

# 中歐「放水」刺激樓市交投

## 二手勁升近九成 一手成交過百宗

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中國與歐洲齊齊減息「放水」，市場資金流通量上升，本港樓市亦受帶動，尤其是內地客入市比例突然上升，刺激過去兩日一、二手住宅成交急增。中原十大屋苑兩日成交多達32宗，按周勁升88%；一手住宅亦錄得約126宗成交，應驗「五窮六絕七翻身」。本月多個新盤仍排隊上場，二手升勢亦未竭，預計本月住宅成交持續回升。

中原地产數據，十大屋苑過去兩日共錄32宗成交，較上周同期17宗急升88%，當中新界區升幅最明顯，沙田第一城與東涌映灣園分別升1倍，天水圍嘉湖山莊更升3倍；九龍區亦全面上升，連續7個周末成交「吞蛋」的觀塘麗港城也終「開齋」錄得交易。港島區方面則表現較遜，3個指標屋苑僅鰂魚涌康怡花園按周增加1宗成交，鴨脷洲海怡半島依然未聞交易。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新政府上場後，大局穩定，強化市民置業信心，加上新近中國人民銀行及歐洲央行齊齊減息，為本港樓市帶來正面刺激，買家入市步伐顯著加快。陳氏指，近期一手新盤銷情理想亦帶動整體二手市場氣氛，預計7月二手成交將會繼續暢旺。

### 美聯：購買力逐步釋放

另一代理行美聯物業統計，美聯十大屋

苑兩日亦錄得約28宗買賣成交，相隔7周後重返20宗水平，按周升逾8成。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，上周末二手屋苑成交已見觸底回穩，累積購買力逐步釋放，而央行及歐洲減息等利好消息出籠，更令過去周末二手成交數字錄得明顯反彈。

不過，陳坤興對後市看法相對較保守，指出短期在內部需求上升的環境下，二手交投走勢可望持續回升，但下半年樓市走勢平穩，相信反彈力度會較溫和，而且上升至某水平會否遇阻力仍要視乎環球經濟及房策問題。

### 中央壓內房 資金南下

內地減息刺激下，原本資金會流向當地樓市，但近日中央講明決不能讓房價反彈，炒內房的热情被澆熄，轉而流向本港樓市。除二手交投外，一手交投亦明顯增加，尤其內地客入市比例顯著上升。



■峻澄過去兩日參觀人數約1萬人，其中4成為內地客。 記者顏倫樂 攝

長實地產投資董事郭子威稱，旗下將軍澳峻澄過去兩日共有約1萬人參觀示範單位，其中內地客比例由原先估計只約2,500人升至4,000人，升幅60%，主要來自廣州及深圳等。他更估計，由於內地客湧港買樓的因素，下半年本港樓價會再升5%。市傳日前有來自福建的買家斥5,500萬元大手掃入約10伙，平均呎價約5,500元。

新世界旗下大圍漆岸8號過去兩日亦有

逾30組內地客參觀示範單位，預算過千萬元入市，當中有廣州及深圳買家已落實成交。樓盤過去兩天共售出超過6伙，並創出兩房及三房呎價新高。其中，2座47樓F室，面積668方呎，訂價667.4萬元，呎價9,991元；2座43樓B室，面積1,224方呎，訂價1,451.9萬元，呎價11,862元。買家來自本港及內地，項目累積單位當中內地買家比例亦增加至近10%。

至於3房單位現已售出逾700伙，接近沽清，平均呎價5,600元，由於餘貨不多，發展商今起加價7%至10%。市場消息指，峻澄在過去兩日售出110伙。

### 九建CADOGAN傳錄40預留

另一條「戰線」在港島西，九建旗下西環CADOGAN(197伙)與恒基西半山曉譽(133伙)兩盤正面對決，最快本周開賣。早已揚言本周開賣的曉譽最快今日會公布價單，主打405方呎至537方呎的1房戶。消息指，首批推64伙，低層單位呎價近1.2萬元，並會提供20%二按，據悉已收票約150張。

九建CADOGAN日前突擊開放設於西環荷蘭街的示範單位，消息指昨天已有約40單位獲預留，平均呎價1.5萬至2萬元，有投資客斥近4,000萬元預留5伙，另有投資客以約2000萬元預留約3伙。

