

中原指數破百 歷來第3次

數字創38周新高 新界西表現最強

香港文匯報訊（記者 周穎）在買家搶盤情況下，整體樓價被進一步拉高。中原城市領先指數CCL第三次升穿一百點水平，報100.06點，而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass及新界西指數同創九七年後新高。中原地產預期，未來樓價將會繼續向升，在一百點以上尋找新的支持位。本周六、日中原十大屋苑睇樓量繼續於高位橫行，錄1,175組預約睇樓客。該行預期，盤源持續減少下，未來交投步伐將放緩。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL報100.06點，是第三次升穿一百點水平。第一次在2011年6月5日報100.72點，第二次在2011年7月3日報100.29點。最新CCL指數創38周新高，按周上升0.91%。CCL連升5周，累升6.03%。CCL再度升破一百點，預計樓價將會繼續向升，在一百點以上尋找新的支持位。

CCL Mass 97年後新高

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報97.97點，指數是創1997年10月26日101.56點之後的逾14年新高，按周上升1.26%。CCL Mass連升5周共6.47%。另外，市傳屯門新盤龍門高價推售，刺激新界西區指數最新報79.33點，指數是創1997年12月28日79.51點之後的逾14年新高，按周上升1.49%。

除新界西區樓價上升外，港島區及新界

東區指數亦錄得升幅，但九龍區指數卻錄得下跌，九龍區指數報98.10點，按周跌0.15%，終止四區連升四周局面，顯示樓價升勢轉趨緩和。港島區樓價指數最新報110.78點，創35周新高，按周升2.59%，升幅是26周最大。新界東區指數報94.69點，創25周新高，按周升1.26%。不過，3月25日特首選舉對樓市的影響，有待4月13日或以後公佈的CCL才開始反映。

十大屋苑睇樓量1175組

本周六、日中原十大屋苑睇樓量繼續於高位橫行，錄1,175組預約睇樓客。3月十大屋苑共錄674宗成交，按月下跌26.2%，而十個屋苑之平均呎價則全線上升，幅度由0.6%至8.2%不等，價升量跌。

陳永傑料交投步伐放緩

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，數字反映3月之成交樓價，由於上月



市場已消化大量平盤，本月成交集中於質素較高單位，成交價屢創新高，而成交數字雖較上月下降，但仍屬高水平，反映買家購買力不減，只是部分業主見市況暢旺，紛紛提價或封盤，令議價較早前困難，以致本月成交量下降，預料盤源持續減少下，交投步伐亦將放緩。

港島區方面，太古城本周屋苑睇樓量則與上周相若，錄約120組，每呎叫價約10,500元。鯉魚涌康怡花園睇樓量維持120組，平均呎價約8,300元，現該區買賣

放盤量則維持約300個。九龍區方面，藍田麗港城睇樓氣氛回升，錄約65組睇樓客，叫價則維持於6,600元水平；美孚新邨徘徊於150組睇樓客水平，每呎叫價微升至6,150元。

新界方面，沙田第一城預約睇樓量亦稍微下調至約70組水平，預期下月屋苑交投趨向平穩，持續錄約60至70宗水平。東涌映灣園錄150組預約睇樓，比上周減少16.7%，現時每呎叫價約5,100元，與上周相若。

監管賣新盤 運房局冀年內立法



運輸及房屋局局長鄭汝樺重申希望《一手住宅物業銷售條例草案》於今年內完成立法工作。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 文森）立法會《一手住宅物業銷售條例草案》委員會昨日召開首次會議，審議立法細則。運輸及

房屋局局長鄭汝樺解釋，規定一手樓以實用面積計價，是因為建築面積無統一定義，而發展商誤導消費者須負上刑責。她重申希望條例草案於今年內完成立法工作。

目前，發展商銷售一手樓是根據建築面積定價，但在規管一手住宅物業銷售條例草案中，政府規定發展商以後要以實用面積定價，但二手樓就不受到條例限制。在昨日的會議上，有議員擔心以上的安排可

能會引起市場混亂，但鄭汝樺認為沒有問題，並認為買家對二手樓已掌握足夠資訊，「一般來說，二手樓因為大家有實物，大家可以去看樓，就未必需要用到現時整套新的建議，現時公眾人士可以從差餉物業估價署取得二手樓實用面積方面的資料。」

監管平台單位銷售納草案

對於早前有市民投訴有樓盤的售樓書涉

嫌誤導，把地下單位當成平台單位出售，鄭汝樺指出，新例已針對這個問題，「不論它稱為平台或甚麼都好，不要理會它的名稱，總之是最低的住宅樓層和最近的街道距離，讓買樓人士可以清楚知道他其實買的或心儀的樓房，究竟是離開街道多少。」至於誤導消費者，發展商要由誰負上刑責，政府已有詳細討論，稍後向草案委員會交代。她表示，會盡力在今年內完成立法工作。

