

學者倡定期賣地 增供應抑樓市



經濟學家關焯照認為，5式超辣招重點抑制需求，並未完全對症下藥。資料圖片

香港文匯報訊(記者 方楚茵)日前網上傳出政府周五將出「5式超辣招」壓市，但政府昨日沒有出招。由於超辣招十分具體，到底是流言或是政府在試水溫，只有政府最清楚。經濟學家關焯照認為，5式超辣招重點抑制需求，並未完全對症下藥，難保出招後樓價不會再升，所以政府暫時按兵不動屬合理。他指出，政府再推針對需求的招數，只會誤中副車，反而可考慮在勾地表中推出熟地拍賣，即使建築需時2至3年，但預售樓花已可起穩定樓市作用。

核心問題未解決 越壓越升

樓價升勢停不了，中原指數CCL又再創歷史新高，整個龍年升幅逾27%，大幅跑贏同期港股15%的升幅。萬眾期待政府會在年廿八出招為樓市清洗太平地，雖然證實網傳通告乃偽造，昨日最終亦未見政府出招。關焯

照雖認同政府暫時按兵不動屬合理，因「雙辣招」僅出三個月，樓市已破頂不斷，反映即使加長或加碼都未必有助壓市，太頻繁或胡亂出招反傷害政府形象，被標籤「無料到」。但他補充指，政府仍應注視樓市會否在單月內升價5至10%，莫讓樓價陷更瘋狂地步。

預售樓花可起穩市作用

關焯照認為，政府需先解決關鍵的供應問題，優化聯繫匯率解決產生出來的負利率問題，才可切實解決樓市根本問題。否則每次出招樓價不跌反升，反令市場形成共識以為出招後樓價會再上，就難以控制樓價，更忌再推針對需求的招數，只會誤中副車，無助解決匯乏短期供應的重心問題。他指，政府應考慮是否可在勾地表中推出熟地作拍賣，即使建築需時2至3年，但預售樓花已可起穩定樓市作用。

而新年期間，不少新盤已作強勢部署，會否憂慮再現新高破頂？關氏坦言，市民需自行考慮現時價格是否理性，要識計數。而政府若再見樓市升高10%，就應加緊推短期供應，否則樓價會再陷瘋狂。

當問及金管局總裁陳德霖預警，本港家庭負債佔生產總值去年底已升至59%，接近2002年60%的歷史高位，一旦利率回升，樓價下跌就難以還債，造成本港金融風險。關氏指，金管局的統計有問題，本港家庭負債其實早已升逾60%水平，主因是非按揭債務造成，即如信用卡及稅貸等。因為政府一直壓制按揭貸款，銀行只好轉向非按揭貸款市場，利用低息增加市民借錢意慾。不過，在家庭債務增加同時，本港家庭儲蓄率一直增加，還款能力仍在，故即使經濟不好，令樓價大跌，但不代表銀行或本港出現金融風險，自己並不擔心。

新春樓盤各有心思

雲暉送8萬園林傢俬 英皇送黃金及釐印費

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)龍年即將過去，蛇年將至，此際市場盛傳年廿八政府會出新辣招壓樓市，惜最終未見推出。多家發展商也因應新春假期，紛紛公布蛇年新盤推售計劃，率先搶開的「蛇盤」為新地元朗RESIDENCE譽88，香港小輪發展的粉嶺逸峯，亦隨即推售，連同恒地、南豐、華懋、英皇、遠展、九建等發展商在內，新春期間可供發售之單位近2,000伙。

新地RESIDENCE譽88勢成蛇年首個開售的新盤，新地代理業務部項目總監張卓秀敏稱，示範單位將於下周三(年初四)正式對外開放並於同日開賞。首批不少於50伙。

雲暉大廈現貨留半收租

另一邊廂，香港小輪旗下的粉嶺逸峯，由恒地代理銷售工作，恒地營業部總經理林達民指，逸峯是區內近10年少有的大型項目，由4幢住宅組成，提供728伙，樓盤有望月內獲批售樓紙，本月下旬有望推出，暫未有意向價或參考價。林氏特別指出，旗下新盤於新春期間將如常開放，讓準買家選購心儀物業。

