

香港文匯報訊(記者 周穎、黃嘉銘)施政報告出台後的首個周末，樓價指數恢復向上，中原城市領先指數(CCL)按周升0.28%，距前周創下的歷史高位116.81點只差0.88點。市民見特首對樓市無再出辣招，入市信心爆棚。據三大代理至昨晚的統計，本周六及周日已錄得預約睇樓量5,575組，較上周的5,124組增8.8%，單是中原統計的10個屋苑已錄得1,170組客預約睇樓，按周急升14%，情況誇張。

### 十大屋苑成交價變化

屋苑	建築/實用呎價	變幅
紅磡黃埔花園	10,280/11,492元	+12.6%
鯽魚涌太古城	11,900/13,678元	+5.3%
東涌映灣園	6,305/8,511元	+5%
將軍澳新都城	7,592/10,546元	+3%
觀塘麗港城	7,400/9,300元	+2.5%
鯽魚涌康怡花園	9,600/11,600元	+2.3%
鴨脷洲海怡半島	9,400/11,600元	+2.2%
天水圍嘉湖山莊	4,400/5,700元	+1.1%
沙田第一城	7,970/11,637元	+1%
荔枝角美孚新邨	7,280/9,100元	無升跌

製表：記者 黃嘉銘

資料來源：中原地產、美聯物業、世紀21

新的樓價指數雖反映施政報告出台前的成交情況，但觀乎施政報告出台後連日來的樓市反饋情況，市場預期樓價將重拾升軌。據中原昨公布，CCL最新報115.93點，按周上升0.28%，指數距離歷史高位116.81點只差0.88點。而中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報114.29點，按周上升0.32%，指數較歷史高峰的114.32點只差0.03點，預期下周可創歷史新高。

### 新界西指數97後新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，以細價樓主導的新界西區樓價指數最新報97.79點，創97後新高，按周上升0.43%，連升四周共3.96%。指數反映出用家需求增多，加上置安心計劃申請熱烈，刺激買家入市，中小型上車盤備受追捧。而CCL及CCL Mass指數較歷史高峰分別只差0.88及0.03點，預期下周CCL Mass可創歷史新高。事實上，去年12月下旬置安心首個屋苑青衣綠悠雅苑推售反應佳，刺激私人住宅買家入市推升樓價，CCL及CCL Mass二大指數均創八周新高。

其他區份的指數當中，新界東區報112.73點，按周升0.99%。港島區報123.71點，按周升0.27%。九龍區報114.33點，按周無升跌，但三周累計升1.51%。預期各區房價將全面向上。



# 5575客約睇樓 全城瘋搶盤

## 認為短期未能增供應 樓價指數再向上

施政報告的超遠樓市供應遠水未能救近火，反令市場認為政府短期無地無樓可供，對樓市反起助燃作用。買家一掃觀望氣氛，令三大代理本周預約睇樓量均出現上升，其中中原地產本周末十大屋苑錄得1,170組預約睇樓，按周急升14%；利嘉閣地產於全港50個指標屋苑共有2,650組客戶預約睇樓上升8.6%，連升三周並創近21周新高。至於美聯物業統計的15個二手指標屋苑預約睇樓量共錄得約1,755組，按周上升約5.9%，連升4周兼重上去年10月底出招後新高水平。

### 中原預約睇樓急升14%

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周中原地產十大屋苑周六、日預約睇樓，當中大部分屋苑的睇樓量均較上周末增加，增幅由5.9至45%不等。市

場預計農曆新年後小陽春將現，樓價將進一步上揚，故加緊出動睇樓及偷步入市，帶動二手氣氛急升，後市看好。

### 太古城兩成業主封盤反價

港島區方面，太古城本周末屋苑維持約120組高水平。不過由於措施溫和令業主心雄，叫價進取，佔兩成業主更封盤或反價約5%。康怡花園錄得睇樓量亦急增，錄得160組，按周升幅達45%。九龍區方面，藍田麗港城睇樓氣氛及每呎建築面積叫價保持平穩，分別錄80組睇樓客及7,300元。黃埔花園本周末錄約130組睇樓客，按周升幅達18.2%，每呎建築面積叫價亦輕微上揚。新界區方面，沙田第一城睇樓量亦上調至80組水平，升幅約14.3%。嘉湖山莊錄得160組睇樓預約，比上周末同期多33%。

# 樓市熾焔 憂泡爆

記者 涂若奔

施政報告後，本港二手樓市場出現反價現象，令樓價再次被推高，令人擔憂樓市繼續升溫，對經濟造成負面影響。國際貨幣基金組織(IMF)在昨日公布有關香港的評估報告中，對此提出警告及表示關注，指雖然樓市出現大幅調整而導致宏觀經濟及金融體系嚴重受挫的機會在短期內甚低，但物業市場仍然是香港經濟內部的主要風險。當局需要多管齊下，減低樓市對宏觀經濟及金融體系造成的風險。

### 新落成房屋有限

IMF於報告指出，2012年本港住屋價格上升兩成，與2008年谷底水平相比已升達一倍，中小型住宅物業的升幅尤其顯著。擔憂這情況會影響置業負擔能力，引致供求失衡和價格可能急速調整。究其原因，報告認為是「新落成房屋供應有限、本地及境外買家強大需求，以及美國輸入低息率等多項因素」，導致本地樓價不斷上升。

