

開腔撐樓市 整體「好平穩」 鄭裕彤：今年樓價至少升3%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新特首即將走馬上任，雖然有評論指新官上任可能對樓市有打壓措施，但一眾地產商仍然充滿信心，最近齊聲發聲撐樓市。新世界榮譽主席鄭裕彤昨日表示，今年樓市將「好平穩」，企得好硬之餘，更預期今年樓價有3%以上的升幅。至於股市方面，仍要視乎歐美的經濟問題，但相信全年亦會平穩中度過。

退休後的鄭裕彤，昨日出席科技大學鄭裕彤樓動土典禮，典禮後被問到退休生活，笑指：「好開心，湊吓孫，玩吓，間中都有返公司。」對於接任人、現任新世界發展主席鄭家純的表現，更有讚無彈，直指「做得好好」。

讚純官：「做得好好」

事實上，鄭家純最近亦發表樓市前景的看法，父子看法均預期今年「升多跌少」，分別在於父親彤叔看法保守，只升3%，鄭家純則預計升10%。資料顯示，新世界今年推出多個新樓盤，包括大坑春暉8號，與港鐵合作發展的車公廟站上蓋項目「溱岸8號」等。

除彤叔父子外，最近多位地產界猛人亦對樓市作預測，長實主席李嘉誠亦認為，新政府上台不會對香港樓市和經濟造成衝擊，長實原則上會繼續配合政府的房屋政

策，維持現有的投資策略。他又認為樓價難大跌，因為建築成本高又有通脹，港元與美元掛鈎，美國不斷「印銀紙」之下，港元長遠會受美元影響而貶值。

發展商齊聲市場平穩

恒隆系主席陳啟宗早前亦指，不覺得本港樓價會大跌，又多次強調調「唔係傻」，絕對不會打壓地產，相信香港樓價不會大跌。合和實業主席胡應湘亦相信，新特首「肯定不會推搡樓市」。

會德豐副主席梁志堅表示，希望新特首推行任何政策時，都要做到公正、公平及公開，並坦言港府之前有兩年賣地少，令現時樓價上升，目前最重要是政府能做到房屋供求平衡，相信未來樓市會穩定健康增長。他又認為，雖然香港受全球經濟問題影響，但東南亞情況比歐美美好，料今年樓價會平穩增長。



■已退休的鄭裕彤表示，退休生活好開心，而且「間中都有返公司」。香港文匯報記者 張偉民 攝

將軍澳2臨海地供試勾

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署日前公佈推出兩幅將軍澳臨海地皮供試勾，包括將軍澳第66C2區及第66D2區，地皮面積分別為13.9萬呎及16.1萬呎，地積比率均為3.5倍，可建樓面48.66萬呎及56.33萬呎。中原測量師行執行董事張競達估計，兩地的樓面地價均約4,500元，估值分別為21.9億及25.4億元，合共估值

47.3億元。賣地章程顯示，兩幅地盤均設有單位數目的上限，分別為520伙及600伙，意味兩地最多可建1,120伙。張競達續指，兩幅將軍澳地皮位處區內市中心，望向無遮擋海景，雖然兩地均限制單位數量，但僅限制最多可建單位數量，影響輕微，預計地皮可用作發展臨海豪宅。

五一將至 新盤北上組睇樓團



■發展商預期春暉8號在五、一黃金周期間的內地客比例會由15%升至20%。圖為該盤25樓B室單位。香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）五、一黃金周來臨，長實於大圍盛薈及新世界發展的大坑春暉8號均會透過地產代理組織內地客來港參觀洽購。另外，春暉8號37樓A示範戶正獲一名內地客洽購中，可望於本周末落實成交，呎

價有望突破3.2萬元新高。

盛薈提供稅務現金回贈

長實地產投資董事郭子威表示，五、一黃金周期間會透過代理安排3,000個來自深圳、廣州及上海客戶來香港參觀大圍名城第2期的盛薈現樓會所。盛薈於本周末推出10伙4房戶，發展商亦推出全新即供付款優惠，買家可享最高達4.25%之「厘印費」回贈及樓價5%的現金回贈優惠，或選擇樓價扣減10%取代以上兩項優惠。

他指出，此10伙4房戶的建築面積約1,200呎至1,300呎，售價約1,000萬元，與盛薈對上一批單位已加價2%，若再追加時會加價5%。現時盛薈尚有少於30伙。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中原將於下周深圳春交會期間為春暉8號設置展銷廳，預計會安排20至50組內地客來香港參觀及洽購單位。

春暉示範戶呎價或破3.2萬

新世界發展營業及市務總監楊文指出，春暉8號至今已售出40伙，套現逾19億元，平均呎價2.36萬元。另外，37樓A示範戶正獲一名內地客洽購中，可望於本周末落實，

九建環安街收購近「埋尾」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九建為大業主的紅磡環安街以東一批舊樓，收購進入「埋尾」階段，昨日再向土地審裁處呈交2宗強拍申請，年初至今已就地盤累積呈上11宗強拍申請。新申請涉及兩幢樓高8層的舊樓物業，均已收購超過八成業權，由於樓齡已超過50年，可以八成進行強制拍賣。

昨日呈交2強拍申請

土地審裁處資料顯示，九建昨日呈交的兩宗申請，其中「環安街22至24號、環順街1號及環福街2號」，九建已收購84.84%的業權，地盤面積1,796呎，現址建有1幢8層高舊樓，樓面12,395呎。發展商委託測量師行，對地盤估值為4,764.8萬元。

另一個地盤位於「環順街3號及環福街4號、環順街5號及環福街6號」，九建已收購81.818%業權，地盤面積約

1,828呎，目前亦建有1幢8層高舊樓，樓面11,584呎。地盤估值為4,428.8萬元。按兩個地盤可建地積比率為9倍計算，未用盡的地積比率由2.1至2.7倍。

「工廈大王」項目「落釘」

值得一提的是，是次答辯人之中不乏名人，包括「工廈大王」益新置業主席鍾明輝等，於兩個地盤均持有1個單位。業內人士估計，鍾明輝等當初甚大機會「落釘」等收購。

答辯人亦包括陳應佳，與活躍購買凶宅的投資者陳應佳同名，未知是否同一人。

事實上，九建就紅磡環安街以東的一批舊樓，年初至今已呈交11份強拍申請，整個地盤涉及環安街、環景街、環順街、環福街、環利街5條街道，估計最終地盤規模可達3.5萬呎，可建樓面達31.5萬呎。

逾億工商舖買賣七季新高

香港文匯報訊 中原地产研究部高級联席董事黃良昇指出，今年首季逾一億元工商舖樓宇買賣合約登記（主要反映2011年12月至2012年2月市況）錄得85.22億元，創2010年第二季錄得103.48億元後七季以來新高，較2011年第四季上升72.9%。宗數方面，買賣合約登記錄得31宗，環比升9宗或40.9%。

期內，逾一億元商舖錄得43.58億元及16宗登記，佔同期逾一億元工商舖登記的51.1%及51.6%，同創2009年第三季後十季新高，較2011年第四季上升1.30倍及45.5%。

豪宅註冊逆市上升

香港文匯報訊 二手細價物業交投回軟，惟逾2,000萬元二手豪宅註冊量表現跑贏大市，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本港4月（截至24日）暫錄123宗逾2,000萬元二手住宅註冊個案，宗數已超上月總數107宗，暫已創自去年6月後的10個月新高。

劉嘉輝指出，隨著大市由高位回落，二手登記已見減少，4月首24日二手住宅註冊量比起上月同期跌21%。若以各類二手金額劃分，200萬元或以下細價二手物業登記跌幅最大，按月下挫約26%。

中原：東九商廈跑贏大市



■中原(工商舖)營運總監潘志明(右二)、中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標(左二)表示，看好未來半年整體商廈買賣走勢。香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊（記者 周穎）多項利好因素持續之下，寫字樓造價落後大市。中原(工商舖)寫字樓部預期未來6個月商廈前景整體看俏，租售價均有上升空間，當中以東九龍商廈售價可以跑贏大市。

中原(工商舖)寫字樓部董事鄭繼標昨日於記者會時預期，未來6個月商廈前景整體看俏，核心區商廈的租金會平穩發展，售價則可望有8%至12%的升幅，而非核心區商廈的售價則會有10%至15%的升幅。

至於東九龍商廈群仍是市場矚目的焦點，隨著啟德郵輪碼頭及港鐵沙中線落實發展，加上政府政策全面配合下，九龍東已升格成為新核心商業區。另外，新近多幢新落成的甲級商廈相繼落成，預料將會帶動區內商廈買賣氣氛，預料東九龍商廈售價可望有10%至15%的升幅，而租金則會有10%的升勢。

基建落實 新供應續增

他指出，在工商舖的投資範疇中，今年度整體商廈買賣表現略遜一籌，主要因近期個別跨國企業精簡架構、控制營運成本，加上市場對商廈新供應存在隱憂。根據中原(工商舖)資料顯示，今年整體寫字樓供應將會提供約317萬呎樓面面積，當中中環區新供應僅53.56萬呎。

