

# 港樓市龍抬頭

## 二手交投倍增 價升4.3%

■進入龍年，二手樓首季交投倍增，各大屋苑呎價屢創新高。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）經歷大半年的寒冬，香港樓市於2月初踏入龍年以後迅速回暖，二手樓交投突然大升，令今年首季交投量大升約1.8萬宗，按季大升約1倍，重返去年年初的旺市水平，樓價亦累升約4.3%，不少大型屋苑屢創新高價。展望第二季樓市，業界指出，由於新特首選舉塵埃落定，市場觀望7月新特首正式上任後，其房策如何落實，料第二季樓市交投及樓價升勢會放緩，樓價料升2%至3%。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新特首對房地產相當了解，明白房地產是香港重要一環，不會大力打擊樓市，即使推出新房策，料以令樓市健康發展為主。

### 觀望新特首房策 次季料放緩

陳永傑指出，今年1月樓市仍然叫苦連天，2、3月份則大反彈至正常水平，樓價則回升約5%，追回去年第四季的跌幅，相信第二季樓市會保持暢旺，但樓價升勢會收窄至2%。至於一手樓方面，第二季料有6,000伙供應，他相信，由於首季發展商推盤量不多，大型新盤主要是大圍盛世，為了追求售樓達標，加上政府準備立法規管一手盤，不少發展商會加快推售步伐，求量不求價，料第二季一手盤開價亦不會太進取，只會貼市開盤。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計，反映去年12月至今年2月市況的首季二手樓登記約達14,460宗及660億元，按季大升52.4%及53.7%，二

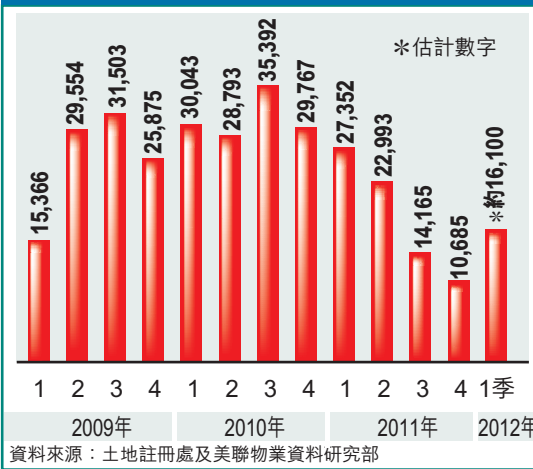
手樓登記更創去年第二季後的三個季度新高，顯示今年樓市氣氛好轉，帶動首季二手市道回升。

### 婚育10年新高 需求帶旺交投

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於去年結婚人數達57,900宗，出生人口達95,400人，兩者均是近10年新高水平，今年亦是結婚好時年，料新婚人士會更多，但2010年11月政府推出額外印花稅後，炒家絕跡，銀行又加按息，收緊按揭成數，用家觀望樓價會否下調，令樓市交投大減至每月只有3,000至4,000宗。然而，等了又等，高結婚及新生嬰兒大增下，即使是新生嬰兒當中一半為雙非嬰兒，為數亦達4.77萬名，他們都需要新居及有換樓需求，加上銀行為爭生意，再以低按息搶客，亦令今年首季積壓大半年的用家率先出動買樓，細價樓交投率先回升，大型屋苑樓價屢創新高，繼而令豪宅亦受帶動。

根據美聯「樓價走勢圖」，3月二手平均呎價約

### 季度二手住宅註冊量走勢



5,910元，按月升約3.1%，較去年12月更升約4.3%。事實上，從十大藍籌屋苑的3月平均呎價與2月比較，呎價按月均錄得升幅，其中嘉湖山莊升約7.7%稱冠，海怡半島、太古城、黃埔花園及新都城均錄得超過5%的升幅。

他相信，第二季樓市小陽春將持續，但樓價升幅會放緩至1%至2%，交投量料可維持1.8萬至1.9萬宗水平，對於新特首上任後會否對樓市有影響，他指，還要視乎其房策出台的具體內容而定，若適量增加供應，對樓市影響不大。

### 各界對新特首房策及樓市看法

長和系主席李嘉誠：

■新政府上台不會對樓市有太大衝擊，但因未來建築成本會有雙位數升幅，以現時數百呎的中小型樓宇為例，建築費已佔售價一半，與以前土地價錢佔最高的年代不同，再加上通脹因素，相信樓價不會有大跌空間

■不介意樓價低一點，只要發展商仍有利潤便可

■樓價高對地產商都不是好事，應該平衡

■新政府應該大量起公屋，申請時間要大量縮短

■建居屋則要權衡會否打擊樓市

■自己一向希望低收入人士，收入可高一點，可以買樓自住

嘉里發展執董朱葉培：

■新特首本身是地產專業培訓，對房屋策略好熟，應明白房地產是香港四大經濟支柱，發展商亦不想樓價大上大落

■香港土地資源有限，每一塊土地要好好利用，開發要追求經濟上最大的穩定，令樓市平穩發展，照顧有需要的人

中原亞太區住宅部總裁陳永傑：

■新特首對房地產相當了解，明白房地產是香港重要一環，不會大力打擊，政策是長遠性，對短期樓市不會有影響

利嘉閣總裁廖偉強：

■加快興建公屋、增資助計劃有利低收入人士

■重建居屋跟私樓是兩批客源

■市民期望樓市平穩，料不會落重藥打擊樓市

美聯首席分析師劉嘉輝：

■相信新特首集中增加土地供應，適量的供應對樓市影響不大



李嘉誠



朱葉培



陳永傑



廖偉強



劉嘉輝

### 計劃第二季推售新盤

將軍澳85區	1,777伙	長實
中半山君珀	50伙	長實
屯門站瓏門	1,075伙	新地
沙田車公廟站	981伙	新世界
馬鞍山落禾沙迎海1期	928伙	恒基、新世界、培新
大角咀奧柏御峯	464伙	信和、市建局
大埔白石角1期A	196伙	信和、南豐及富聯
大埔白石角1期C	557伙	信和、南豐、嘉華、富聯
西半山肆然	30伙	太古地產
九龍加多利亞	55伙	大鴻輝集團
總數：	6,113伙	