另外，嘉華等旗下香港仔深灣9號近日再錄得2個單位成交以及1個單位獲預留，共涉資逾9,400萬元，平均呎價近2萬元。由信置等發展的馬鞍山銀湖·天峰兩日亦錄得3宗成交，成交價由1,629.4萬至2,150萬元。大埔白石角濶玥·天賦海灣亦沽出4伙，分別為1,293方呎的3房及1,458方呎的3房，呎價介乎8,200至9,000元。

## 居屋半年結 兆康苑破百

香港文匯報訊 二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)上半年註冊量3,541宗，比起去年同期4,300宗減少17.7%，跌幅遠低於同期整體二手住宅市場27.5%的跌幅。隨著二手居屋註冊量下跌，破百宗登記的二手居屋屋苑由去年上半年的3個，減少至今年僅兆康苑一個。

對於有消息指政府考慮讓居屋白表申請人可以免補地價購買二手居屋，每年名額5,000個。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若該措施落實推出的話，對準買家入市「上車」帶來正面作用，有助刺激未補地價的居屋第二市場交投上升。

劉嘉輝補充，若將二手居屋以金額劃分，200萬元或以下居屋錄得1,337宗，較去年上半年的2,168宗，按年下跌38.3%；反觀逾200萬元二手居屋卻逆市上升，今年上半年錄得2,204宗登記，較去年同期的2,132宗，上升3.4%。

## 中國貴金屬購2雲南金礦

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 中國貴金屬(1194)公布，以折合24.45億元(19.88億元人民幣)收購位於雲南的2個金礦，其中約12.27億元的代價，該公司將以1.41元發行約8.67億股，發行價較該股上周五(6日)1.27元的收市價溢價約11.02%。

根據協議，該公司將向Sinowise Century Limited購買2個位於雲南省普洱市的金礦，預期年產量分別為3萬噸礦石及4.5萬噸礦石。今年首5個月，持有金礦的探礦公司，錄得除稅前虧損395萬元人民幣。

## 奇峰擱置收購四通資源

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 停牌4個月的奇峰國際(1288)公布，將終止兩份股份轉讓協議，擱置收購於多倫多證交所上市的四通資源，並宣布於今日復牌。停牌前該股報0.138元。

該公司表示，由於四通期內仍未向其提供黃金資源量等資料，故此終止協議(甲)以終止股份轉讓協議。公司會認為終止收購事項，將不會對現有業務、營運及財務狀況產生重大不利影響；而公司將繼續透過獨家購買權之方式，尋求完成澳洲金礦收購的計劃。

奇峰曾於3月時發出盈警指，由於集團生物資產的公平值變動而產生的虧損，2011年底底的年度溢利，將較2010年錄得虧損。

## 上月一手住宅登記跌25%

香港文匯報訊 土地註冊處數據所得，6月全港僅錄800宗一手住宅買賣登記，較4月的1,071宗減少25%；同期一手住宅銷售總額則僅達90.35億元，較5月下跌29%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，每年4、5月份屬一手黃金檔期，惟今年歐債危機擴大引發環球股市急瀉，擾亂發展商銷售部署，不少新盤押後至6月開售，此舉不單令5月一手推盤量低於500伙以下外，6月一手住宅買賣登記更因而掉頭下滑。

從分區統計數字顯示，港島區一手成交表現最為失色。事實上，5月該區只有「瑋然」及「君珀」兩區豪宅項目登場，鑑於項目規模細小，兩者合共只有80個單位，又缺乏新盤餘貨成交支持下，該區上月只有63宗一手住宅買賣登記，較5月份的168宗銳減63%，成交量額亦按月下跌40%至24.04億元。

### 港九下跌 新界上升

九龍區方面，一手市場則依靠單位數量不多的深水埗「喜雅」、「景怡峰」以及奧運站「浪澄灣」8座成交撐起大局，故此上月該區一手住宅買賣登記量值亦減少30%及35%，分別至430宗及32.84億元水平。反觀，新界區一手成交量值則逆市報升。事實上，在6月才開售的大圍「漆岸8號」及大埔「濶玥·天賦海灣」，有部分成交能趕及在月底前正式註冊，遂能刺激該區上月一手住宅成交登記按月微增6%至307宗。