報告認為港府已推行適當的宏觀審慎監管措施，以保障銀行體系的穩定。當局亦推行包括財政措施等政策，以處理供求失衡及置業負擔能力等問題。IMF認為這些措施應依照風險形勢的變化而作出調整。

### 全港「最大內部風險」

IMF在去年12月已公布有關本港的初步評估，其亞太區主管Steven Barnett當時指出，美國推出的第三輪「量化寬鬆」措施(QE3)，導致國際熱錢流入本港，是推動樓價上升的一大因素。他警告稱，樓市已經成為本港的「最大內部風險」，未來一旦出現調整，將會影響市民的家庭消費，銀行也將受到波及，並會由此形成惡性循環，令家庭財富減少，消費進一步下降，最終拖累整體經濟表現。

城大公共及社會行政學系副教授劉國裕指出，由於香港樓市仍存在一定剛性需求，相信政府會緊密觀察樓市走勢，必要時會再推出行政措施防止樓市升勢過快。他建議政府推出措施鼓勵首次置業的市民，但對於購買第二套房的人士，可以參考內地做法，設定限購或增加稅款。

另外，由於政府興建屋需求，為滿足現時急於「上車」的置業人士，劉國裕建議政府仿效新加坡「組屋」的做法，推出5年樓花，並鎖定樓價，令市民對未來住屋有較為安心的預期。



# 代理賺到笑 中原佣金37億升23%



■中原地產新界區佣金按年升34%，去年金額為破紀錄的9.8億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年樓市雖然仍受政府打擊樓市措施影響，但在全球量寬及低息環境下，資金續流入房產市場，地產代理仍然賺到笑。去年中原地產亞太區佣金收入達37億元，按年升23.3%，其中來自住宅部佣金近27億元，按年升約8%，工商舖佣金約8.7億元，按年升74%。

### 新界區袋9.8億創新高

於各區住宅表現計，中原地產新界區佣金去年破紀錄獲9.8億元，按年升34%。中原地產新界董事王浩聰表示，去年政府再度加重額外印花稅，以及新增買家印花稅，整體物業市場交投量下降，但新界區樓價持續低水，供應量充足，為上車盤主要集中地，加上去年有多個大型新盤，如迎海、盈玥、天賦海灣、濠岸8號及尚悅等推出，銷情理想，令新界區錄得理想成績，整體營業額共錄得約9.8億元，按年升34%，刷新歷年來佣金新高，他表示，今年的佣金目標將為10億元。

他又稱，於額外印花稅措施未消除下，預計二手放盤會持續減少，由於未來一年大量新樓盤均集中於新界區，更為不少樓盤之入伙高峰期，中原地產亦會繼續優化其團隊

及加開於元朗、荃灣及大埔區等分行，總投資金額預算高達1000萬元，預計加開約12間分行，擢升約12名主管，以及增聘約100名營業員。

基於去年佣金收入強勁，中原地產去年底已公布，今年中原地產後勤可獲加薪5%，主任級或以上加薪4%。至於花紅方面，按照公司業績表現，截至去年第三季，中原地產後勤已獲發3.5(普通員工)至5.25個月(主任級以上)花紅。

### 利嘉閣最多12個月花紅

利嘉閣總裁廖偉強指出，去年利嘉閣的佣金收入達13.5億元，創歷史新高，按年升11%，今年目標達17.8億元，按年升32%。他又稱，今年利嘉閣不開分行，但因新盤供應多，今年會增聘500名營業員，其中新界區佔50%，九龍區佔33.3%，港島區佔16.6%。

利嘉閣去年底已決定今年向500名後勤員工加薪4%至5%，其中普通員工加薪5%，中層加薪4%，截至去年第三季亦已向後勤員工發放近2個月至最高12個月工資作花紅，中層員工花紅會較多。

另外，置業18去年底已決定今年向後勤員工按表現加薪5%至15%。

# 二手交投活躍 破頂反價頻現

香港文匯報訊(記者 周穎)施政報告公布後，全港買家積極入市，新高成交頻現。同時，盤荒問題日重，不少業主反價惜售，令追價成交比比皆是，額外印花稅(SSD)獲利個案也不少。

### 珊瑚閣實呎18713新高

新高個案方面，世紀21嚴智賢表示，北角半山珊瑚閣A座高層單位，建築面積1,382方呎，實用面積1,197方呎，連實用面積約900方呎天台，享維港全海景，連60萬車位，成交價2,240萬元，實用面積呎價18,713元，創屋苑歷史新高價。

在新界區，沙田、青衣及屯門屋苑紛紛破頂成交。中原地產馮子峰表示，沙田中心東寧大廈(A座)中層A室成交，單位建築面積357方呎，實用面積288方呎，以322萬元易手，建築平均呎價9,020元，創同類型單位新高價。利嘉閣地產傅志雄表示，青衣宏福花園1座中層E室易手，單位實用面積706方呎，建築面積約813方呎，成交價598萬元，創同類型單位售價新高，折合實用面積呎價約8,470元。