地皮改用途觸礁 政府「自打嘴巴」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署去年7月時計劃將毗鄰大埔新峰花園的第6區地皮，由現時政府用途改作「住宅（乙類）」，但遭到區內居民空群反對，諮詢期內接獲879份意見，近乎全數反對。除來自區內居民及立法會議員外，就連康文署上星期亦派員到城規會表達有意保留用地興建體育館，城規會昨日最終決定將地皮「還原」作政府用途。

大埔政府地維持現狀

城規會早前修訂大埔大綱圖，將大埔第6區地皮由現時的「政府、機構或社區」用途，改劃為「住宅乙類」用途，可建樓面24.15萬呎，料可興建中密度住宅，但諮詢期內接獲多份反對意見，來自新峰花園一、二期業主委員會、御峰苑業主委員會主席廖兆雯、立法會議員、民建聯大埔支部等，理由包括擔心屏風效應、居民未能享用原來擬建的體育設施等。

據了解，規劃署之前的文件還聲稱康文署無意於有關用地興建體育館，但城規會發言人昨日指，康文署上周五再派員到城規會表達立場時，表示有意保留地皮興建體育館。由於康文署立場的改變，加上居民的激烈反對，城規會昨日再開會討論後，終於決定地皮維持政府用途，稍後



會刊憲及視乎進一步申述情況。意味該地可建的24.15萬呎樓面變相蒸發。

西營盤酒店改建申請擴大

此外，「小巴大王」馬亞木再次就西營盤健港醫療中心申請規劃許可。馬亞木去年5月獲城規會批准將大廈內14層約3.78萬呎樓面轉作酒店用途，是次新方案擴充規模，所涉酒店樓層增至18層，樓面亦增加至4.79萬呎，增幅約26.72%。不過，新舊方案同樣提供50個客房。

恒基地產推動環保建築

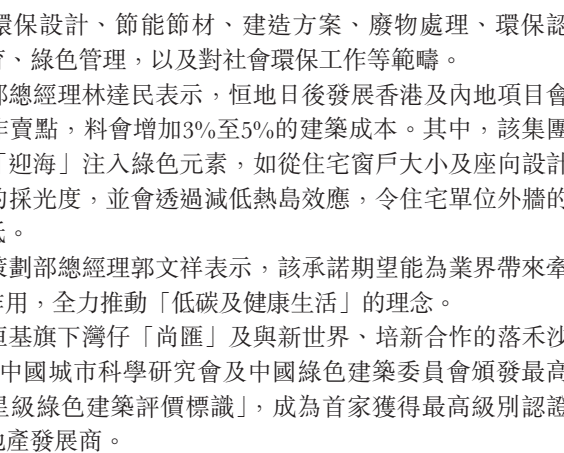
香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）配合環保政策，恒基地產（0012）宣佈9項「企業環保政策」，致力推動環保建築，涵蓋環保設計、節能節材、建造方案、廢物處理、環保認證、環保教育、綠色管理，以及對社會環保工作等範疇。

恒基營業部總經理林達民表示，恒地日後發展香港及內地項目會以綠色概念作賣點，料會增加3%至5%的建築成本。其中，該集團馬鞍山新盤「迎海」注入綠色元素，如從住宅窗戶大小及座向設計來增加單位的採光度，並會透過減低熱島效應，令住宅單位外牆的溫差減至最低。

恒基地產策劃部總經理郭文祥表示，該承諾期望能為業界帶來牽頭和倡導的作用，全力推動「低碳及健康生活」的理念。

事實上，恒基旗下灣仔「尚匯」及與新世界、培新合作的落禾沙「迎海」剛獲中國城市科學研究會及中國綠色建築委員會頒發最高級別的「三星級綠色建築評價標識」，成為首家獲得最高級別認證的香港私人地產發展商。

恒基高層宣佈企業環保政策



樓市暢旺 租金跌幅順勢收窄

談樓說地

隨著2月二手樓市氣氛轉旺，買賣成交顯著回升，令盤源出現緊絀，個別買家積極追價入市，令近期創新高價成交的新聞佔據各大報章地產版不少篇幅。在此市況的刺激下，有部分業主收回原本放租的單位，令放租盤供應亦出現相對緊絀的局面，供不應求之下，上月租金跌勢得以明顯收窄。

據美聯「租金走勢圖」顯示，2月私樓平均呎租為19.73元，按月僅回落約0.5%，跌幅顯著收窄，為近5個月最少。去年下半年開始，樓市氣氛轉靜，但業主持貨力相對較強，故不少業主未有因此而大幅降價求售，反而轉為長期持有並將單位轉賣為租，令租金於去年8月後持續下滑；惟上月住宅買賣市場轉趨回暖，有部分業主收回原本放租的單位，租盤量減成為上月租金下跌幅度收窄的原因。

值得注意的是，雖然近數月租金走勢下調，但同期樓價亦有所回落，故此期間租金回報率走勢變化不大。在未扣除管理費、差餉及其他費用下，上月租金回報率維持逾4厘水平。

租金回報利差現正數

無疑目前租金回報率未算特別吸引，惟近數年按揭利率一直低企，令租金回報率得以維持高於按揭利率（以P按計算）水平，即所謂的租金回報正利差，意指業主出租單位後將每月收取的租金歸還每月樓按貸款後仍有餘款；反之，業主收取的租金未能足夠支付每月供款，並需要補貼每月樓按的餘額，稱為負利差，即租金回報率低於按揭利率。

