

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府連番出招又增供應來穩定樓價，長和系主席李嘉誠昨出席集團周年晚宴時預期，今年樓價不會暴升亦不會暴跌，上落波幅不超過10%。他指出，今年全球經濟表現仍弱，香港經濟亦會「差少少」，但今年一定會向員工加薪。

李嘉誠指出，現時樓價已回落少少，不過目前的地價與去年相差不遠，建築費飛漲，料今年香港住宅樓價會平穩發展。對於特首梁振英的施政表現，及連番出招又增公營房屋，是否導致樓價下跌，他稱，太多人批評特首了，自己不會再評論，亦不評論對即將公布的施政報告有何期望。

### 不評論對施政報告期望

他表示，由於環球經濟如美國、歐洲的經濟仍是麻煩，全球經濟表現仍弱，因此，香港經濟亦會「差少少」，但若內地經濟向好，將有連帶關係，香港亦不會太差。不過，他對長和於海外的業務有信心，由於集團早於海外的投資如石油、能源及自來水業務，都是香港未能投資的生意，此等業務都有好表現。

李嘉誠於晚宴致詞時表示，去年是集團表現出色的一年，在歐美各國持續經濟緊張的壓力下，依然能在全球52國家的核心業務有頗佳的成績，這並不是意外，集團同人一直是盡心盡力的一群，並代表每位股東感謝長和系員工的努力和貢獻。他又重申，長和系會繼續投資香港市場，而其投資策略的變化亦不大。

### 依循「穩健中爭進取」

他指出，世界政治經濟多變化，未來挑戰不少。然而，長和系依循「穩健中爭進取」的策略，維持健康的負債比率，致力壯大固有業務的同時，把握有利長遠發展的投資和科技機會，能在多變的市場環境中邁進，他對集團的短、中及長期發展是充滿信心。

問及集團今年員工加薪大計，李嘉誠表示，集團今年一定會向員工加薪，但加幅要視乎員工的工作成績表現而定。他又再次重申，目前並無退休計劃。

不過，去年最教人意外的是，南丫島海難中，港燈多個同事家庭親友遭逢厄厄，喜樂之遊變成悲情之夜。他直言長和系有很大的損失，惟感謝同事們在這關鍵時刻，精誠團結，發揮互相守望的真情。

展望2013年金蛇獻瑞，李嘉誠於晚宴致詞時亦祝願集團全球26萬同事新年愉快，身體健康。



■李嘉誠重申，個人目前並無退休計劃。

# 超人樓市指路 今年上落10%

## 香港經濟「差少少」員工一定加薪

# 天晉2期首批呎價10688



■新地副董事總經理雷霆(左)表示，天晉2期首批單位開價可以吸引用家及換樓客入市。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)踏入新一年，新盤搶開出擊，新鴻基地產於將軍澳的天晉2期昨日宣布以平均每呎建築面積連車位訂價10,688元推售首批50伙中低層，主打1,200方呎4房戶。若再扣除提早還款最多獲6%現金回贈及新地會會員可獲3%折扣後的平均呎價為9,726元，貼近區內二手價，但比天晉1期高15%至20%，計劃下周中推售。

### 單位下周中開售

新地副董事總經理雷霆形容，天晉2期首批50伙售價為「頂級開心價」，至於為何比意向呎價1.5萬元低，主要是首批單位會有折讓，由於近日天晉1期的單位亦有1.5萬元呎價成交，相信天晉2期的開價可以吸引到區內及區外用家及換樓客入市。

### 配套車位可放棄

此批單位建築面積由1,153方呎至1,250方呎，實

用面積由923方呎至1,000方呎，訂價由1,201.5萬至1,824.6萬元，全部包一個價值138萬元車位，買家若放棄車位，可於售價內扣除。發展商亦提供建築期(照訂價)、提早120至390天還款可獲現金回贈1.5%至6%等優惠。他指出，此批單位會於下周中開售，預計下一批加推單位有10%加價空間。

中原將軍澳區高級營業董事李玉祥表示，天晉2期首批50伙，扣除現金回贈、新地會會員折扣及車位價後的建築面積平均呎價為8,500元，最平呎價8,100多元，比1期若若面積最平呎價7,000多元高15%至20%，但與其他區內二手價則十分貼近，以將軍澳中心為例，2房實用面積呎價約10,500元。他相信，區內3房以上的交投會回軟，價格或回落3%至5%，但2房戶二手價會企硬。