南豐地產部副總經理黎學良指，旗下跑馬地雲暉大廈銷情理想，項目尚餘單位中會考慮只推售當中一半，其餘會保留收租，不排除除貨於農曆年後有提價空間，加幅估計半成以內。黎氏續指，雲暉大廈推出新春優惠，即日起至月底，加送價值8萬元的園林傢俬套裝予買家，名額3個。

寓·式捌97折 提供7成按揭

華懋集團樓部經理吳崇武指，除青山公路南岸外，旗下荃灣御濤、凱濤及深水埗的寓·式捌，共

3個新盤將推出新春優惠。2月25日前的買家可獲價值50萬的車位，或可直接減樓價50萬元。而御濤、凱濤買家2月25日前購買餘下的11伙，可享有85折優惠，或獲贈送1個車位。寓·式捌尚餘14伙，買家於新春期間可享有97折優惠，發展商更提供7成按揭供款。

九建市務及銷售部總經理楊聰永稱，加多近山尚餘89伙待售，全新示範單位已近完工，料新春後重推，由於待售單位集中中高層，平均建築呎價約2.2萬元，頂層複式戶意向建築呎價由3.8萬元調升至4萬元。同系大角咀奧城、西岸料累售約70伙，蛇年起建築期的首期成數由樓價20%調高至25%，正月十五後再調高至30%。

遠展晉嶺400萬入場

英皇國際執行董事張炳強指出，旗下港島·東18及九龍城御·太子餘下20個單位推出新春優惠，送黃金及釐印費。至於遠展晉嶺，計劃農曆新年後推售，面積約300方呎的開放式單位入場費約400萬元。

另外，新世界沙田濠岸8號昨沽出2伙，昨加推出5伙三至四房戶應市，平均呎價9,153元。發展商表示，濠岸8號展覽廳年初一暫停開放，年初二、三開放時間為下午12時至6時。



雲暉大廈



英皇

新春新盤部署

發展商	新盤名稱	有關優惠或部署
新地	RESIDENCE譽88	最快下周三(年初四)開賞
	Imperial KENNEDY	發展商爭取在月內開售
新世界	濠岸8號	展覽廳年初一暫停開放，年初二、三開放時間為下午12時至6時
恒地	旗下所有新盤	新春期間如常開放
南豐	雲暉大廈	不排除農曆年後提價半成，即日起至月底加送價值8萬元的園林傢俬套裝予買家，名額3個
華懋	南岸	2月25日前的買家可獲價值50萬的車位，或可直接減樓價50萬元
	御濤、凱濤	2月25日前購買餘下的11伙，可享有85折優惠，或獲贈送1個車位
	寓·式捌	新春期間可享有97折優惠，發展商更提供7成按揭供款
香港小輪	逸峯	春節後推出
九建	加多近山	春節後重推
	奧城·西岸	蛇年起建築期的首期成數由樓價20%調高至25%，正月十五後再調高至30%
英皇	港島·東18	新春期間送黃金及釐印費
	御·太子	新春期間送黃金及釐印費
遠展	晉嶺	春節後推出

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘



龍年僅嘉湖山莊的二手註冊量過千，錄1,222宗登記。資料圖片

龍年二手住宅註冊量升8%

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，龍年即將過去，過去一年二手住宅註冊量略較龍年為多。該行資料研究部資料顯示，截至今年2月6日(年廿六)為止，龍年共錄得74,100宗二手住宅註冊登記個案，較龍年68,416宗增加約8.3%。

