

# 資金流入車位舖市 整體物業買賣減逾20% 辣招打擊 住宅成交月跌53%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自港府於去年10月27日推出壓抑住宅樓市措施後,本港樓市成交已連月出現萎縮,整體物業買賣按月減少21.2%,至9,129宗。土地註冊處最新統計數據顯示,去年12月住宅樓宇買賣合約只有3,286宗,按月大跌53.3%,創2008年11月金融海嘯低谷以來新低。不過,同期非住宅的樓宇買賣合約則達5,843份,按月升近30%,反映資金流入車位及舖位等市場。業界估計,住宅樓市於農曆新年後才有機會復甦。

利嘉閣總裁廖偉強表示,數字反映了政府自去年10月推出「雙辣招」後,樓市成交繼續減少,雖然近期成交量較10月最壞時期已有所好轉,預期1月份成交量也會有所回升,但要進一步出現樓市「小陽春」,仍有待農曆新年後。

## 一手私樓註冊15月新低

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,上月住宅註冊登記強差人意,美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,去年12月一手私樓註冊量只有303宗,按月急挫71.5%,創15個月新低,同期二手住宅註冊量亦僅3,097宗,為11個月最少,按月亦大跌49.5%。

二手住宅市場中,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)註冊量亦跟隨大市回落,上月錄得350宗登記,雖然其跌幅未及二手大市跌一半,但按月亦大跌約35.9%,並與二手大市同樣跌至11個月新低。

## 白表免補地價抑壓私宅

繼置安心綠悠雅苑早前已接受申請後,今年5,000名白表人士可購買未補地價的居屋亦將今天接受申請,由於白表申請家庭月入上限為4萬元,與私人市場部分物業的客源重疊,估計短期內注意力及購買力將轉投上述置安心及二手居屋市場,相信二手住宅註冊量短期內仍會維持不足

5,000宗的低水平發展。雖然近期二手交投有所回升,但仍屬低水平。隨着綠悠雅苑申請抽籤結果將於2月底公佈,相信屆時或會有部分向隅回流私人市場,因此最快將於農曆新年後,二手成交量將可望明顯回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,去年12月整體樓宇買賣合約登記錄得9,129宗,創5個月以來最低,按月下降21.2%,合約登記總值415.5億元,為去年2月份後10個月以來最低,按月下降40.4%。其中整體住宅(包括一手、二手私人住宅;居屋、公屋及夾屋自由市場買賣)樓宇買賣合約登記錄得3,286宗,創2008年11月份金融海嘯低谷後逾4年以來新低,按月下降53.3%,合約登記總值171.6億元,亦創2009年2月份後近4年以來新低,按月下降59.1%。

## 上年整體買賣量跌額升

總結去年全年整體樓宇買賣合約登記,整體住宅樓宇買賣合約登記錄得81,333宗,創9年以來新低,按年下降3.7%,合約登記總值4,522.8億元,按年上升2.2%。不過,車位及工商舖物業共錄得34,200宗,按年大升40%,亦創出97年後新高,註冊金額更創96年有紀錄以來新高,共錄約1,987.5億元,因而帶動上年度整體物業註冊金額升幅跑贏大市。



中小價物業買賣需求大,如上車首選天水圍嘉湖山莊成為去年唯一成交破千宗屋苑。

## 十大屋苑沙士後新低

香港文匯報訊 本港去年十大藍籌屋苑二手買賣合約登記勢創2003沙士年的4,639宗後9年新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,去年十大屋苑二手登記暫錄5,194宗,總值247.59億元,按年分別下跌7.2%及上升3.3%。黃良昇指解釋,數據反映使市民的置業需求強勁,但樓價不斷向升,用家對入市較為審慎,而且政府推出新的房屋政策,影響二大型屋苑成交減幅。再者,去年10月底政府實施買家印花稅(BSD)及額外印花稅加強版(SSD2)打壓樓市,窒礙買家的入市步伐,第四季市場觀望氣氛轉濃,導致十大屋苑全年交投放緩。

## 嘉湖1143宗居首

在十大屋苑中,去年只有天水圍嘉湖山莊能夠突破一千宗水平,錄得1,143宗居首,總值28.13億元。沙田第一城錄771宗居次,總值23.49億元。荔枝角美

孚新邨有638宗登記,排名第三位,總值34.17億元。

其餘七個屋苑2012年的二手買賣登記為:鯉魚涌太古城(510宗,41.69億元)、紅磡黃埔花園(468宗,25.80億元)、藍田麗港城(439宗,21.40億元)、鴨洲洲海怡半島(415宗,27.16億元)、柴灣杏花邨(329宗,18.53億元)、鯉魚涌康怡花園(296宗,17.57億元)及藍田匯景花園(185宗,9.65億元)。

