歐債及辣招影響 樓市續量跌價升

二手頻破頂 首置客撐市

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府推出「雙倍印花稅」，加上歐美財政問題，買家對後市變得觀望。美聯物業統計本周末十大屋苑預約睇樓量1,285組，按周下跌6.9%。不過，首次置業人士卻乘辣招擊退一班投資者而趁機揀樓，支持樓價之餘，多區再度出現新高成交（另見表），樓市繼續「量跌價升」。而最新中原城市領先指數(CCL)報121.64點，按周微升0.05%，但主要反映新年假期前交投大減，影響樓價於高位橫行。

美聯物業統計本港15個屋苑於周末的預約睇樓量，只錄得約1,285組，按周跌約6.9%。美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興表示，政府徵收「雙倍印花稅」進一步增加投資客及非本地人士的置業成本，換樓活動亦受影響，買家入市態度傾向審慎，但業主叫價態度未有軟化，令二手交投及睇樓活動受阻，預期短期內交投量仍在目前水平徘徊。

業主惜售拉鋸 睇樓減7%

該行又指，新辣招出台令樓市添不明朗因素，部分準買家期待新辣招下有「筍貨」出現，但業主對後市仍有信心，依然惜售物業。本周末港島區4個指標屋苑預約睇樓量錄得約385組，按周跌約8.3%。新界區4個指標屋苑錄得約365組預約睇樓量，按周少約3.9%。九龍區7個指標屋苑本周末預約睇樓量錄得約535組，較上周末約580組下跌約7.8%。

另外，中原地產統計十大屋苑周末預約睇樓量只得815組，按周下跌5.8%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府上周推出「雙倍印花稅」等壓市，為市場增加不明朗因素，加上歐美財政問題浮現，經濟表現疲弱，買家對後市轉趨觀望，入市態度變得保守，預計樓市短期內將呈膠着局面。

事實上，雖然新辣招擊退一眾長線投資者及外來買家，但一些首置買家反而四出覓盤，對樓市有支持，甚至一些租客亦趁機轉租為買。中原洪莉莉指，大埔太湖花園1期7座低層E室，獲同區租客以租客328.8萬元接手，該租客近日感租金長期高企，但低息環境持續，供平過租，亦見新稅對首次置業人士不受影響，最後決定入市。美聯丘松原表示，香港仔中心B座中層2室亦獲一名首次置業客以410萬元買入，按單位實用面積438方呎計，實用呎價9,361元。

新界西九龍樓價再創新高

最新中原城市領先指數CCL報121.64點，按周上升0.05%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數字反映臨近新春長假期前，樓市成交大減，影響樓價短暫在高位橫行。2月23日雙倍印花稅生效，對樓價的影響，有待3月下旬公佈的CCL開始反映。

各區樓價指數，新界西區指數連續三周創歷史新高，報102.82點，按周升0.81%，連升五周共5.27%；九龍區指數創歷史新高，報122.13點，按周升1.35%，連升兩周共1.62%；港島區指數報130.82點，按周升0.21%；新界東區指數報118.18點，按周跌0.69%，結束六周連升。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報120.97點，創歷史新高，按周上升0.59%。由於新春長假期當周的二手成交淡靜，不能期望CCL Mass可再創新高，樓價將於下周指數反映。

■有代理指，有準買家期待新辣招下有「筍貨」，但業主依然惜售物業，鮮有主動大幅減價。 資料圖片

近日部分新高二手成交

單位	實用面積(方呎)	樓價(萬元)	實用呎價(元)	備註
筲箕灣逸濤灣3座低層D室	860	1,650	19,186	標準分層戶呎價新高
將軍澳中心1座高層A室	465	570	12,258	屋苑兩房戶呎價新高
青衣宏福花園2座中層E室*	706	628**	8,895	成交價及呎價均創屋苑新高
將軍澳安寧花園6座中層E室	583	447	7,667	屋苑造價新高

*夾屋 **自由市場價

製表：記者顏倫樂

內地客交稅240萬購溫玥

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府再出新招，未阻內地客來香港買樓意慾，消息指，一名內地客剛斥資1,071萬元向信置等買入大埔溫玥．天賦海灣第11座中層B室作自住用，單位建築及實用面積為1,162方呎及900方呎，建築面積呎價9,220元，估計要支付BSD及雙倍印花稅240萬元。

其他新盤方面，恒基及新世界的元朗尚悅昨售出2伙。新地於將軍澳天晉2期加推第3B座32樓B室連天台，建築面積1,195方呎，天台面積252方呎及平台229方呎，售價2,091.25萬元，呎價1.75萬元，包2個車位。

粉嶺逸峯最快月中售

香港小輪於粉嶺逸峯獲得售樓紙，下周一派發售樓書，最快3月中推售。項目共有4幢29層住宅大樓，提供728伙，標準單位面積350方呎至1,021方呎，實用率75%，主打2房戶。其銷售代理恒基地產早前表示，售價會比同區二手價高10%。

■消息指，大埔溫玥．天賦海灣至今已售出逾430伙，套現逾55億元。 資料圖片

上月獲批入伙單位跌9成

■與去年12月落成3,266伙比較，本港今年首月落成量大跌93.78%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極增加土地供應，但奈何建築需時，供應遲遲「未到位」。屋宇署昨公布，1月僅發出13份入伙紙，涉及203伙，按月急跌93.78%，該批新落成住宅項目總值約20億元。至於動工量則因為政府連續數年增加土地供應量而明顯上升，按月增加4.7倍至828伙。值得留意，1月接獲發展商提交的入則申請只有14宗，當中首次入則申請更只得10宗，同創2011年4月「限發水」以來新低。