料今年交投較去年遜色

不過，該行預期今年多個新盤登場，加上政府

連番出招的持續影響下，估計即將來臨的蛇年，二手樓市交投未能夠持續向上，估計較龍年遜色，相信未能重複對上一次2001年蛇年二手登記較2000年龍年錄得增加的情況。

若以成交金額計，以300萬元或以下二手住宅註冊量最多，共錄得33,591宗，佔整體二手住宅註冊約45.3%。而300萬至500萬元則31.1%，錄23,079宗，至於500萬至1,000萬元及逾1,000萬元分別佔約17.9%及5.7%。

前北角邨地擬提供710伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地去年中以6.91億元投得前北角邨東面住宅地，正向城規會呈交規劃申請，預計提供10幢住宅，共710伙。項目將分兩期發展，第1期位於地盤的東面，涉及6幢住宅，以及公共交通匯處，最早預計2015年落成，第2期位於西面，涉及4幢住宅，預計最早2017年落成，整個項目估計2019/2020年全部竣工。

新地呈交的報告顯示，地盤面積約31.52萬方呎，規劃為「綜合發展區(3)」，住用樓面約57.78萬方呎，非住用樓面32.29萬方呎，包括商業、社區設施、公共旅遊車停車場、有蓋公共交通總站等。項目亦提供22,927方呎私人休憩空間，以及13.65萬方呎的公眾休憩空間，臨海並會預留一條闊度20米的海濱

長廊，私家車位約319個。

跑馬地留古蹟申建安老院

跑馬地雲地利道17A號的先導紀念堂及前香港三育中學，向城規會申建68間長者屋及110個單位的長者安老院，地盤內的教堂建築為三級歷史建築，計劃將原有建築特色和最具歷史意義的物業保留，在可行情況下向公眾展示。申請將地盤包括前三育中學，基督復臨安息日會港澳區會在申請文件表示，學校於2008年已關閉，申請能有效利用土地。地盤約28,621方呎，位於「政府、機構或社區(1)」地盤，重建樓面14.24萬方呎，當中除長者屋外，更包括25,672方呎教堂設施。

二手收爐 一手接力旺場

香港文匯報訊 美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，受到傳統春節效應影響，二手屋苑睇樓活動亦受阻，預期春節期間二手交投亦會因而減少。儘管二手市場有收爐現象，但一手市場於春節期間接洽，故春節將以一手市場主導。據統計，本港15個二手指標屋苑於本周末(2月9日至10日)的預約睇樓量共錄得約1,000組，較上周末同期跌44.8%。由於周日為大年初一，故本周末的預約睇樓活動主要集中在周六，導致本周末的數據出現顯著跌幅。

十五大屋苑睇樓跌逾4成

港島區4個指標屋苑本周末預約睇樓量錄得約280組，較上週約495組下跌約43.4%。美聯物業吳肇基表示，農曆新年的數天，樓市一向較為淡靜；加上近來樓市暢旺，該區不少業主反價、封盤，令預約睇樓量及成交量同時下跌，太古城本周末預約睇樓量錄得約70組，較上周末少約4成。美聯物業王偉明表示，康怡花園錄得約70組預約睇樓量，按周下跌約41.7%。

美聯物業黃錦瀚表示，由於多個新盤陸續出爐，當中不乏中細價項目，攤薄沙田區不少二手客源；沙田第一城錄得約85組預約睇樓量，較上周末下跌約34.6%。美聯物業黃遠基指出，德福花園錄得約50組預約睇樓量，按周下跌約52.4%。

地產熱線

用家趕入市 41萬BSD買豐景園

香港文匯報訊(記者 方楚茵)市場虛傳政府出招，但未有影響投資者信心，亦有買家憂慮過年後可能更貴而趕入市，令多宗成交再創新高。祥益地產林英傑表示，屯門豐景園錄一宗持有非香港永久居民身份證的買家成交個案，買家需繳15%買家印花稅(BSD)41.25萬元也不惜趕入市。

林英傑稱，該成交單位為3座高層7室，實用面積342方呎，建築面積487方呎，買家以275萬元購入上址作自用，屬市價成交，單位的成交呎價為屋苑入伙以來分層單位的新高紀錄。