去年有六個屋苑的買賣登記宗數較2011年錄得跌幅。當中,沙田第一城的宗數跌幅最多,按年下跌20.5%。太古城及美孚新邨的登記宗數跌幅亦達一成以上,分別按年下降17.9%及14.9%。康怡花園、海怡半島及嘉湖山莊的買賣,分別按年減少6.0%、5.7%及3.1%。黃埔花園去年買賣登記宗數與2011年持平,未有變幅。相反,匯景花園、杏花邨及麗港城2012年的買賣錄得升幅,分別按年增加4.5%、8.9%及18.0%。

## 天晉2期4房呎價1.5萬



新地雷霆(左)表示,天晉2期的1,200方呎4房戶,主人房無窗台。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤爭相搶開出擊,新鴻基地產於將軍澳的天晉2期今日公布付款方法,最快於周日前開價。新地副董事總經理雷霆表示,天晉2期的付款方法會多元化,亦會增加透明度,令買家知道物業資料,今次開價仍會提供建築面積及實用面積的呎價,設於中環國際金融中心1期9樓的展銷廳於今日中午起開放予公眾參觀。

他表示,天晉2期首批推售單位包括1,200方呎4房戶,意向呎價1.5萬元,實用面積943方呎,屬4房戶,此類單位會送高級雲石連酒櫃餐桌,主人房無窗台,發展商亦斥資1,000萬元於中環國際金融中心1期打造示範單位。另外,天晉2期至今已5萬個查詢。資料顯示,項目共有784伙,其中150伙為1,200方呎單位,200伙為1,700方呎單位。至於天晉1期尚有16個特色單位待售。

## 蒙民偉妻購Lexington Hill

此外,土地註冊處資料顯示,會德豐地產早前以4,206.8萬元售出的西環Lexington Hill的43樓相連單位,登記買家為王蓓芬(WONG PUI FAN),與有「電飯煲大王」之稱的已故信興集團創辦人蒙民偉的第二任妻子中英文姓名相同。該單位建築面積1,951方呎,呎價近2.16萬元,創該物業呎價新高。

## 地產熱線

### 樂悠居SSD盤沽貨止賺

香港文匯報訊(記者 周穎)樓價拾級而上,即使業主需付5%額外印花稅(SSD)亦難起阻嚇作用,付款後仍有水位離場。最新錄得荃灣樂悠居一宗SSD盤易手個案,利嘉閣地產李國輝表示,樂悠居高層18室,單位實用面積312方呎,建築面積433方呎,成交價344萬元,實用面積呎價11,026元,建築面積呎價7,945元。據知,賣方在2011年6月斥資285.8萬元購得物業,迄今成功將單位轉售,現帳面獲利58.2萬元離場,折算期間單位升值20%。

另外,中原地產陳永強表示,粉嶺碧湖花園7座低層B室,單位建築面積572方呎,實用面積441方呎,新近以292萬元成交,建築面積呎價5,105元,實用面積呎價6,621元。原業主於2011年8月以214.5萬元購入上址,持貨約1年多升值36%,是次沽出單位需付5%SSD稅約14.6萬元,扣除稅款後,轉手賬面獲利62.9萬元。

### 寶雅山減50萬促交易

香港文匯報訊 美聯物業阮培華表示,該行日前促成一宗堅尼地城寶雅山3房單位成交,由一名同區用家以1,090萬元承接中層B室,單位建築面積973方呎,實用面積718方呎。業主於買家印花稅(BSD)推出前叫價1,140萬元,經買家議價後終以1,090萬元成交,建築面積呎價11,202元,實用面積呎價15,181元。原業主2010年2月以833萬元購入單位,帳面獲利257萬元或31%。

### 美孚新邨97貨升值34%

香港文匯報訊 美孚新邨本月首錄買賣成交,利嘉閣地產林旭樂表示,美孚新邨8期百老匯街120號高層C室易主,單位實用面積670方呎,建築面積約893方呎,兩房開則,成交價633萬元,實用面積呎價9,448元,建築面積呎價7,088元。原業主於1997年以472萬元購入上址,持貨約16年帳面獲利161萬元,期間升價34%。

### 碧堤半島低市價5%

香港文匯報訊 利嘉閣地產姚頌唐透露,該行錄得碧堤半島3座高層D室日前易主,單位實用面積813方呎,建築面積1,053方呎,是次成交價660萬元,折合實用面積呎價8,118元,建築面積呎價6,268元,較市價低約5%。原業主轉售帳面獲利250.3萬元,賺幅61%。

## 土地註冊署去年12月物業統計

類別	按年	按月	按年
整體樓宇買賣合約(宗數)	9,129份	-21.2%	+63.1%
(金額)	415億	-40.4%	+27.4%
住宅買賣合約(宗數)	3,286份	-53.3%	-23.6%
(金額)	172億	-59.1%	-33.1%
非住宅買賣合約(宗數)	5,843份	+28.5%	+350%
(金額)	243億	-12.1%	+264%