按樓盤分類，大圍「漆岸8號」表現最突出，6月共錄202宗買賣登記，佔整體800宗登記中的25%；深水埗「喜雅」及奧運站「浪澄灣」，分別以132宗及108宗登記，分列次、季。

## 住宅半年「摸貨」新低 平均帳面賺1%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部指出，本港上半年以確認人身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣登記只有30宗，較去年下半年的124宗急跌76%外，創出每半年歷史新低水平。

### 每月宗數平均5宗

上半年30宗住宅「摸貨」登記中，20宗屬於遠期一手樓花轉讓個案(俗稱一手「摸貨」)，所佔比率67%，登記數字較去年下半年的114宗大跌82%；二手「摸貨」登記(購入二手物業再以確認人形式轉售的個案)則只有10宗，所佔比率33%，登記數字與去年下半年看齊。

同時，「摸貨」成交的獲利情況亦顯著轉差。回顧上半年23宗已知上手買入價的住宅「摸貨」買賣來看，僅65%的「摸貨」個案能獲利離場，較去年下半年的88%下跌23個百分點。與此同時，上半年每宗住宅「摸貨」平均只能賺取1%的帳面獲利，與去年下半年6%獲利幅度比較明顯出現倒退，兩項數值均創2009年上半年後的新低。

該部主管周滿傑指出，政府自2010年8月開始禁止樓花轉讓，加上樓價急漲下買家乏力追價，投資者換售物業的機會及獲利幅度勢必持續降低，預期未來三數個月內，「摸貨」甚至會正式絕跡住宅市場，下半年住宅「摸貨」有機會低於10宗。

## 財訊速遞

## 中國投資配股籌2,633萬

香港文匯報訊 中國投資基金(0612)宣布，動用一般授權，以每股作價0.178元配售最多1.53億股，集資約2,633萬元。每股發行價較上周五收市價0.198元，折讓約10.1%，而新股則佔擴大後股本約16.67%。

## 北控非執董武捷思申報罰款

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 北京控股(0392)表示，該公司獲獨立非執行董事武捷思告知，武氏因為未有及時就於2011年3月4日至2011年3月10日期間內多次進行之若干股份交易向聯交所提交權益披露資料，而於2012年7月5日被起訴，被罰款合共1.2萬元，並需支付2.026萬元調查費。

## 金至尊除牌 兩公司撤帳

香港文匯報訊 港交所宣布，由今日起，金至尊(0870)將要除牌。金至尊由2008年9月30日起停牌，至今已停牌超過3年9個月。然而，金至尊除牌也連累兩間公司需要撤帳，萊福資本(0901)附屬公司於簽訂託管至需要撤帳，支付了不可退還的誠意金250萬元。由於金至尊除牌，因此該公司已為該250萬元撤帳。另外，曾有意入股金至尊的首都創投(2324)，同樣支付了不可退還的誠意金250萬元，該公司已將該筆款項全數撤帳。

