

市民寄語CY 盼助上車

港置調查：逾半人料價升5%擬置業

香港文匯報訊(記者 周穎) 用家「上車難」是本地民生重大議題，踏入2013年，特首梁振英即將公布「施政報告」，地產業界以至小市民都各有訴求。有地產代理呼籲，政府增加土地供應才是當務之急；同時減少樓市干預政策，放寬現行之「雙辣招」；並且加強政策推行前的諮詢期，長遠令樓市重歸由市場供求作主導的正軌，令樓市健康發展。

香港置業高級執行董事伍創業表示，正值新年開首，特首梁振英上場至今已半年，先後推出額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)、收緊第二套房按揭措施等遏抑樓市措施，半年間成交量應聲急減約5成，跌幅較97年時更甚，同期樓價卻不跌反升9.1%。港置數據顯示，本港中小型屋苑之平均呎價(建築面積)去年暫錄20.9%升幅，至去年12月平均呎價為6,848元。成交量方面，雙辣招去年10月底推出後，住宅物業交投即時應聲下跌，按月跌逾22%。辣招後豪宅首當其衝成為重災區，上月將錄不足200宗註冊，創9個月新低水平。

辣招進一步緊絀盤源

香港置業行政總裁李志成認為，政

府是次「落藥甚猛」，辣招並未收到遏抑樓價之預期效果，而且不跌反升；與此同時，辣招後普遍業主均善價待沽，令二手盤源進一步緊絀，變相減少供應，反映政府之辣招似乎未能對症下藥，恐有「藥石亂投」之誤。

他呼籲，政府應從增加房屋供應着手，從根本解決問題；同時減少樓市干預政策，順應民意放寬現行之「雙辣招」；並且加強政策推行前的諮詢期，長遠令樓市重歸由市場供求作主導的正軌，從而健康穩步地發展。

據該行於去年底進行為期兩周之問卷調查結果反映，近51%受訪者預計2013年本港樓價將上升，約三成認為樓價平穩發展，僅19.5%表示今年樓價會下跌。成交量方面，約四成受訪者認為今年物業交投量將會下跌，



香港置業行政總裁李志成(右)及高級執行董事伍創業看好住宅市場今年春節後「價量齊升」。

31.7%表示成交量將維持平穩，僅27.9%預期成交量將上升。由此可見，大部分受訪市民認為今年樓市將呈現「價升量跌」的局面。

置業意慾高於持錢觀望

至於買家的置業意慾方面，達52%受訪買家擬於今年置業，38.9%表示

將持錢觀望，僅8.8%表示將租住物業，反映辣招陰霾下今年買家置業意慾仍然不俗。而業主方面，將繼續持有物業的業主佔54.7%，套現物業及轉賣為租的受訪業主分別佔15.8%，計劃換樓的業主則佔12.3%。至於樓市政策方面，最多受訪者希望新任政府增加房屋供應及取消雙辣招。

過去多年本港3月樓價走勢

年份	3月樓價(呎/元)	去年12月樓價(呎/元)	升跌幅
1997	5,522	4,619	+20%
1998	4,762	5,466	-13%
1999	3,583	3,399	+5%
2000	3,202	3,331	-4%
2001	2,770	2,686	+3%
2002	2,436	2,461	-1%
2003	1,934	2,187	-12%
2004	2,774	2,337	+19%
2005	3,134	3,005	+4%
2006	3,263	3,078	+6%
2007	3,245	3,185	+2%
2008	4,251	3,866	+10%
2009	3,584	3,397	+6%
2010	4,647	4,321	+8%
2011	5,800	5,276	+10%
2012	6,095	5,665	+8%

資料來源：香港置業研究部

中小盤表現看高一線

香港文匯報訊(記者 周穎) 對於本港今年樓市發展，香港置業高級執行董事伍創業預期，受惠於內地經濟增長仍然強勁，全球熱錢氾濫，加上低息環境持續，多項基本因素仍利好本港樓市，預計全年整體樓價及租金均可望錄約5%增幅。受辣招影響較少的中小型屋苑，料成今年樓市的主要動力，二手價量可望於首季逐步回勇。而受辣招打擊的豪宅市場，今年表現料稍遜色。



將軍澳日出康城與元朗YohoTown等新界新屋苑表現料向好。

他認為，今年樓市將聚焦於中小型住宅，今年較看好九龍區及新界區新屋苑之表現，例如將軍澳日出康城與元朗YohoTown等新興屋苑，而港島區傳統藍籌屋苑太古城亦有捧場客，平均呎價料均有5%或以上潛在升幅。至於供應方面，伍創業續謂，今年新盤供應將持續由新界區獨領風騷，預計可供發售之新盤單位達22,694個，九龍區料有5,587個，港島區供應僅3,583個。

整體樓價或升半成

伍氏指出，近期樓市逐漸溫和回升，並可望於春節後樓市「價量齊升」，出現近16年來的第十個「小陽春」市，在中小型屋苑交投帶動下，今年整體樓價可望錄5%增幅。至於豪宅市場方面，由於BSD影響甚深，故今年「峰」光難再，將呈橫行發展。