# 綠悠雅苑帶挈 青衣連刷新高



青衣藍澄灣錄得1月首宗成交,成交建築呎價6,787元,平均實用呎價9,601元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蔡競文、周穎)青衣綠悠雅苑及白表免補地價購居措施接連面世,刺激區內二手私宅及本港二手居屋市場,青衣藍澄灣、青怡花園及屯門兆邦苑分別創出新高成交個案。另一方面,高實用率屋苑同樣吸引用家爭相入市,西灣河鯉景灣3房單位建築面積呎價突破萬元,創同類單位造價新高。

中原地產彭少忠表示,青衣藍澄灣錄得1月首宗成交,成交價433萬元,創出同類單位新高。單位為2座高層H室,建築面積638方呎,實用面積451方呎,平均建築呎價6,787元,平均實用呎價9,601元。原業主於2010年7月以248萬元購入上址,轉手帳面獲利185萬元或75%。另外,綠悠雅苑推出帶動下,上月藍澄灣交投由上半月的1宗急升至下半

月的8宗。

## 青怡花園呎價歷史新高

至於一名同區投資者刷新同區青怡花園歷史新高呎價,美聯物業曾偉明表示,青怡花園6座中層E室,建築面積432方呎,實用面積343方呎,兩房開間,連租約以325萬元成交,折合建築面積呎價7,523元,實用面積呎價9,475元,屬屋苑歷史新高呎價。買家為同區投資者,有感「置安心」住客2015年入伙前,有機會租住附近屋苑,帶旺租務需求,決定承接單位作收租之用。原業主於2010年7月以197萬元購入物業,帳面獲利128萬元,物業升值近65%。

## 居屋兆邦苑196萬新高

至於居屋市場,中原地產鄺家進

表示,屯門單幢式居屋兆邦苑高層C室,建築面積496方呎,實用面積376方呎,兩房開間,新近於自由市場以新高價196萬元易手,平均建築呎價3,952元。原業主於1991年5月以27.35萬元綠表形式買入上址。

## 鯉景灣實用呎價萬二

港島區方面,中原地產馬忠強表示,實用面積規例實施後,鯉景灣睇樓人數大增,主要因為該屋苑實用率高逾8成,吸引用家入市。其中,安屏閣中層D室,實用面積540方呎,建築面積659方呎,擁三房套房開間,最新以673萬元沽出,建築面積呎價10,212元,實用面積呎價12,462元,創同類單位造價新高。原業主於2009年7月以372萬元購入物業,沽貨賬面獲利301萬元,單位升值81%。

## 美聯工商舖策略總監黃子華

# 內資推動工商舖看俏

一直被市場視為傳統淡季的12月於去年出現逆轉,雖然當月只有不足20個工作天,但工商舖熱交投氣氛絲毫未受影響。早前的歐債危機、希臘可能脫歐,直至近期美國財政懸崖等不明朗因素,資金轉投有形資產力度有增無減,加上受惠於等量寬鬆規模的熱錢進一步湧入經濟表現穩健的香港,以及配合低息環境等利好因素催化,各界入市步伐仍然活躍。

## 農曆新年後或爆發

例如恒生保險剛以15.67億元購入九龍灣國際交易中心7層樓

面;投資者廖偉強以6.8億元購入尖沙咀厚福街H8全幢銀座式高層等,估計長假期後購買力進一步釋放,而2、3月亦一直被視為樓市傳統「小陽春」,銀行在按揭取態上更趨積極,直接刺激投資者及用家入市意慾,投資前景被看高一線成為資金新出路,屆時非住宅物業勢將再創另一高峰。

本年工商舖市道亦出現新景象,內資已逐步成為新動力,加上近年內地與本港經濟有著密不可分關係,內資企業來港設置辦公室,甚至如中國農業銀行斥資逾48.8億元購入中環干諾道中50號商廈全幢,為本地物業市場注

入新動力。而且,內地經濟政策與本港「息息相關」,亦間接對銀行有幫助,預料減低存款準備金率的情況持續,令近期投資市場起重大變化,資金湧入非住宅物業市場,投資氣氛更見熾熱。此外,表現凌厲的商舖市道亦同時受惠於內地資金支持,自由行旅客帶來澎湃消費力,直接帶旺核心區商舖租、售表現。與此同時,全幢物業改裝或發展成酒店/賓館或商務住宅需求同步遞增,不論對收購步伐、市場轉型、物業價值提升等亦起帶動作用。內資持續流入,有利工商舖市道發展,預計買賣交投量持續上揚,投資潛力全面看俏。

## 萬達來工廈19車位1800萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)第三輪量化寬鬆措施(QE3)無限額注資,以及低息環境延至2015年,利好投資市場氣氛,令近期車位炒風蓬勃起來,萊斯物業高級客戶經理王加喜表示,位於新界荃灣柴灣角街34-36號萬達來工業大廈地下14個私家車位連5個貨車位剛以一籃子方式以1,800萬元成交,共19個車位,平均每個車位造價約95萬元,現時私家車及貨車位市場月租約2,500元及3,300元。消息指出,新地計劃於下周四向小業主配售大角咀龍運車位,每個車位售價約180萬元。



有業主以平均95萬元沽出荃灣萬達來工業大廈一籃子車位。