### 新樓盤復活節多優惠

長實：大圍盛世 優惠：即日起至4月9日期間，向首30名極尚買家送出價值約1萬元的足金復活兔乙隻

信和：御金、國峯、天賦海灣、逸瓏、承峰、御龍山、銀湖天峰 優惠：即日起至4月9日選購可獲贈3,888元信和酒店禮券

置業：大坑上林 優惠：其中2伙複式戶推出12個月特長成交或90日內成交可享5%折扣優惠

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 新盤銷量跌一成 次季加快推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）基於要待批售樓紙，相對二手樓而言，一手盤於首季主力推去已批售樓紙或貨尾盤，銷售量實際約有3,000宗，按季下跌約10%，總值約300億元，按季下跌約42%，主要來自大圍盛世、紅磡昇御門、上水歌賦嶺、西環Lexington Hill及春暉8號等，展望第二季發展商料會加快推盤步伐，料至少有3,000伙推售，於求量不求價下，料開價只會貼市價。

今年首季實惠推售大圍盛世，售出逾600伙，套現逾56億元，加上領凱等貨尾，首季料套現逾60億元，成為賣樓王。至於中國海外推售上水歌賦嶺亦套現逾43億元，新地推售紅磡昇御門、星堤、海瑋等料亦套現約30億元。

### 求量不求價 提速套現

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，踏入第二季樓市小陽春將持續，在土地供應增加及發展商推盤加快的情况下，料次季一手推盤量將回升至逾3,200伙，創9個季度新高。另外，首季新盤溢價錄得約15%，創10季以來新高。劉嘉輝預計，持續有新盤大量推售的情况下，估計此比率大幅回升的可能性不大，保持10%至15%溢價水平。

他指出，由於第二季土地會持續增加，包括港鐵項目，將提供約4,500個可建單位，加上政府拍賣及招標項目，提供可建單位數目達5,900伙，按季大升12倍。基於有不少土地推出，發展商要吸納土地，自然要加快推盤步伐，以便套現再增土儲，料次季推盤量將回升至逾3,200伙，為9個季度新高，當中包括多個提供約1,000伙的大型新盤，如屯門瓏門、將軍澳85區、車公廟站、落禾沙迎海等。

## 復活節增優惠「復活」銷情

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）復活節長假期前夕，一手盤表現平平，昨日只售出25伙，其中以新地於將軍澳的天晉表現最佳，昨推售最後一批15伙中高層4房戶，呎價維持9,825元，共售出12伙。此外，長實於大圍的盛世亦售出10伙。

### 天晉盛世各售逾10伙

將軍澳天晉昨推售第3座31至47樓的A室4房戶，共15伙，建築面積均為1,111呎，平均呎價9,825元，訂價由1,054.32萬至1,128.97萬元，與早前推售的同類型單位售價相若。

消息指出，信和於九龍塘逸瓏亦售出1伙，為第1座低層A室，建築面積1,930呎，售價約3,600萬元，呎價18,600元，至於油麻地御金·國峯亦售出1伙，為第7座37樓B室，建築面積1,587呎，售價約2,800萬元，呎價17,600元。

配合復活節長假，各大發展商推出



政府頻出穩定樓市政策，積極壓大半年的用家轉趨活躍。

優惠吸客，長實於即日起至4月9日期間，向首30名極尚買家送出價值約1萬元的足金復活兔乙隻，周內會透過地產代理於上海進行推介會，長實會為有意來港購買單位的人士提供機票及住宿。

至於信置由即日起至4月9日凡購買御金·國峯、天賦海灣、逸瓏、承峰、御龍山、銀湖天峰，均可獲贈3,888元信和酒店禮券，並安排早於內地路演時的準買家在復活節假期來港睇樓，當中一組客人洽購連連海景2,100呎單位，若落實成交涉資將逾5,500萬。置地則會為大坑上林其中2伙複式戶推出12個月特長成交或90日內成交可享5%折扣優惠。

## 版面導讀

**要聞** 內地持續通脹，今年的清明掃墓祭品市場，金豬、鮮花等普遍漲價近三成。為抗人民幣升值壓錢祭品，港人各出奇招，選擇紙花、紙金豬等替代品。

詳刊A5

**中國** 人民日報發表文章，強調把握「穩中求進」總基調，不為困難風險所懼，不為雜音噪音所擾，不為傳聞謠言所惑，把思想認識统一到中央的決策部署上。

詳刊A6

**要聞** 四大信用卡資料被盜 恐涉千萬戶口

詳刊A10

**國際** 美三幸運兒 瓜分50億鉅獎

詳刊A11

**港聞** 苦等2小時回味 「山窿魚蛋」結業

詳刊A16

在香港仔開業逾60年的「山窿謝記魚蛋」，昨日灑淚告別市民。不少市民昨日聞風而至，輪候逾2小時，店內「人情味」最教人回味。

**六合彩 MARK SIX**  
3月31日(第12/037期) 攞珠結果

11 19 30 33 37 44 18

頭獎：無人中  
二獎：\$1,804,510 (1注中)  
三獎：\$80,870 (59.5注中)  
多寶：\$33,000,000

下次攞珠日期：4月3日