新年賣新盤 曉蒼搶頭啖湯



新地副董事總經理雷霆(右二)稱，中銀及匯豐為天晉2期買家推出一站式按揭服務。記者梁悅琴攝



嘉里物業代理事務總經理吳美珊(左)及事務高級經理劉碧慧介紹現崇山現樓單位。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 踏入新年新盤短兵相接推售，新鴻基地產於將軍澳天晉2期最快周日或之前開價，下周推售；恒基地產於九龍城曉蒼或於今日開價，本周日揀樓。至於嘉里於土瓜灣港圖灣計劃於農曆新年後以現樓開盤。

天晉2期最快周日開價

新地副董事總經理雷霆昨表示，剛入伙的天晉1期昨早剛以2,150萬元售出第2座31樓A室予香港用家，屬中層四房單位，建築面積約1,415方呎，呎價

1.52萬元。他認為，天晉2期的1,200呎單位的意向呎價1.5萬元絕對合理。

他又稱，新地夥拍匯豐銀行及中銀香港合作為天晉2期買家推出一站式按揭計劃，剛入伙的天晉1期約有60%買家選用中銀及匯豐提供按揭服務。

恒基北地產營業部總經理林達民昨與各大代理行為九龍城曉蒼舉行誓師會，消息指，目前約有50個客對項目感興趣，曉蒼提供76伙，主打開放式及1房的細單位，入場費約300萬元。

嘉里物業代理事務總經理吳美珊表示，嘉里今年

將推售至少2個全新住宅盤，傾向以現樓發售，包括土瓜灣港圖灣及西營盤興漢道住宅項目(提供168伙)，料可套現60億至70億元，與去年的賣樓收入相若，至於九龍城義德道豪宅項目，提供40伙分層(建築面積約1,600至2,000方呎)及1間洋房(建築面積約5,000方呎連花園)，最快於今年第四季或明年以現樓推售。

嘉里今年或售2現樓新盤

她指出，由於旗下新盤的預售樓花同意書及獲批入伙紙時間相若，因此傾向以現樓銷售，其中土瓜灣旭日街的港圖灣最快於農曆新年後以現樓推售，現等待政府批出伙紙，西營盤項目預計於今年第三季以現樓推售，提供168伙，以2房至3房為主。

此外，同系的黃大仙現崇山昨以原價加推8伙，全部位於第1座10至31樓D室，建築面積1,260方呎至1,276方呎的四房單位，平均呎價12,976元，該盤餘下約140多個單位待售，市價約25億元。

恒基地產及新世界合作的烏溪沙迎海昨加推28伙，位於第5座8至32樓D及E室，建築面積1,035方呎至1,038方呎，訂價936.2萬至1,043.2萬元，平均建築面積呎價9,525元，最快周六揀樓，至於元朗尚悅昨日再售出2伙。



其暢旺。中原彭少忠表示，青衣區美景花園錄得6座高層F室的成交，單位建築面積532方呎，實用面積432方呎，成交價280萬元，平均建築呎價5,263元，實用面積呎價則為6,481元。買家同樣感受安心項目入場費不低，加上今年起5,000白表名額可免補地價購買居屋第二市場單位，擔心居屋及細碼私樓價格進一步攀升，遂決定趁早入市。

連環新招 二手居屋帶旺

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 踏入2013年，特首樓市新政又出新招，千呼萬喚叫出來的首批5,000個白表申請人免補地價購買二手居屋接受申請，加上在置安心綠悠雅苑效應帶動下，二手居屋及細碼私樓表現可望持續向好。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年起首批5,000名白表客陸續進入第二市場，連同每年約2,000個綠表買家，預計全年居屋二手市場買賣宗數將達約7,000宗創歷史新高。

中原料今年買賣勢創新高

自梁振英7月上任特首以來，公布多項樓市新政策，包括置安心計劃，白表免補價購二手居屋等，不少樓市春江鴨早已開風吹動。中原資料顯示，去年首10個月的居屋第二市場買賣成交暫時錄得1,393宗，總值31.88億元，該行預計全年買賣會有約1,560

宗及36億元，將較2011年分別升8.5%及25.9%，去年居屋第二市場買賣金額將創1999年49.46億元後的2013年新高。情況反映政府宣佈准許白表客進入居二市場後，刺激居屋第二市場成交上升。

近期大量原本有意申請置安心之買家有感項目樓價偏貴，已陸續回流區內二手市場。世紀21富山黃澤龍表示，慈雲山慈愛苑A座中層1室，建築面積713方呎，實用面積554方呎，以280萬元(居二市場)成交，平均呎價5,054元(以實用面積計算)。

屯門田景邨放盤不足一個月獲區內換樓客以156萬承接，祥益地產胡志偉表示，錄成交單位為10座中層15室，實用面積349呎，建築面積446呎，一房一廳，以156萬(自由市場價)成交，以實用面積計算呎價為4,470元，若以建築面積計算呎價為3,498元。