香港

九龍

新界

美聯豪宅天下

新盤熱賣慶回歸

樓市暢旺顯光輝

<b>壁如花園</b> 3,000呎 幽靜園林 無盡空間 <b>7,000萬</b> 2899 0123	<b>司徒拔道</b> 4,600呎 罕有大則 只此一間 <b>1億</b> 2576 1699	<b>輝百閣</b> 2,250呎 環迴全海 <b>4,500萬</b> 2899 0123	<b>赤柱</b> 1,420呎 3房露台 <b>1,950萬</b> 2899 0123	<b>渣甸山名廈</b> 1,912呎 高層煙海 <b>3,400萬</b> 2576 1699	<b>司徒拔道</b> 2,700呎 實用靚則 <b>7,000萬</b> 2576 1699	<b>樂活道</b> 1,227呎 九成實地 <b>1,038萬</b> 2576 1699	<b>獨立屋</b> 3,050呎 品味裝修 <b>7,000萬</b> 2576 1699	
<b>地利根德閣</b> 3,798呎 維港四房 上行樓式 <b>1.1億</b> 2922 6666	<b>慧明苑</b> 1,433呎 三房開揚 靚景連車 <b>1,850萬</b> 2525 2862	<b>嘉慧閣</b> 3,400呎 實用巨宅 <b>1.1億</b> 2588 1818	<b>寶園</b> 2,600呎 高層靚景 <b>4,400萬</b> 2522 1777	<b>嘉慧閣</b> 3,700呎 巨則巨室 (兩) <b>1.2億</b> (兩) 2899 0010	<b>寶雲道</b> 3,833呎 罕有靚盤 <b>1億</b> 2519 3838	<b>海景台</b> 3,833呎 露台海景 <b>1,038萬</b> 2922 3288	<b>豪庭峰</b> 1,119呎 高層東南 <b>1,388萬</b> 2922 3311	
<b>京士柏山</b> 1,861呎 名人聚居 私隱度極高 <b>2,500萬</b> 2714 4882	<b>君臨天下</b> 1,199呎 極高價海 連車皇庭 <b>4,000萬</b> 2926 3833	<b>君頌峰</b> 1,119呎 最後靚盤 <b>1,250萬</b> 2926 4688	<b>君頌峰</b> 2,575呎 連車位 <b>4,500萬</b> 2926 4477	<b>凱旋門</b> 1,385呎 雙車位 <b>2,380萬</b> 2926 3323	<b>天璽</b> 1,285呎 頂級豪華 <b>2,450萬</b> 2928 6288	<b>一號銀海</b> 1,015呎 優質豪宅 <b>1,500萬</b> 2928 4848	<b>帝峯皇殿</b> 1,326呎 高層開揚 <b>1,250萬</b> 2928 3188	
<b>海名軒</b> 1,953呎 地標樓王 機不可失 <b>2,550萬</b> 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,785呎 六房相連 全城至筍 <b>1,680萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 1,089呎 和黃公園 <b>1,030萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 1,071呎 東南池海 <b>1,180萬</b> 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,479呎 海景靚景 <b>1,800萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 2,797呎 郵輪相連 <b>3,200萬</b> 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 2,347呎 頂層相連 <b>3,250萬</b> 2926 5111	<b>海逸豪園</b> 2,941呎 煙花相連 <b>5,000萬</b> 2926 5222	
<b>康樂園</b> 1,850呎 靚皮設計 <b>1,230萬</b> 2685 1080	<b>寶松苑</b> 3,523呎 名人聚居 <b>4,680萬</b> 2929 6030	<b>達月灣</b> 3,593呎 風水靚屋 <b>1,980萬</b> 2662 3626	<b>鹿茵山莊</b> 1,391呎 一見難忘 <b>970萬</b> 2656 6366	<b>御凱</b> 1,333呎 汀九橋海 <b>1,380萬</b> 2920 3300	<b>美孚新邨</b> 1,483呎 對流大則 <b>950萬</b> 2920 2222	<b>帝濶灣</b> 1,479呎 單位連車 <b>748萬</b> 2490 2555	<b>加州花園</b> 1,449呎 單邊難求 <b>638萬</b> 2923 6688	<b>加州花園</b> 1,768呎 泳池靚景 <b>758萬</b> 2920 4488
<b>美孚新邨</b> 1,264呎 全新裝修 <b>710萬</b> 2928 3683	<b>葡萄園</b> 1,473呎 新地傑作 倚貴用料 <b>3,800萬</b> 2482 9903	<b>歐意花園</b> 2,111呎 低水洋房 <b>1,070萬</b> 2920 4388	<b>錦繡花園</b> 1,300呎 雙車車路 <b>560萬</b> 2471 0228	<b>錦繡花園</b> 1,050呎 米埔靚景 <b>750萬</b> 2471 0600	<b>御林皇府</b> 4,230呎 英式豪裝 <b>3,900萬</b> 2471 0228	<b>蘭菊園</b> 2,876呎 單邊山景 <b>1,980萬</b> 2471 0600	<b>邁爾豪園</b> 3,399呎 五房雙套房 <b>2,100萬</b> 2668 1808	

美聯物業

招聘熱線：2316 8866

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk