

# 逼價無新招 用家急起動

# 新盤日售120伙套10億

## 天晉2期74伙近沽清 半億豪宅龍苑2日賣3伙



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告無新招打擊樓市，買家加快入市步伐，新盤銷情持續回暖，一手盤昨日合共售出約120伙，銷售額逾10億元。其中伙伙逾千萬元的將軍澳天晉2期所推出的74伙，沽出至少70伙；中細價樓元朗尚悅推出的80伙亦售出44伙；至於前晚突擊發售的九龍塘豪宅龍苑，過去2天已售出3伙，建築面積呎價由約1.85萬至2.1萬元，售價由5,170萬至6,111萬元。

消息指出，中國海外於九龍塘豪宅龍苑，前晚突擊予3組早已表示有興趣的香港客優先參觀樓示範單位，即晚售出6樓A室及7樓A室，建築面積均為2,910方呎，前者呎價約1.9萬元，售價約5,529萬元，後者呎價約2.1萬元，售價約6,111萬元；昨日再售出1伙，為2樓B室，建築面積2,795方呎，呎價約1.85萬元，售價約5,170.75萬元，3伙買家均為香港人，套現約1.68億元，而此盤的車位售價每個約200萬元。

### 天晉2期今再推61伙

至於新地於將軍澳天晉2期昨推售提價2%加推74伙，主要分布於第5A座及1A座1,077及1,056方呎單位，售價由1,011.3萬至1,431.54萬元(包一個車位)，建築呎價由9,635至11,930元，發展商昨日傍晚5時起分批推售。

消息指，昨晚售出約70伙，套現約7.7億元，買家以香港換樓客為主，約70%為區內換樓客，30%為區外客。該盤至今已售出約267伙，至於上週四加價2%加推的61伙於今日下午推售，其中第1A座頂層32樓B室的天池屋呎價達2萬元，將創該盤新高呎價。

### 尚悅細價單位賣44伙

恒基及新世界合作的元朗尚悅昨日新加推售分布於第5、7、11及13座內的80伙，建築面積由492至900方呎，實用面積356至666方呎，平均建築面積呎價7,186元，訂價由361.1萬至741.2萬元，昨日亦售出44伙，套現約1.5億元，以第13座的500多方呎單位最受歡迎，買家均為香港人。尚悅至今已售出逾760伙。

信和等於大埔滙玥，天賦海灣亦售出1伙，建築面積約1,997方呎，售價約1,815萬元，呎價約9,090元。太古地產昨亦售出1伙，為6樓A室。

香港文匯報訊（記者 張若奔）恒基地產於長沙灣曉尚計劃週內開售，該樓盤昨日開放示範單位予公眾參觀。睇樓客王小姐（見圖）表示，該樓盤位置相當好，交通比較方便，因此有興趣購買，但對售價難以置評。對施政報告未有更多辣招調控樓市，她指無意見，僅感嘆本港目前的樓價

已經太貴。之後又補充稱，相信即便推出更多辣招亦沒什麼用處。

睇樓客呻辣招沒用

另一不願透露姓名的睇樓客表示，因對該樓盤有興趣，因此前來睇樓，但看過後發覺價格實在太貴，因此臨時決定「不買了」。她認為政府的調控招數全無用處，反而令樓價越來越貴。

## 綠悠效應 青衣二手續升溫

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告無打擊樓市措施推出，刺激一眾買家加快入市步伐，二手樓屢見破頂價，更有封盤反價現象。其中，青衣自綠悠苑接受申請，區內二手市場持續升溫。青衣盈翠半島（見圖）第6座中層H室兩房戶剛以613萬元易手，實用面積518方呎，實呎價11,834元，創兩房戶歷史新高。

### 盈翠實呎11834元「破頂」

利嘉閣岑璋偉表示，此單位原業主於2008年4月斥資356萬元購得物業，易手帳面獲利257萬元離場，單位升價72%。中原林振邦亦指出，青衣區成交加快，盈翠半島兩天錄得三宗成交，區內業主心態轉強，進取度提升，近30%業主於施政報告後反價，

預計樓價將繼續上揚。

除了上述兩房新高價外，盈翠半島8座中層E室亦以720萬元易手，實用面積676方呎，實呎價10,650元，由買家購入。原業主於2010年以218萬元購入，轉手帳面獲利502萬元，單位升值2.3倍。

### 錦華348呎戶賣336萬創新高

祥益袁思賢指出，屯門錦華花園B座高層3室剛以336萬元易手，實用面積348方呎，實用呎價達9,655元，無論呎價及售價均創同類型單位歷史新高，原業主於2009年3月以約121萬元購入，持貨不足3年，轉手獲利215萬。

美聯新界區董事布少明表示，施政報告再無新招推出，買家加快入市決定，交投變旺，不過，部分

中小型私人屋苑如嘉湖山莊等，不少小業主因期望樓價再升，決定先行封盤。

事實上，本月二手交投量回升，港島東康怡花園本月暫錄18宗成交，超越上月同期水平。中原楊文傑表示，康怡花園D座頂層複式戶剛以959萬元，獲買家接貨，實用面積808方呎，三房一廳兩廁，有露台，實用呎價11,868元。原業主於1999年4月以428萬元購入，轉手帳面獲利531萬元。