另外，在置安心綠悠雅苑效應下，細碼樓成交尤

上年樓宇買賣額升逾一成

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，車位及工商舖物業推動本港整體物業登記宗數及金額上升，去年包括住宅、車位及工商舖物業的整體樓宇買賣合約登記錄得115,533宗，按年上升6.2%。整體樓宇買賣合約登記總值6,551.3億元，為1997年錄得8,680.2億元後15年以來次高，按年則升11.4%。

按年一手登記統計，去年一手私人住宅買賣合約登記錄得12,714宗，是2009年錄得15,913宗後三年以來最高，較2011年的10,501宗上升21.1%。金額方面，去年一手私人住宅買賣合約登記總值1,318.1億元，較2011年的1,333.2億元輕微下降1.1%。

按年二手登記統計，2012年二手私人住宅買賣合約登記錄得62,986宗，創2006年錄得58,126宗後六年新低，較2011年的67,845宗下降7.2%。金額方面，2012年二手私人住宅買賣合約登記總值3,143.9億元，較2011年的3,040.1億元上升3.4%。

實用計價 一城呎價萬二

香港文匯報訊 政府落實地產代理業界於元旦起，在租售二手住宅時，必須向準買家或租客提供樓盤的實用面積，同時提供呎價，必須統一以實用面積計價。美聯物業黃錦瀚表示，該行日前促成一宗沙田第一城建築面積395呎連天台戶成交，單位約344萬元易手，樓價創屋苑同類型戶新高價，若以實用面積計價，單位呎價更達12,113元。

剛成交的沙田第一城為37座頂層單位，建築面積395方呎，實用面積284方呎，兩房兩廳，連天台，成交價344萬元，折合建築面積呎價8,709元，由於天台不列入實用面積內，故該單位實用面積呎價12,113元，屬屋苑同類型戶新高呎價。原業主於1995年4月以159萬元購入物業，是次帳面獲利185萬元或116%。

陳俊文4500萬沽陽明

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市況回暖，豪宅交投亦見回升。消息指出，有「珠寶陳」之稱的俊文珠寶陳俊文家族剛以4,500萬元沽出大潭陽明山莊第6座6樓45室，單位建築面積2,583方呎。



俊文珠寶陳俊文家族沽出陽明山莊第6座6樓45室。

中原豪宅張偉光表示，跑馬地松柏新村F座高層2室剛以3,050萬元易手，建築面積1,720方呎，實用面積1,525平方呎，擁三房連套房間隔，連車位交吉出售，新買家為用家。

九龍塘畢架山峰第2座低層C室剛以1,720萬元易手，中原豪宅蔡邦基表示，單位建築面積1,133方呎，實用面積874方呎，屬三房套房間隔，另設多用途套房。原業主於2005年7月以1,266萬元購入，持貨7年半升值35.8%。

尖沙咀首都廣場開賣

香港文匯報訊 本港旅遊人次按月持續創新高，零售市道向好，帶動投資商舖氣氛熾熱，有發展商藉機放售位處核心區的尖沙咀約600個廣場舖位，入場費300餘萬元起，並為買家提供首2年5厘租金回報保證。

據了解，尖沙咀漆咸道南65號商場部分剛命名為首都廣場，計劃短期推售，預計提供約600個舖位。項目將首推1樓舖位，涉及逾百個單位，入場費由300餘萬元起，買家可獲首2年5厘租金回報保證。

作為銷售代理之一，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基昨日在推介會指出，首都廣場位處尖沙咀購物旺段，為區內近年罕有可供發售的商場項目。隨着商舖物業水漲船高，在旺區以數百萬元可吸納零售樓面實屬罕有，加上具租金回報，故現時已獲不少投資者入票認購，當中不乏住宅客源。黃氏又預料項目推售成績將會相當理想。

大角咀酒樓5個月升16%

香港文匯報訊(記者 周穎) 舖位搶手，投資者買賣步伐未停，張姓資深投資者於新年之初火速沽出大角咀及筲箕灣舖位，套現1.75億元，帳面獲利逾2,000萬元。

據了解，大角咀埃華街67至87號下K3A舖及一樓好彩酒樓樓面以1.44億元換出，總樓面面積1.3萬方呎，張氏早於去年8月以1.24億元交吉形式購入，是次帳面獲利2,000萬元或16%。另外，筲箕灣道128號舖位亦以3,100萬元換出，舖位面積900方呎，現租客為飲食店，月租4.2萬元，張氏以2,890萬元買入，帳面獲利210萬元，物業升值7.2%。

九龍灣億京試萬一呎價

用家於長假期後極速入市商廈。港置至尊商業鄭家永表示，灣仔三湘大廈28樓維港景全層單位，涉及樓面5,130方呎，成交額5,733萬元，呎價11,176元。另外，具有啟德郵輪碼頭概念，九龍灣億京中心全海景戶以意向呎價1.1萬元試水溫。九龍灣億京中心A座7樓A室，建築面積4,197方呎，可享郵輪碼頭全海景景致。業主意向呎價1.1萬元，估計成交價約4,617萬元。中原(工商舖)謝立生表示，上址現由電訊公司承租，月租8.73萬元，按成交價計算，租金回報2.2厘。