

### 海怡半島3房新高955萬

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示，該行新近促成鴨洲海怡半島8座高層F室成交，單位實用面積742方呎，建築面積918方呎，擁三房套房間隔，有工人房，望池園景，剛以955萬元沽，建築面積呎造價10,403元，屬同類單位造價新高。買家為同區用家，而原業主則於2000年以441萬元購入物業，單位升值1.2倍。

### 名門高層實呎22,260

香港文匯報訊 香港置業李穎倫表示，該行剛促成一宗渣甸山名門建築面積2,372呎單位成交，涉及3座高層A單位，單位建築面積2,372方呎，實用面積1,752方呎，買家見此則單位屬區內獨一無二之5房雙套房，加上屬罕有交吉戶，故擲3,900萬元承接單位，建築及實用面積呎價16,442元及22,260元。一手業主於2005年7月以3,796.4萬元購入單位，轉售帳面獲利102.7萬元或近3%。

### 旺角一籃子物業叫價8億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 隨着近期商舖交投火旺，有業主趁旺市放售舖位。旺角西洋菜南街1A號百寶利商業中心一籃子物業以公開招標形式出售，意向價8億元。獲業主委託獨家代理的第一太平戴維斯表示，是次標售物業涉及地下10-11號舖、1至3樓、4樓401室連平台及5至7樓，建築面積30,328方呎，其中地舖至一樓現時由莎莎化妝品租用。

另外，美聯旺舖石修賢表示，親視匯景廣場5樓183至187號C舖，面積約700平方呎，意向金額約1,480萬，呎價約21,143元，以交吉形式交易。按照現時市場租值計算，買家可享3.6厘優厚租金回報，為近期商舖市中難得一見理想回報水平。



旺角百寶利商業中心

# 美聯：7成業主盼勿再「落藥」

香港文匯報訊 特首將於周三發表施政報告，其房策措施備受各界關注，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，政府過去多月推出多項樓市措施，尤其「雙辣招」嚴重打擊入市意慾，當局應兼顧目前逾百萬個物業業主，避免導致更多「副作用」。另外，調查顯示，業主認為要有效令樓價升勢不會過急，政府應增加土地供應，而非再推新招壓樓市。



調查發現只有2%業主認為樓價未來一年會下跌。資料圖片

美聯物業於施政報告前一周(1月8日及9日)進行的業主意見調查，在成功收回的371份問卷中，約69%業主認為政府無必要再推「辣招」控制住宅市場，只有31%業主認為政府需要再「落藥」。陳坤興指出，無必要再「落藥」的業主擔心過多政策反令樓市發展失衡。另一邊廂，指出政府需再落藥的業主，估計是擔心一旦賣樓後，未能追上揚樓價，令換樓計劃受阻。

事實上，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%，反映「雙辣招」後交投被壓抑，成交量大幅減少。

### 增推土地勝於出招壓市

對於政府應以何種方法維持樓市健康發展，76%業主認為政府應增加土地供應，而20%業主則支持政府推出支持置業

### 65%業主料樓價升10%

至於未來一年樓價走勢，調查發現約65%業主認為樓價有機會升10%以內，28%業主認為樓價將橫行，有5%業主認為樓價將升逾1成，只有各1%表示跌幅有機會跌1成以內或跌逾1成。

陳坤興總結時重申，「雙辣招」嚴重打擊短炒、公司買家及非本地買家入市，影響更伸延至本地用家；政府應從供應入手，注重長遠供應，才能解決住屋需求。

# 天晉2加價3% 加推50伙

香港文匯報訊 (記者 周穎) 受將軍澳新盤開售帶動，整體樓市氣氛於過去兩日漸見回暖。其中，一手市場錄得138宗成交，按周大升6.3倍，主要由天晉2期及尚悅分別成為大贏家，分別錄得94及31宗成交，其餘新盤，銷情則維持平淡；而二手市場，買家怕遲買會貴，紛紛步入市，中原地產本周末十大屋苑錄得32宗成交，按周升幅達45%，成交量重回去年十月初周末政府出招前水平，創14周新高。

### 已沽出144伙套現18億

將軍澳天晉2期開售數天沽出144伙，新地副董事總經理雷雲昨日表示，天晉2期受買家歡迎，全部建築面積1,200呎方呎4房單位沽清，套現18億元。而昨日推出共50伙，建築面積約1,100呎的細四房單位，加幅溫和約3%；相信銷情將持續。天晉加推價單顯示，50伙均位於第5A座之A及B室，單

