬元向長實及港鐵購入大圍極尚．盛世第2座57樓南北翼C室的兩個頂層複式戶，兩個複式戶的建築面積均為2,037呎，天台760呎，訂價均為3,120萬元，呎價1.53萬元，創名城新高呎價。

長實地產投資董事郭子威昨證實，有關成交已落實，但買家仍未落實以何種付款方法，包括可選擇用即供付款方法(訂價減4%)，或建築期付款(訂價減2%)，還是用二按(訂價加1%)，最終售價稍後會於網上公布，惟其透露買家為香港人。至於盛世尚有的4伙分布於第3及5座的複式戶，他稱，未訂出推售時間表，但最新的意向呎價達2萬元以上。

下周全面加價5%

消息指，極尚．盛世昨日售出至少4伙。他又稱，基於市場反應良好，極尚．盛世昨日以原價加推第1座42伙10樓至58樓的南翼D室，平均即供呎價8,853元，即供呎價由8,766元起，建築面積均為1,000呎3房戶，即供售價由876.6萬至973.8萬元，最快本周五推售。下周會全面加價5%，加價後平均即供呎價約9,400元。

至於以低於市價40%即平均呎價8,411元推售的粉嶺歌賦嶺，預留情況繼續良好，市場消息指出，昨日再預留10伙，至今已預留約70伙，該盤將於明日推售。

甲廈呎租再闖新高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 繼本地住宅租金創新高後，港島區整體甲廈1月租金亦再上一層樓，平均呎租逼近58元水平，數字創自1998年1月有紀錄以來新高水平。惟上月美聯商業12幢指標甲廈的平均呎價維持於16,500元以上水平徘徊，數字按月下跌1.5%。

據美聯工商舖資料研究部資料顯示，港島區整體甲廈創出新高租務成交個案包括，金鐘遠東金融中心高層單位，面積2,400呎，以呎租約78元租出。該廈對上一次最高呎租紀錄為2008年錄得的呎租73元承租。上環信德中心西冀中層單位，面積1,391呎，以呎租57.5元承租，該廈對上一次最高呎租紀錄為去年錄得的呎租55元承租。

美聯商業12幢指標甲廈之平均呎價為16,633元，按月微跌約1.5%。當中只有金鐘力寶中心之造價按月錄得約2.9%升幅至17,500元；而該行20幢指標乙廈方面，1月平均呎價則為7,595元，按月則下挫約4.9%。

美聯商業董事翁鴻祥指出，目前商業區甲廈供應尤其緊張，即使未來政府銳意拓展一些新興商業區，惟對改善目前甲廈的供求問題始終有限，預期市場走勢將於本年第一季整固期完成後再次重拾升浪。

銅鑼灣商廈全幢8.5億沽

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場消息指出，銅鑼灣耀華街38號Bigfood Centre以近8.5億元成交，總樓宇面積為59,854呎，呎價約14,201元。原業主為投資基金，於2006年以3.3億元購入重建。

該廈於去年落成，為區內近年樓齡較新的銀座式商廈物業，樓高26層，地面至8樓為零售層，零售總面積共23,800呎，9樓至26樓為寫字樓。每層樓面面積2,800呎至3,200呎。Bigfoot Centre 租金水平每呎約65元至150元水平。

內地樓市

中海珠海拓都市綜合體

■珠海富華里項目模擬沙盤全景。　香港文匯報記者黃殿晶 攝

香港文匯報訊（記者 黃殿晶、張廣珍 珠海報道） 中國海外（0688）旗下中海地產今年首個新盤—珠海富華里都市中心綜合體商住樓樣板房日前開放迎客。中海珠海負責人稱，該盤引入國際理念，打造珠海首個高品質綜合商業區將成為項目走出行業困局的有力砝碼。