由於美國聯儲局表示低息環境仍持續一段時間，息口短時間內大幅攀升的機會不大，在預期租金回報率未會大跌的情況下，相信租金回報正利差可望得以維持。然而，值得注意的是，息率為影響樓市的其中一項因素，而租金回報率亦可能隨租金下滑而減少，屆時租金回報正利差會因此而收窄，甚至變成負利差，欲入市的置業人士必須留意風險。

美聯物業首席分析師 劉嘉輝

港九新界屋苑接連創新高

香港文匯報訊（記者 周穎）新高價成交持續，西半山雍景臺三房海景戶以2,133萬元成交，創同類單位造價新高，而美孚新邨及馬鞍山海典灣亦創出現屋苑個別類型單位新高呎價。

中原豪宅部董事表示，雍景臺2座極高層G室，單位面積1,376呎，三房間隔望海景，現以2,133萬元易手，呎價約15,501元，創屋苑同類單位造價新高。原業主於1993年以979.7萬元購入，是次賬面獲利1,153.3萬元，單位升值近1.2倍。

另一方面，美孚新邨單位為5期15座高層K室，面積約為554呎，一房間隔。美聯物業林海成表示，該單位成交價393.8萬元，創屋苑同類型單位呎價新高，呎價7,108元。買家為同區分支家庭，購入作自住之用。原業主於2008年6月份以240萬元購入，獲利153.8萬元或64%。

世紀21徐永成表示，海典灣2座低層連平台單位，面積920方呎，連約220方呎平台，3房間隔，望海景，成交價750萬元，呎價8,152元，高市價5%，並創同類型單位新高。買家為同區換樓客。據悉，原業主於02年4月購入，當時作價371萬元，持貨至今10年，現賬面獲利379萬元，物業期內升值1.02倍。

粉嶺中心搵訂加價售出

同時，市場亦出現一宗搵訂加價重售成交。美聯物業羅耀名表示，粉嶺中心E座高層05室，面積470呎，早前曾遭另一買家搵訂取消成交，業主加價重售，最終以210萬元成交，呎價4,468元。原業主於1997年1月以180萬元購入，是次轉售帳面獲利30萬元或17%。

港客逾億買春暉相連戶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港島豪宅持續受捧，新世界旗下大坑春暉8號昨日預留3伙，其中一名香港客斥資1.1098億元買入33樓A室及B室2伙，建築面積均為2,016呎，售價分別為5,476.8萬及5,621.2萬元，呎價分別為27,167及27,883元。

另1伙已預留單位為32樓B室，建築面積2,016呎，售價5,515.8萬元，呎價27,360元。其他新盤方面，消息指出，大圍盛世昨日再售出1伙。

富豪海灣易手蝕300萬

二手豪宅方面，一名外區客以約7,500萬元購入富豪海灣一個4,212呎單位，美聯物業赤柱分行高級營業經理李嘉偉表示，該單位為富豪海灣C型雙號屋，以成交價計算，呎價17,806元，買家為外區用家，鍾情南區屋苑質素，故斥資入市購入上述物業。原業主於2010年3月以約7,800萬元購入上述物業，今次易手要蝕約300萬元。

華置澳門項目反應佳

香港文匯報訊 華人置業旗下澳門項目「御海·南灣」（La Scala）於前日傍晚加推100伙新單位，並在昨日全數售出。該公司計劃周日提價加推面積約1,200呎之單位及約1,900呎單位，平均呎價約7,388元。

浙江首2月售樓面積減半

香港文匯報訊（記者 潘恆 杭州報道）持續調控政策下，浙江省統計局日前公佈數據表明，浙江省1至2月商品房銷售面積比去年同期下降51.3%，降幅比2011年全年擴大30.8個百分點。

在浙江省已售出的302萬平方米商品房中，住宅、辦公樓、商業營業用房分別下降56.0%、3.5%和19.1%，其中商品住宅降幅最大。此外，受成交量走低影響，浙江省商品房銷售額也同比下降51.3%，降幅也呈擴大趨勢。

「這裡面有調控的作用，也有其他特殊原因。」浙江大學房地產研究中心主任賈生華解釋，去年1月，浙江樓市銷量甚至高過往年的「金九銀十」，相比去年同期的高基數，今年1至2月才有50%多的降幅。

新開工面積降25.9%

統計顯示，1月至2月浙江省房屋施工面積25,824萬平方米，增長24.4%，增幅比上年全年回落3.1個百分點。其中，新開工面積1,146萬平方米，同比下降25.9%，增幅比上年全年回落達56.2個百分點。

專家預測，隨着限購政策的持續執行，今年浙江省商品房價格總水平還將有所下降，但暴跌可能性不大，建議開發商理性定價、積極促銷，消化日益增多的存量房，而投資者也不妨將目光轉向寫字樓、商舖等非住宅類商業地產。