位建築面積介乎1,022至1,201方呎，實用面積介乎818至944方呎，建築面積均價10,228元，實用面積均價13,033元，若連同3個特色單位，53伙建築面積均價10,836元，而實用面積均價13,789元。

他表示，樓盤建築面積約1,100呎的細四房單位，裝修及交樓標準示範單位已接近竣工，並將於本月中陸續開放，屆時將安排傳媒率先參觀。

新地代理助理總經理陳漢麟補充，天晉2期昨日售出單位包括第3B座32A「天際大宅」連兩個住客車位，以2,631.6萬成交，建築面積呎價達1.8萬元。買家為本地用家。天晉客源地中，將軍澳區及九龍東約佔6成、港島東及港島區約佔3成、其餘約1成來自新界區。

### 錄至少兩宗BSD成交

對於近日個別傳媒報道有關拒絕給予BSD客戶的事件，雷雲聲稱，是完全不確的報道，因由天晉2期開售至今，最少有兩宗需繳付BSD的成交個案，相信未來陸續會有更多此類成交個案。

事實上，市場近期陸續出現BSD成交個案，現時市場繳付最高BSD的成交個案為，一名內地買家以1.3284億元購入天匯中層B室，單位實用面積2,488方呎，建築3284方呎。根據政府新例，買家繳付稅額達1,992.6萬元。

二手市場方面，中原地產本周末十大屋苑錄得32宗成交，按周升幅達45%，成交量重回去年十月初周末政府出招前水平，創14周新高。港島區方面，鴨洲海怡半島本周末錄1宗成交，為8座高層F室，實用面積742方呎，建築面積918方呎，剛以955萬元沽，建築面積呎價10,403元，屬同類單位造價新高。

### 中原十大屋苑成交增半

九龍區方面，受天晉2期開賣影響，本周末將軍澳新都城二期僅1宗買賣，單位為2期1座低層C室，建築面積515方呎，實用面積363方呎，現以398萬元易手，平均建築呎價7,728元。

新界區方面，沙田第一城錄得14宗成交，新成交包括6座高層B室，建築面積980方呎，實用面積819方呎，成交價771萬元，平均建築呎價7,867元。買家為用家。映灣園亦錄5宗成交，按周增加4倍。



天晉二期示範單位吸引不少準買家睇樓。記者周穎攝

### 過去兩日一手盤銷情

樓盤	銷情
將軍澳天晉2期	94伙
元朗尚悅	31伙
黃大仙現崇山	4伙
長沙灣一號·西九龍	2伙
沙田碧濤花園	2伙
大埔滙明·天賦海灣	1伙
愉景灣灣堤	1伙
長沙灣灣·貳捌	1伙
九龍城晚香	1伙
九龍城御·豪門	1伙
<b>總計</b>	<b>138伙</b>

製表：記者 周穎

根據美聯物業分行統計，十五大藍籌屋苑錄得約42宗買賣成交，按周上升約16.7%；若按十大屋苑統計則錄得31宗成交，按周上升約24%。

# 車位熱潮退卻 首月樓宇登記料減12%

香港文匯報訊 (記者 劉南漢) 根據地土註冊處數據所得，本港1月首10天錄2,464宗樓宇買賣登記(反映12月上、中旬樓市實際狀況)，較12月同期減少22%，同期物業成交總值136.81億元，按月倒升3%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，車位熱買狂潮退卻，預期首月整體樓宇買賣登記約8,000宗，按月減少12%。

今月首10天全港錄965宗非住宅買賣登記，較上月同期急跌53%。另外，期內物業成交總值則只得51.53億元，按月減少21%。

### 一二手住宅向好

反觀，一手及二手住宅市場交投向好，發展商逐步加快推出一手盤餘貨測試市場「水溫」，加上買家置業意慾回復正常，今月首10天全港共錄得166宗一手住宅買賣登記，環比急增69%，而成交總值則增加27%至14.86億元。二手市場期內共錄得1,333宗買賣登記，金額51.53億元，較上月同期增加34%及27%。

# 供應推工商舖續高走

美聯工商舖策略總監 黃子華

承接去年底工商舖註冊價量同創新高，預期今年樓市表現將會繼續於一片樂觀聲中展開，商場舖及銀座式商舖度拆售風吹越烈，凌厲的承接力亦將沖淡政府於早前暗示會出招遏抑工商舖炒風而產生的陰霾，對升市產生一股新動力，推動工商舖交投於本年再試新高。