其他新盤方面，長實於荔枝角的一號·西九龍昨日預留1伙，為第2座15樓B室，建築面積682方呎，即售價587.7萬元。

# 居屋熱帶動假後睇樓潮

香港文匯報訊(記者 方楚茵)近期本港白免補地價購二手居屋計劃及置安心項目接受申請，反應熱烈刺激樓市。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指，除政府措施帶動，聖誕及元旦假期亦積存一定購買力，不少市民趁機出動睇樓，同時有新盤欲開售，令市場見回暖跡象。

本港15個二手指標屋苑於本週末的預約睇樓量共錄約1,592組，較上周末同期增4.4%。美聯資料顯示，受股市升勢持續，資金充裕令不少長線投資者重投市場，聖誕期間外遊的準買家亦回歸四出睇樓，令本周末港島區4個指標屋苑預約睇樓量錄得約440組，上升8.6%。

### 實用率高 太古城睇樓升成半

於年頭正式實施的代理須使用實用面積執業通告，令太古城等擁高實用率的指標屋苑受惠。美聯助理聯席董事施銘指，因長假完結及股市暢旺，加上太古城高實用率具吸引力，本周末屋苑預約睇樓量錄得約110組，按周同期大升約一成半。

新界區亦受置安心效應刺激，增加上車人士入市意慾，區內指標屋苑於本周末錄得約385組預約睇樓量，較上周末上升約4.1%。美聯高級營業經理黃錦翰指，區內交投明顯加快，主要受盤源有限影響，並因綠悠雅苑價格刺激，增進準買家入市意慾，還價幅度回歸現實，令成交回升。沙田第一城本周末錄約120組預約睇樓量，較上周末上升9.1%。

九龍區7個指標屋苑本周末預約睇樓量則錄約767組，較上周末約750組升2.3%。美聯首席高級營業經理黃遠基指，德福花園錄得約100組預約睇樓量，按周增加5.3%。不少收租客開始接受「辣招」措施，乘租金升勢及低息環境入市，令睇樓的中長線投資客比例增加。

### 新盤吸客 新都城預約下跌

美聯首席高級營業經理黃少明表示，將軍澳大型新盤開售搶去市場焦點，部分購買力勢將流入一手市場，拖累睇樓量未能突破上周表現，區內新都城本周末預約睇樓量75組水平，較周末下跌6.3%。

# 爵悅庭連錄BSD成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)資金充裕下，內地客鍾情持續對香港住宅，荃灣爵悅庭連錄2宗涉及買家印花稅(BSD)成交個案。與此同時，本港買家似乎亦逐步消化「辣招」消息，不少「大銀碼」單位不乏買家承接。



■毗鄰工業區的荃灣爵悅庭接連獲內地客入市。 資料圖片

利嘉閣地產李國輝表示，荃灣爵悅庭南爵軒中層D室，單位實用面積457方呎，建築面積627方呎，剛以460萬元易手，實用面積呎價10,066元，內地客要支付69萬元BSD稅款。業主在2004年10月斥資249.8萬元購得物業，持貨9年帳面獲利210.2萬元，升值84%。

另一宗為爵悅庭南爵軒高層A室，新近以476.8萬元易手予內地客，需要支付BSD稅款71.475萬元，此單位實用面積473方呎，建築面積650方呎，實用面積呎價10,080元。

### 許廣熙6150萬購松苑

大額成交方面，土地註冊處資料顯示，民豐(0279)董事總經理許廣熙及有關人士以6,150萬元購入淺水灣道65號松苑7樓B室連2個車位，單位建築面積2,250方呎，呎價27,333元。原業主為高銀金融執行董事李自忠等，於2004年8月以2,365萬元購入單位，是次帳面獲利3,785萬元，物業升值逾1.6倍。

至於九龍區，九龍城陶源極高層A室複式單位，建築面積2,868方呎，實用面積2,228方呎，以4,380萬元連2個車位易手，建築及實用呎價為15,272元及19,658元。大角咀一號銀海7座中層B室，單位建築面積1,218方呎，實用面積956方呎，以1,940萬元成交，建築面積平均呎價15,928元。中原地產表示，新買家分別為外區換樓客及用家。

### 星匯居減價近一成

不過，市場亦有業主為吸引買家不惜減價放售，長沙灣星匯居2座高層F室，實用面積787方呎，建築面積1,064方呎。置業18萬信安表示，原業主原開價1,000萬元，日前減價92萬元(9.2%)至908萬成交，實用及建築面積呎價分別為11,537元及8,534元。買家為同區換樓客，原業主於2009年9月以763萬元購入，轉手獲利145萬元，期內升值19%。