積極推地 動工量增4.7倍

屋宇署公布，屋宇署1月發出13份入伙紙，包括九龍5份及新界8份。其中住宅用途的建築樓面面積有2.093萬平米，共203伙，非住宅用途的建築樓面為6.1798萬平米。落成樓宇的報價總值約20億元。與去年12月落成3,266伙比較，落成量大跌93.78%。業內人士指，雖然政府2010年開始大增供應，但時間上仍未趕及今年落成，令落成量回落。動工量方面，1月再有828個新單位接獲動工通知（即施工），較去年12月的145伙增加4.7倍。

發展商入則申請月減36%

值得留意的是，1月接獲發展商提交的入則申請只有14宗（包括重大修訂），按月減少8宗，更為是2011年4月政府限制新建樓宇的發水新例落實之後的最低水平，當中首次入則的申請更只得10宗，同樣為2011年4月以來的新低。業界認為，反映市區重建步伐情況，以及發展商入則意慾低。

屋宇署昨日亦公布1月共批出16份圖則，包括多幅豪宅地盤。最貴重是華置主席劉鑾雄或有關人士2011年中以「天價」8.888億元購入的深水灣道3號地皮，獲准在地下一層之上，興建1幢3層高大屋，住宅樓面約8,156方呎，按此計算，其成交呎價高達108,975元，較之前市場估計更高，繼續穩坐全港最高呎價洋房及亞洲地價新高的「雙寶座」。

劉鑾雄陳卓賢圖則獲批

此外，雅居樂副主席陳卓賢去年3月以7億元投得的西貢碧沙路地皮，批准興建8幢2至3層高的洋房，住宅樓面約32,997方呎。而資本策略（尚家生活品牌）去年5月以5.315億元投得的沙田九肚第56A區B5地盤，亦准建20幢2至3層高洋房，住宅樓面約50,374方呎。印度富商Buxani家族持有的東山臺10號全幢，可建1幢4層高分層住宅，樓面16,549方呎。

將軍澳限量地招標

香港文匯報訊（記者 黃子慢）地政總署昨日推出兩幅住宅地皮招標，分別位於將軍澳第65C1區及屯門虎地富盛街，並於下月5日截標。將軍澳地皮設有限量條款，總數不得少於655個，而屯門項目則預期發展成低密度洋房，市場估計兩幅地皮合共值逾23億元。

景觀遜 樓面估值4000

按賣地章程所指，將軍澳地皮分為A、B兩部分。地盤面積149,856方呎，最高樓面面積569,459方呎，住宅部分佔494,530方呎，餘下74,928方呎指定作非工業用途。A、B兩部分會作階梯式建築，A部份為主水平基準以上85米，B部分為主水平基準以上45米。

市場消息指，由於地皮景觀不及早前區內數幅臨海地皮，加上設有單位數量限制，預計發展商投地態度會轉趨保守，而毗鄰兩幅地皮亦將於年內招標，未來區內地皮供應充足，因此市場估值介21.6億元至22.7億元，折合每呎樓面地價為3,800元至4,000元。

至於屯門虎地富盛街地皮，最高樓面面積13,660方呎，高度限制為3層(不包括地庫)。如投得地皮，發展商需就噪音方面呈交報告。市場估值由4,500萬元至6,000萬元，折合每呎樓面地價為3,300至4,500元。

■將軍澳第65C1區市場估值介乎21.6億元至22.7億元。

業績支持前景 大行唱好新地

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新地（0016）剛公布中期核心純利微跌1.9%至115億元，優於市場預期。縱然集團因政府再推壓抑樓市措施而將今年賣樓目標由350億元降至320億元，惟昨日仍獲多間投行看好，維持「買入」甚至「增持」評級，目標價由132元至146元不等。

德銀：調查影響不大

德銀指出，新地過去12個月業務維持正常運作，反映廉政公署調查集團高層，對公司影響不大，相信在新盤將於未來6個至12個月推出，加上本年上半年的租務增長強勁支持，在政策風險漸增加的情況下更有利發展。該行預計新地股價與資產折讓將會收窄，將目標價由115元升至132元，維持「買入」投資評級。

瑞信指出，新地今個財政年度餘下4個月內，於內地及本港賣樓目標分別為60億元及20億元，相信可望輕易完成，但由於項目落成時間延誤，因此調低今個財政年度的每股盈利預測4%，明年盈利預測就上調19%，維持「跑贏大市」評級， 目標價上調至139.26元。

交銀國際表示，估計新地今年度的每股資產淨值為192.8元，即目前股價的資產淨值折讓38%，估值相當吸引，輕微下調新地的目標價，由147元降至145元，相當於今年資產淨值折讓25%，維持「買入」評級。匯豐證券維持新地「增持」的投資評級，目標會由140元升至146元，但下調今明兩個財政年度的盈利預測9%及7%。

20銀行參與融資

另外，據路透旗下《基點》引述消息指，新地的50億元融資已有約20家銀行加入，該項貸款規模料將大幅提高。是次融資貸款等額分為一筆子彈式貸款和一筆信用循環貸款。銀行可以5億元或10億元參與貸款，綜合收益為158個基點，利率為本港銀行同業拆息利率（Hibor）加138個基點，先付費用100個基點；貸款為無擔保，有25基點的承諾費。