不過，現時整體商廈空置情況仍處於低水平，業主減租壓力不大，預料發展商將會以延長免租期等方式吸引潛質租客，故港島區整體商廈的租金將會平穩發展。

根據中原地产研究部資料顯示，今年首季共錄得507宗商廈買賣註冊，涉及金額約77.68億元，與去年第4季的451宗及64.54億元相比，價量分別上升12.4%及20%。同時，截止4月首20日計算，商廈買賣註冊宗數及金額分別錄得207宗及26.63億元。

地產熱線

戴行：滬樓反彈言之尚早

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）近來上海樓市出現回暖行情，成交量有所回升。戴德梁行卻潑冷水，認為不能僅憑單月成交量的拉升，就開始展望樓市的反彈，所謂的「房價底部」仍然言之尚早。

今年一季度，上海樓市迎來「小陽春」。統計數據顯示，今年2月上海新建住房成交量破40萬平方米，環比上揚九成，同比去年更是增長近1.4倍。3月，隨著上海普通住宅標準正式實施，新建住房成交量繼續上揚，達79.89萬平方米，環比上漲近一倍，同比上浮94%。

調控政策未見鬆動

對此，戴德梁行華東區綜合住宅服務主管、董事伍惠敏指出，目前市場呈現明顯「政策市」的特徵，其基本面與以往相比，已經發生質的改變，因此僅憑單月成交量的拉升，就開始展望樓市的反彈，顯然為時尚早，「在目前環境下，調控政策才是真正的樓市『晴雨表』，政策不鬆動，任何短暫的成交量拉升都不可能是反彈訊號，任何中高幅度的價格反彈，都可能招致政策面的再次強力介入，這種反彈也就只能是曇花一現。」

伍惠敏認為，近期成交量的反彈，主要源於開發商在去貨壓力下的促銷，以及前期積累的需求釋放。上海整體庫存壓力仍然較大，局部板塊的後市供應量依然充裕，預計局部區域和板塊在後市仍會持續目前的促銷力度，而隨著累積需求的釋放，有效需求總量將被削弱。

樓盤續存議價空間

伍惠敏進而表示，當前住宅市場確實正處於歷史低位，但除公開打折的樓盤之外，市場中的大部分項目都存在議價空間，包括高端住宅項目，由此可見整個市場並不能用「房價底部」來一概而論。

根據多家機構提供的數據顯示，上周(16日至22日)上海市新房住宅的成交面積為15.24萬平方米，環比前周微跌0.15%。其中，商品公寓成交量下跌12.35%。

澳門住宅成交按季升15%

香港文匯報訊（記者 周穎）經過2、3月高度活躍期的澳門住宅市場首季表現理想。根據澳門統計暨普查局資料以及利嘉閣（澳門）地產研究部演算，澳門今年首季住宅物業成交量及總值料達2,500宗及69.17億元（澳門元，下同），按季分別增加15%及10%外，創出近3個季度新高。

購買力消耗 次季料高位橫行

利嘉閣（澳門）地產董事總經理廖梓嘉昨日表示，鑑於市場購買力已被大量消耗後，而且又未必能在短時間及時補充，加上SSD稅制下二手賣盤流動大減，亦限制換樓流轉的力量釋放，估計次季住宅物業交投將回歸平靜，步入回氣期。按現時市況推斷，澳門住宅成交量值將會由首季預測的2,500宗及69.17元，分別回落10%及7%，至第二季度約2,250宗及64億元，樓價則會在高位橫行整固。

她指出，澳門住宅市場全面復甦，加上土地經濟持續增長、多項大型基建工程展開、珠海暫停申辦粵澳兩地直通車牌，影響澳門人在珠海置業意慾，令更多資金回流澳門。同時，澳門立法規管一手樓房銷售及地產中介發牌制度即將推行，可令銷售更規範化，有利吸引更多資金流入，因此預期澳門樓市今年往後表現仍然可以看高一線。

樓價方面，該行認為鑑於新盤成交量價同見理想，加上SSD措施下二手賣盤快速消耗後呈現供不應求，帶動物業造價抬級而上。初步估計，綜合今年首季，整體住宅樓價由去年底累積反彈5%至8%，至每方呎介乎4,050元至4,166元水平。一般而言，中價樓現價已回升每方呎4,000元起水平，豪宅物業樓面造價則介乎6,000元至8,000元之間；至於特色單位，成交價則介乎1萬元至1.2萬元水平。



■利嘉閣（澳門）地產董事總經理廖梓嘉（中）。香港文匯報記者周穎 攝