總投資30億元

作為珠海拱北商貿核心首個三舊改造啟動項目，地盤所在地原屬於珠海富華材料廠，中海地產計劃投資近30億元人民幣建設24萬平方米的都市綜合體，把世界500強雅高國際品牌酒店，地標雙子塔寫字樓、近4萬平方米樂活街區商業、精品公寓集於一體，引入美國第五大道、東京銀座等國際街區時尚生活模式。

珠海中海商業管理公司總經理許龍波介紹，富華里項目將建設由法國雅高國際品牌酒店管理的五星級酒店，並已與香港稻香餐飲集團達成合作意向。該項目設有三幢高層80米至130米的精裝公寓，預期今年3、4月推出市場，整個項目將於明年年底建成。

中海外14.6億佛山拿地

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 內地傳媒報道，中國海外(0688)以底價14.56億元投得佛山市南海區項目，總地皮面積19.95萬平米，總建面積55.85萬平米，樓面地價約每平米2,607元。分析指，中海外目前資金表現良好，因此開始逐步趁低吸納優質土儲。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

股市樓市皆暢旺 谷底反彈交投增

香港

南區靚屋 3,960呎 實用靚則 海景相伴 1億5,000萬 2812 7828	禮頓山 1,618呎 極高全馬 高息連車 4,100萬 2923 5223	貝沙灣 1,502呎 超值低住 2,100萬 2989 9233	貝沙灣南岸 1,690呎 貝沙則皇 2,300萬 2989 9233	貝沙灣四期 2,463呎 高層精選 4,300萬 2828 3434	貝沙灣 4,091呎 複式三車 1億800萬 2812 1177	罕有複式 3,443呎 內置樓梯連天台 6,000萬 2812 7828	特色大宅 2,300呎 新裝實用 4,500萬 2812 7828
		南區名廈 2,017呎 新裝設計 3,000萬 2812 7828	淺灣全海 1,745呎 高層美海 3,850萬 2812 7828	司徒拔道 953呎 品味裝修 980萬 2923 5223	柏麗園 1,650呎 實用四房 2,950萬 2923 5688	愉豐樓 954呎 飽覽馬場 990萬 2923 8282	崇德大廈 1,340呎 新裝三房 1,700萬 2838 5077
帝景閣 2,280呎+929呎 複式靚裝 5,800萬 2921 8228	梯旁複式 1,892呎 三房靚裝 連大平台 2,050萬 2921 7222	寶園 2,600呎 高層靚裝 4,800萬 2522 1777	花園台 3,319呎 頂高維海 7,800萬 2899 0010	嘉富麗苑 1,925呎 極高樓層 3,650萬 2922 6666	愛都大廈 3,347呎 名氣見稱 4,800萬 2588 1818	雲景台 1,198呎 會展煙海 1,438萬 2922 3288	珊瑚閣 1,086呎 滄海遺珠 938萬 2578 3553
		海景台 1,277呎 煙花海車 1,290萬 2922 3131	賽西湖大廈 1,260呎 翠綠園林 1,450萬 2571 2999	雍慧閣 1,205呎 靚裝三房 1,450萬 連車 2546 3133	怡基閣 993呎 三房翠綠景 880萬 2921 8822	慧明苑 1,433呎 三房工人套 1,790萬 2548 4999	寧養台 2,156呎 露台高層 2,480萬 2521 6999