### 青衣青華苑錄破頂

另外，今日為白免補地價購買居屋首日接受申請，市場氣氛帶動，居屋及細價樓盤成搶手貨，加上置安心效應帶動，青衣區不乏高價成交。美聯物業曾偉明表示，青衣青華苑A座高層11室，建築面積561方呎，實用面積415方呎，成交價296.5萬元，建築面積呎價5,285元，實用面積呎價7,145元，屬屋苑歷史新高呎價。買家為一名用家。原業主於2005年12月以87萬元於自由市場購入上述物業，帳面獲利209.5萬元或2.4倍。

# 樓價指數連升四周

香港文匯報訊(記者 周穎)政府雖推出多項打擊樓市措施，但市場似已適應，樓價仍然撐唔住。最新樓價指數CCL(中原城市領先指數)報115.78點，連升4周累升1.23%，按周升0.53%。CCL只要再升0.89%就破歷史高峰116.81點。另外，港島及新界東指數同創歷史新高。有分析員更預期，樓價今明年每年均升約10%。

### 業界建議按升幅徵稅

Bricks & Mortar分析員王震宇昨日表示，政府推出買家印花稅(BSD)令市場的炒家及投資者大幅減少，加上投資者持貨力強，新用家入市下降，所以導致成交量下跌，但樓價未見大幅下降。他估計中原樓價指數在105至110點見底，農曆新年後開始反彈。

王震宇指市場資金氾濫，若政府不再推出辣招，樓價預料將跟實體經濟上升，明年底中原指數或回升至140點，樓價今明年每年均升約10%。不過，對於施政報告，他則希望政府不要再大力推出介入資產市場的房屋政策，以免有反效果。他建議將特別印花稅(SSD)改為以樓價增幅徵稅，以及將公營撥入私營土地供應，令市場產品多元化，樓價亦可回順，長遠對樓市有利。又或以行政手段，加快工業土地改變用途的程序，都可以在短期內增加供應。

本周港島大型屋苑樓價指數報125.7點，新界東指數報114.3點，均創歷史



新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港島及新界東大型屋苑樓價在10月底BSD及SSD2之後率先再創歷史新高，反映本地樓價不單止已經止跌，並有跡象重拾升軌。九龍指數報113.07點，尚要再升1.87%才超越歷史高峰115.22點。

### 港島新界東指數破頂

新界西指數則報96.08點，尚要再升4.19%才超越歷史高峰100.11點。四區指數全部錄得上升，為9周內首次。

CCL只要再升0.89%就創歷史新高。事實上，BSD及SSD2生效至今約7周，首3周CCL下跌，後4周連升。至今，CCL累計跌幅為0.88%，而另一指數CCL Mass則已較7周前輕微高出0.04%。四大分區之中，有三區的指數已經超越7周之前。近7周，港島升1.08%，新界東升1.16%，新界西升0.80%，只有九龍跌1.87%，反映有三區的樓價已重返政府出招前的水平。顯示政府打壓樓市，只短暫妨礙樓價升勢。

# 蔡志忠大埔舖5年升價逾2倍

香港文匯報訊(記者 周穎)資金尋求出路，舖位受熱捧。市場消息指出，摸王黎汝遠沽出東亞銀行港灣中心中層2至3室，單位面積3,556方呎，成交呎價1.5萬元，成交額5,334萬元。另一資深投資者蔡志忠亦以3,280萬沽出大埔舖位。

名策策略營業董事姚雲龍表示，大埔富善街6至14號永祥大廈地下D1號舖連一樓全層，地舖建築面積600方呎，一樓建築面積4,212方呎，總面積4,812方呎，地舖由內衣店租客以每月1.3萬元租入，一樓全層由大型連鎖超市惠康以每月5.2萬元承租，合共每月收租6.5萬元，回報近2.5厘，現獲一名長線投資者以3,280萬吸納，呎價為6,816元。

據悉，蔡氏於2007年10月以1,050萬元低位入貨，持貨5年多帳面獲利2,230萬元，物業升值逾2倍。

### 首都廣場副舖加推

另外，蚊型副舖大收旺場。美聯旺舖董事盧展豪表示，由投資者尹柏權持有的尖沙咀首都廣場，自昨日開售後銷情火旺，當中位於一樓、涉及200個舖位於前晚大致沽清，合共套現逾10億元，而二樓部分亦加推120個細舖應市，當中由該行代理部分單位(接近60個舖位)截至昨晚晚時分已沽出逾半，由於舖位銀碼由300餘萬起，買家不乏住宅客甚至內地客入市。