

劈價獲承接 樓價反彈

黃良昇：成交太少待觀察 CCL料未止跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府推出雙辣招半年，有發展商減價，二手業主亦見劈價，樓價現回落，有少量買家趁低入市下，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL結束五周連跌4.01%，按周輕微回升0.11%，最新報118.84點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，基於成交量太少，未能確認樓價止跌，雙倍印花稅及銀行上調新造按息仍然繼續影響本地樓價，預料調整仍未結束。

反映大型屋苑樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass亦按周輕微上升0.33%，最新報118.08點，亦結束五周累計4.29%的連跌。當中九龍、新界東及新界西的指數皆升，九龍報117.94點，按周上升0.84%，結束五連跌；新界東報117.69點，按周上升1.10%；新界西報100.54點，按周上升0.71%，結束二周累計4.07%的連跌。

港島區指數連跌六周

然而，港島區指數持續下跌，連跌六周共3.35%，按周下跌0.82%，按周跌幅為十周最大。港島區指數最新報127.85點，創14周新低。港島樓價續跌，未能確認整體樓價止跌。

黃良昇指出，近期市況因部分業主減價令少量買家伺機趁低吸納，但成交量太少，不可能代表樓價走勢，仍要繼續觀察，期望未來成交量回升，才可看出樓價走勢。歐央行減息對本港樓價影響，有待



5月下旬公佈的CCL才反映。

周末睇樓量連升5周

事實上，一手銷售新例實施，一手新供應不多，準買家回流二手市場，加上業主議價空間增，帶動二手睇樓及成交俱增。據美聯物業統計，本港15個二手指標屋苑於本周末預約睇樓量共錄得約1,395

組，較上周末同期升約5.3%，並連升5個周末。

根據利嘉閣地產研究部數據估算亦顯示，全港50個指標屋苑共有2,095組客戶預約周末參觀單位，較上周末增加5.5%；十大指標屋苑錄785組預約睇樓，按周增11%。

客源方面，繼續以上車客為主，睇樓比例按周增加0.7個百分點至31.2%。

上，據美聯分行搜集的成交個案亦顯示4月份部分大型屋苑二手交投錄得回升，以4月首28日計算，35屋苑成交量暫錄229宗，比起3月份約150多宗大升約5成。

5月二手登記料可達3500宗

因此預期5月二手住宅登記數字有望增加，並估計有機會重返3,500宗。然而，翻查紀錄，過去十七年(1996年至2012年)中，平均每月二手住宅註冊量最少的2003年亦有3,844宗，因此即使5月二手住宅註冊宗數有望重上約3,500宗，但仍屬極偏低水平。

實呎樓價跌穿9000

香港文匯報訊 由於業主議價空間擴闊，部分成交個案呎價有所下調，上月樓價跌勢輕微擴大，而連續兩個月穩企9,000元的實用面積平均呎價亦告失守。

據美聯「樓價走勢圖」資料顯示，4月份以實用面積計算的平均呎價輕微跌穿9,000元水平，報約8,996元，按月續跌約1.3%，樓價已連跌兩個月，並累減約2.1%。

累減約2.1% 重返1月水平

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨著樓價回軟，4月份平均呎價重返年初1月份水平；而年內迄今樓價升幅亦進一步收窄，首4個月累升約3.8%，仍然較去年底為高。

不過，因業主擴闊議價空間，有助吸引部分準買家入市，承接力亦出現，推動物業交投回升。事實

THE AVERY上載新售樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅物業銷售條例實施5天，再有貨尾新售樓書上載一手住宅物業銷售網，信和置業營業部聯席董事田兆源表示，九龍城侯王道16號的THE AVERY已按新例修改售樓說明書，並於昨日將新版售樓說明書送交一手住宅物業銷售監管局，及上載至局方及樓盤網站，此外，售樓書亦可於尖沙咀中心12樓24小時供公眾索取。該盤已累售57伙，昨日未有全新價單。

至於按新例率先推售的兩個一手盤持續錄得成交，根據一手住宅物業銷售網昨晚9時50分顯示，太古地產於何文田的DUNBAR PLACE昨日再售出2

伙，分別為12樓C室，售價2,497.2萬元，及11樓C室，售價2,472.4萬元，過去5天此盤累售14伙。銷售網亦顯示，香港小輪於粉嶺的逸峯前日售出2伙，本周一至周四累售9伙。