九龍

九龍塘HOUSE 2,600呎 尊貴靚街 有匙即看 3,888萬 2928 8788	君頤峰 1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688	畢架山一號 2,652呎 罕有自製複式 5,500萬 2397 2328	康豪園 2,317呎 特色靚裝 3,600萬 2381 1889	又一居 1,311呎 向東雙露台 1,580萬 2381 1889	半山壹號 2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788	帝景峰 1,166呎 池景靚裝 1,150萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288
		畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171	畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2328 9338	半山一號 2,088呎 南北對流 2,350萬 2926 4477	雅利德樺臺 1,169呎 樓新會所 958萬 2328 9828	半山一號 1,636呎 超豪會所 1,680萬 2926 4688	嘉多利山 1,550呎 豪裝連花園 2,000萬 2714 4882
天璽 837呎 兩房套房 收租精選 1,828萬 2926 3388	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	凱旋門 558呎 池園雙輝 1,030萬 2927 8988	名鑄 2,052呎 環迴景觀 4,400萬 2927 8088	君臨天下 1,387呎 市場低水 2,400萬 2926 3322	帝峰皇殿 1,552呎 全城至平 1,800萬 2928 4848	柏景灣 810呎 企理實用 880萬 2175 6313	浪澄灣 744呎 最靚全海 810萬 2928 3313
		海逸豪園 1,148呎 和黃靚園 980萬 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933	半島豪庭 1,226呎 清幽池園 1,100萬 2926 5678	半島豪庭 1,366呎 開揚巨廳 1,250萬 2926 5522	黃埔花園 1,033呎 東南全海 900萬 2764 0933	黃埔花園 888呎 方廳難求 768萬 2334 9678

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
		淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	水藍天岸 1,342呎 臨海相連 1,380萬 2923 6688	曼克頓山 790呎 特色單位 750萬 2370 3456	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337	藍天海岸 1,760呎 罕有複式 1,400萬 2432 6233
御凱 972呎 海景樓皇 900萬 2920 3300	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	萬景峰 892呎 開揚靚景 708萬 2920 3300	帝濤灣 2,846呎 複式大宅 2,000萬 2496 1088	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,200呎 四房雙套 2,300萬 2923 6228	加州豪園 2,044呎 特色天幕 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	錦繡花園 1,100呎 錦繡則皇 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	葡萄園 2,876呎 單邊山景 1,700萬 2471 0600	山翠苑 1,990呎 罕有複式 880萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY 香港聯交所上市公司(1200)成員　招聘熱線: 2316 8866 收集的個人資料只作招聘用途。　www.midland.com.hk 美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

開發商降價拉升成交

談樓說地

安徽蕪湖樓市鬆綁措施出台三天被叫停，或者是此輪開發商降價的注腳。開發商一方面來自政策的壓力，可以肯定上半年調控政策鬆綁的可能性已經不大。另一方面，隨着新盤陸續上市，庫存積壓還在上升。由此判斷，開發商降價銷售行情至少還將持續到首季，其中廣州短期內一周成交套數有望突破1,500套關口。

廣州一周新盤成交復千套

根據美聯物業全國研究中心統計，上周（2月13日至19日）廣州一手住宅成交1,087套，成交面積11.37萬平米，環比升24.2%和17.5%。連續三周環比出現上升，並且是春節過後一周成交量首次突破千套水準。增城、番禺、花都成交量位列前三，一周合計成交647套，佔比近6成。此外，老城區白雲、荔灣等兩區成交有較大升幅，分別成交97套和72套，環比升29.3%和111.8%。全市套均成交面積104.6平米，與上周相比下降5.4%，數字自春節以來連續多周出現下降趨勢。

近期廣州多家房地產企業相繼推出促銷、降價措施，當中以越秀地產降價動作最吸引眼球，該公司旗下5個樓盤全線8.8折起限時18天，被視為春節後廣州房地產開發商最成規模的調價行動。此外，恒大地產以15周年慶典為名，展開10億元大優惠活動，旗下恒大御景半島、廣州恒大綠洲等八盤聯動，推出數千套新品及特惠房源。保利地產在全國推出涉及100餘個在售項目和2萬套房源的促銷活動，其位於廣州的公園九里項目，打出了推新貨登記額外98折。

另外，資料顯示廣州2月推出優惠措施專案有221個，佔目前在售及待售住宅專案近一半。當中白雲、南沙、荔灣等區優惠專案超7成，其中打折力度比較大的區域為番禺區，共有近17個項目，最高甚至降到7.6折。

■美聯物業全國研究中心謝志軍