至於屯門單幢物業嘉喜利大廈錄得新高呎價成交，中原地產劉月華指，單位為低層F室，建築面積414方呎，實用面積316方呎，以206萬元成交，平均實用呎價為6,519元，呎價創屋苑97後新高。買家為外區用家，若承造七成按揭及分二十年供樓計算，每月供款7,300元，比起同類單位租盤月租7,800元為低，供抵過租下，決定自置物業。

### 一城曉曉灣畔反價易手

盤源搶手追價成交比比皆是，世紀21周淑萍表示，沙田第一城10座低層B室，建築面積544方呎，實用面積451方呎，業主原先叫價438萬元，有見施政報告後樓市熾熱，遂反價10萬至448萬元成交，建築面積呎價8,235元，實用面積呎價9,933元。

樓價急升，業主扣除SSD後仍然大賺離場。美聯物業麥志益表示，粉嶺花都廣場4座中層F室，建築面積551方呎，實用面積413方呎，「無睇樓下」以308萬元達成交易，實用面積呎價7,458元。原業主於2011年9月以約199.7萬元購入物業，轉售扣除5%SSD即約15.4萬元後，賬面仍獲利約92.9萬元。



■世紀21指，沙田第一城10座低層B室反價10萬元成交。

資料圖片

# 九龍塘龍苑開放善價沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告後新盤再起動，九龍塘豪宅龍苑昨日率先予3組香港客參觀示範單位，估計日內會有成交。長沙灣曉曉下周推售，入場費有機會低於400萬元。此外，元朗尚悅昨日售出11伙，全部為香港客，以選購300多萬元單位為主。

消息指，中國海外位於九龍塘的現樓豪宅龍苑昨日率先予3組香港客參觀示範單位。據悉，若有客出到價便即成交，市傳入場呎價僅1.6萬元，售價約4,500萬元，至於頂層特色戶意向呎價則仍維持約2.5萬元。該盤共有28伙，建築面積2,800方呎至3,200方呎。

### 恒基上半年擬推千伙

恒基地產營業部林達民昨表示，恒基地產代理今年上半年計劃推售5個新盤，共有1,044伙，包括九龍城曉曉、長沙灣曉曉、粉嶺地段177號、西洋菜街北項目及界限街前麗東酒店舊址。其中，九龍城曉曉已推售中，至於長沙灣曉曉總共138伙計劃下周推售，單位建築面積371方呎至882方呎。林達民稱，於九龍百匯軒的示範單位今日起開放予公眾參觀。

目，目前有不少人查詢，相信農曆年前出售的機會不大，集團傾向保留作收租用。

### 嘉里擬留西浦舖面收租

嘉里物業代理事務總經理吳美珊表示，西環西浦推出2伙，單位位於40樓A及B室，建築面積呎價分別為25,733及26,697元，現已有香港客洽購中，若成交創該盤新高呎價，單位建築面積分別為2,013方呎及1,753方呎。她補充，項目設有商業部分，正研究作長線收租之用，涉及面積達1.1萬方呎，可劃分作9個商舖。

她稱，土瓜灣港灣灣正待政府發出滿意紙後，以現樓方式推售，預計於2月至3月可發售。



■恒基地產營業部總經理林達民(右)表示，長沙灣曉曉下周推售，示範單位今日起開放予公眾參觀。

記者梁悅琴 攝

# 輕鐵天榮路估值24億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府到處覓地建屋，對於短期房屋供應亦不敢放鬆。港鐵旗下天水圍輕鐵天榮路項目昨日起招意向，中原測量師執行董事張競達表示，地皮補地價估值24.5億元，每呎樓面補價2,500元。近年天水圍地皮供應不多，區內二手物業呎價亦相對低水，上述項目坐落於市中心地段，加上涉及銀碼不大，預計發展商對地皮興趣甚濃，將有不少發展商遞交意向書，但鐵路並非新界市區，預計出價未必進取。

天水圍輕鐵車站項目位於天城路、天榮路及天恩路交界，後方為長實發展的栢慧豪庭。地盤面積196,249方呎，總樓面982,280方呎，其中住宅樓面980,073方呎，料興建4幢40多層高大廈，日後可提供約1,500伙，未設限呎、限量條款，即平均每個單位的面積為653方呎，項目亦供應2,207方呎的商業樓面，預計整個項目2018年落成。

# 觀塘航天中心連環摸升35%

香港文匯報訊(記者 周穎)市場炒風熾熱，同一個單位於不足5個月內不斷換售。土地註冊處資料顯示，觀塘航天科技中心5樓全層連3個車位，單位建築面積10,589方呎，出現5個月內連環摸上摸個案，不足5個月內累計升幅約35%。

據悉，該單位於去年8月獲買家以約4,138萬元承接，並於同年10月內再摸出，作價約4,280萬元；至11月又以4,690.927萬元摸出，而今年1月中再以5,600萬摸走，最新成交價為5,600萬元，呎價約5,289元，登記買家為LAW WAI KIT RICKY。據了解為一名廠商。單位期內升值1,462萬元。