景田苑5年升值近2倍

中原黃裔材指，大圍景田苑最新錄得F座中層03室成交，新買家為上車客，單位建築面積565方呎，實用面積467方呎，以360萬元沽出，創同類型單位成交價新高。原業主持貨約5年，是次沽出單位獲利約230萬元，單位升值約1.8倍。

中原周世康指，市場新近促成香港仔景惠花園高層G室以395萬元成交，單位實用面積406方呎，建築面積529方呎，建築面積折合呎價約7,467元，上址造價創屋苑兩房戶新高。新買家為用家，原業主於2008年以239萬元購入物業，是次轉手賬面仍獲利156萬元，單位升值約65%。

水藍·天岸實呎10817元

中原蔡華航表示，本周東涌區二手市場氣氛明顯轉弱，用家憂慮過年後樓價更貴，於歲晚前夕趕入市，故區內仍然錄得零星成交，新近水藍·天岸錄得用家入市個案。成交單位為3座低層B室，建築面積781方呎，實用面積624方呎，附連144方呎特大平台，成交價675萬元，平均實用呎價10,817元，創屋苑兩房戶新高。原業主於2010年9月以508萬元購入單位，賬面獲利167萬元。

旺角舊樓強拍重建涉逾5億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)旺角彌敦道575至575A號昨日進行強制拍賣，持有93.75%業權的永宜投資以底價3.33億元投得，計劃投入2億建築費，以12倍發展商業物業，總投資額逾5億元，提供商業樓面約25,560方呎。

拍賣物業位於九龍旺角彌敦道之西面，鄰近與登打士街交界處，佔地約2,130方呎，現有物業為一棟於1959年落成的8層高商住大廈，地下則為商店，設有兩條公共樓梯。永宜投資的代表律師表示，收購歷時7至8年，對於政府推出買家印花稅(BSD)等辣招，他認為不會影響收購舊樓項目。

建成銀座式商廈呎租逾30

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出，上址樓齡超過50年，尚欠1個地舖未能統一業權。估計發展商併合業權後將重建為一幢銀座式商業樓宇，呎租可至30-40元。

他亦指出自買家印花稅和加強版特別印花稅推出後，併購舊樓活動明顯放緩，估計今年申請強拍的宗數會較去年少。

中環商廈蟬聯全球最貴

香港文匯報訊 據中央社消息，國際物業顧問世邦魏理仕公布最新調查報告，在全球租賃成本最貴的十大商辦市場中，北京和香港共佔4席。

世邦魏理仕公布最新「全球頂級辦公大樓租賃成本」調查結果，在全球133個主要辦公市場中，香港中環頂級辦公大樓以每月呎租約156.6港元(含租金、管理費和稅項)，蟬聯全球最昂貴市場，一海之隔的西九龍則位列全球第7。

全球頂級辦公大樓租賃成本第2高在英國倫敦西區，第3名為日本東京丸之內大手町；北京有兩地點上榜，分別為中央商務區(排名第4)；金融街(排名第6)。

較2011少17.8% 跌幅居首

調查顯示，香港中環雖然仍是全球最昂貴市場，但租賃成本較2011年同期減少17.8%。為這次調查中下跌幅度最大的市場；其次為新加坡下降17.7%。

世邦魏理仕研究部分析，港星兩個亞洲主要市場在過去1年租賃成本衰退的主要原因是，大型金融機構及銀行對資本支出保守，且持續採取縮減成本策略。

深灣9號4房月租10萬

香港文匯報訊 美聯物業葉玉清表示，該行日前促成一宗深灣9號4房單位月租約10萬元的租賃成交。單位為深灣9號6座中層B室，單位建築面積約2,155方呎，實用面積約1,703方呎，4房2套間隔，望遊艇會全海景，月租約10萬元成交，建築面積呎價約為46.4元，實用面積呎價約為58.7元。業主於2011年10月以約4,243.2萬元購入單位。