### 新盤昨日銷情

樓盤	銷情(伙)	樓盤	銷情(伙)
將軍澳天晉2期	70	沙田碧濤花園	1
元朗尚悅	44	沙田濠岸8號	1
九龍塘龍苑	1	黃大仙現崇山	1
西半山蔚然	1	合計：	120
大埔滙玥、天賦海灣	1		

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



施政報告無新辣招出台，本港樓市又再熾熱，買家積極入市，推動樓價再度攀升。不過多位財金界人士均警告，本港跟隨美國維持低息環境，是現時支撐樓價的一大主因。但美國有可能早於2015年提前加息，本港將被迫跟隨，同時港府又逐步增加供應，屆時或會對樓市形成雙重壓力，令樓價掉頭下滑。買家對樓市前景不宜盲目樂觀，應加倍小心，清楚計算若加息1厘至2厘時的供樓負擔能力，應付得到方入市。

### 供應增挾加息 後果堪憂

美聯物業首席分析師劉嘉輝接受本報專訪時表示，雖然短期內息口上調的機會不大，但將來遲早有一天會加息，提醒市民買樓是重要投資，「幾時都要小心」。他稱，雖然施政報告未有更多辣招，但「今次無，不等於永遠都無」，相信政府仍會繼續打擊炒賣和非迫切性需求，如買樓收租，若樓價飆升，政府必然再次出招。

劉嘉輝並指，施政報告集中力度於增加中長線供應，各種措施會「一步一步來」。對於近日有買家爭相入市，他稱短期內樓市氣氛升溫不足為奇，但買家應想清楚，當供應於未來逐步增加，同時息口亦於未來上調時，會發生何種狀況。

事實上，財政司司長曾俊華早前已提醒有意置業的市民，要留心利率走勢，因美聯儲主席伯南克已宣布，會將調整息口的決定，跟美國的失業率及通脹掛鉤，「(美國)還提出失業率6.5%和通脹2.5%的新指標，這顯示美元加息可能在原來預期的2015年之前發生」。

### 銀公專家均預警加息風險

銀行公會主席洪丕正近日也指出，美國將加息決定與失業率掛鉤，顯示早於2015年前加息的風險增加，籲市民及企業為此作好適應準備。雖然目前難以判斷美國失業率何時由現時的7.7%，降至6.5%指標水平，但根據過去3年當地失業率的改善情況，美國有可能在2015年前達到該水平。德意志銀行董事總經理馬駿也警告，本港樓市或有危機，因美國復甦較預期快，美聯儲或早於2015年提前加息，對樓價帶來壓力。

### 學者籲加快重建增供應

經濟學家關焯照則認為，港政府不需要出太多招，關鍵是招數有用，就能打擊短期需求。他指目前本港「起樓」速度仍太慢，建議港府通過加快重建、勾地等措施，盡量增加供應。對於美國是否會提前加息，他不肯預測，僅表示加息必然影響樓市，因此更應該「不靠人，自己來，無論如何都要自己做(增加供應)」，勿將希望寄託於美國不會提前加息。

香港文匯報記者 張若奔

## 加息辣招恐再臨 買家切勿太樂觀

特稿

### 版面導讀

**滬穗放盤近萬套**  
內地官急售豪宅

中紀委向中央通報「反腐新動向」，發現部分大中城市拋售豪宅別墅的人是國家公職人員或國企高層，其中拋售最多的是廣州和上海，分別為4,880套和4,755套。  
詳刊A3

**李慧詩為港爭光**  
首奪世盃總冠軍

倫奧銅牌得主、港「女車神」李慧詩贏得2012-2013世界盃場地單車女子爭先賽總冠軍，成為首位獲得這項殊榮的香港運動員。民政事務局讚揚李慧詩為港爭光。  
詳刊A6

**女民警兼母職**  
女童車禍喪母

4年前一起交通意外，奪去一名4歲女孩的母親，處理事故的女民警張延娟心生憐愛，兼職當起「媽媽」，女孩感受到關愛溫暖，現親切地叫張為「警察媽媽」。  
詳刊A13

**總攻救16外國人**  
氣田人質事件

阿爾及利亞天然氣田人質事件結束，當地軍方昨總攻擊，擊斃11名武裝分子，7名外國人質已遭處決，其餘16名外國人則獲救。軍方在氣田內發現15具燒焦屍體。  
詳刊A15

**屯門燒四漁船**  
港聞 損失逾1600萬

屯門避風塘昨晨發生火燒連環船意外，4艘以纜索相連、俗稱「撻撻」的拖網漁船「串燒」，當局出動海空灌救近7小時才救熄，惟4船全毀，損失逾1600萬元。  
詳刊A20

**六合彩 MARK SIX**  
1月19日(第13/007期) 攪珠結果

3 12 19 21 31 48 26

頭獎：無人中  
二獎：\$1,076,710 (1.5注中)  
三獎：\$43,060 (100注中)  
多寶：\$14,389,599

下次攪珠日期：1月22日