

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。

加息辣招恐再臨 買家切勿太樂觀

香港文匯報記者 張若奔

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
倫敦奧運得主、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