### 原住宅炒家漸了解市場

筆者認為，今年首個財政預算案將於稍後揭盅，全城關注的住宅市場能否再成為政策重點落墨對象，實在有待商榷，但唯一可

以肯定的是，早前接連推出的買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD2)，已成為工商舖市場帶來新一批購買力，投資者經過多月觀察期後已逐漸了解工商舖市場運作，預期另一輪新的購買力將於新年過後釋放，屆時工商舖市場表現相信更加樂觀。工商舖註冊價量持續高走，去年錄得18,035宗，涉資1,744.19億元，同時打破自97年後錄得新高，正正是受惠於美國量化寬鬆政策(QE4)產生的龐大資金流及低息環境因素下理所當然的局勢，推動工商舖成為龐大資金新出路，觀乎涉碼較細的工商物

業，甚至資深炒家入手的工商舖市場，甚至不見其有追捧者。再者，政府往往要先照顧民生需求，考慮地皮用途時亦以興建住宅為先，遂令近年工商舖地皮新增供應長期於極低水平徘徊，儘管東九龍區成為近年主要商業地新增供應集中地，另外政府亦致力將位於核心區總部遠走，藉騰出商業空間以舒緩市場所需，但供應置之格局不變的大前提下，遂出現早前九龍灣常悅道商貿地皮成為20家發展財團爭奪獵物，突顯市場需求仍然處於相當失衡狀態。故此，工商舖於本年未有見有下調壓力下，本年的交投可望突破往年，再試高台。



新盤引爆購買力 氣氛回暖成交增

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p><b>皇府灣</b> 實2507呎 建3348呎 前後花園 山景 交吉 <b>9,000萬</b> 2525 2363</p>	<p><b>嘉蘭台</b> 實1411呎 建1857呎 居高騎下 球場海景 <b>4,800萬</b> 2838 6993</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實1842呎 建2092呎 高層東南 <b>3,200萬</b> 2525 2363</p>	<p><b>紅山半島</b> 實948呎 建1301呎 全海裝修 <b>2,018萬</b> 2525 2363</p>	<p><b>林青大廈</b> 實1560呎 建1800呎 景致開揚 <b>4,500萬</b> 2838 6993</p>	<p><b>上林</b> 實640呎 建733呎 開揚會所 <b>970萬</b> 2838 6993</p>	<p><b>誠和閣</b> 實2756呎 建3200呎 海景新裝 <b>1億6,000萬</b> 2525 2363</p>	<p><b>金山花園</b> 實2171呎 建2708呎 4房連車 <b>4,400萬</b> 2525 2363</p>
<p><b>曉峰閣</b> 實657呎 建641呎 最平呎價 山景兩房 <b>1,380萬</b> 2922 6666</p>	<p><b>海天閣</b> 實1669呎 建1860呎 特色天台 3房連車 <b>4,380萬</b> 2828 3434</p>	<p><b>富匯家庭</b> 實1805呎 建2522呎 四房開揚 <b>5,800萬</b> 2921 8228</p>	<p><b>曉峰閣</b> 實657呎 建641呎 最平呎價 <b>1,380萬</b> 2922 6666</p>	<p><b>The Albany</b> 實1948呎 建2549呎 名人屋地 <b>8,800萬</b> 2588 1818</p>	<p><b>峯巒</b> 實1732呎 建2348呎 5房雙車 <b>5,980萬</b> 2921 7188</p>	<p><b>峯巒</b> 實1287呎 建1555呎 3房兩廳 <b>2,100萬</b> 2525 6780</p>	<p><b>恒景園</b> 實1582呎 建1950呎 四房全海 <b>3,180萬</b> 2578 3553</p>
<p><b>畢架山花園</b> 實905呎 建1051呎 清幽山景 太古名廠 <b>990萬</b> 2397 2328</p>	<p><b>天璽</b> 實644呎 建883呎 清幽山園 高層上蓋 <b>2,350萬</b> 2926 3622</p>	<p><b>畢架山一號</b> 實1830呎 建2002呎 高層開揚 <b>1,200萬</b> 2926 4688</p>	<p><b>御龍居</b> 實761呎 建955呎 開揚遠景 <b>860萬</b> 2926 4477</p>	<p><b>凱旋門</b> 實846呎 建1133呎 正南花園 <b>2,450萬</b> 2928 6288</p>	<p><b>君臨天下</b> 實912呎 建1068呎 極高層台 <b>1,900萬</b> 2926 3833</p>	<p><b>柏景灣</b> 實534呎 建982呎 有匙即住 <b>1,030萬</b> 2928 4848</p>	<p><b>海桃灣</b> 實735呎 建858呎 高層景 <b>1,150萬</b> 2928 3188</p>
<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>海名軒</b> 實1519呎 建1891呎 有匙即住 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>

實=實用面積 建=建築面積