蔡加讚6653萬買天賦海灣

此外，「玩具大王」蔡志明家族成員對大埔白石角天賦海灣情有獨鍾，繼次女蔡加怡以1.01億元掃入該盤5座頂樓全層後，土地註冊處資料顯示，細仔蔡加讚(CHOI KA TSAN KARSON)早前亦以6,653萬元買入天賦海灣第8座10樓A室，實用面積2,353方呎，實用呎價28,275元。

土地註冊處資料顯示，九龍書院道8號5樓單位連1個車位及2個電單車位於早前以5,190萬沽出，建築面積2,446方呎，實用面積1,758方呎，實用呎價2.95萬元。買家為中國星老闆向華強(HEUNG WAH KEUNG)。

環匯廣場加推22樓傳獲預留

另一方面，市場資金持續轉向商廈，恒基地產及協成行合作發展的黃竹坑道21號環匯廣場昨再加推22樓全層，建築面積9,820方呎，實用面積7,947方呎，售價8,857.6萬元，建築呎價9,020元，實用呎價11,146元，消息指，此層已獲預留。

內地樓市

鈺海環球金融中心搶高端客



■珠海金鴻業投資的鈺海環球金融中心日前開盤，搶佔來自港澳及珠三角的高端客戶客源。李芳 攝

香港文匯報訊（記者 李芳 珠海報道）住宅市場受限，珠海商業地產正在加快發展的步伐，與住宅市場的冷淡相比，珠海商業地產被業界一致看好。「五一」小長假期間，珠海商業地產迎來新一輪銷售高峰，珠海金鴻業投資有限公司投資的鈺海環球金融中心日前開盤，搶佔來自港澳及珠三角的高端客戶客源。

打造5A甲級標準商務中心

據相關人士透露，珠海商業地產經歷多年低迷。以寫字樓市場為例，2008年珠海全年寫字樓出售為零，到2009年時出現0.08%的微小幅增長，2010年，又回到了全年零預售，並出現100%的負增長。2011

年底增長速度1%。而在2012年，全市寫字樓施工面積達50多萬平方米，可銷售面積同比翻了17倍，比2012年之前7年的總和還多。

看好廣珠鐵路、廣珠城際軌道全線貫通，橫琴新區加速推進，港珠澳大橋預計兩三年內建成通車，業界看好珠港澳三地形成半小時經濟圈對商業流的深度融合的利好因素，綜合體、寫字樓、專業市場、大量的社區商舖紛紛加速了推盤速度。

作為珠海商業地產的地標性項目，鈺海環球金融中心日前推出市場。該項目佔地10,217平方米，總建築面積91,037平方米，商業面積為23,085平方米，打造珠海5A甲級標準商務中心，該樓頂層還特設直升機停機坪，是目前在售的珠海樓盤中，首家為五百強企業量身打造此類規劃的樓盤。

鄰近主要金融機構總部

鈺海環球金融中心位於珠海市的中軸線九洲大道和連接吉大、拱北的景山路的十字路口，附近交叉地帶三公里內集中了佔珠海九成以上的銀行、證券、保險公司等金融機構總部，屬於珠海「金融圈」，而非普通的商圈。

深4月新房價創三年新高

新盤旺銷 房價被推升

深圳版「新國五條」細則落地已滿一個月，許多購房者從以往的二手房轉向新房，如萊蒙國際推出的水榭春天第六期600多套住房受到1,000多個家庭2,000人的哄搶，在4月中旬開盤當天便被搶光，一日吸金13億元。正是購房者瘋狂湧入購買新房，從而推動新房價格的上漲。數據顯示，4月深圳新房市場成交35萬平方米共3901套，基本與3月持平。其中，4月成交仍集中為龍華、阪田、寶安中心區的單位。成交前三的樓盤為嘉御山、星河盛世和勤誠達22世紀。此外，在4月熱銷樓盤中，七成均價都在2萬以上，尤其是福田區受天御香山的影響，大幅拉高區域均價。4月全市新房均價為21,958元/平米，創下2010年3月以來的新高。

中原市場研究部監測數據顯示，隨著政策面的逐漸明朗，開發商觀望情緒轉淡，供應繼續放量。數據顯示，4月全市共有9個項目獲預售，面積為69萬平方米6,348套，是3月供應量的3倍之多。預計4月新開盤或加推的項目達19個，面積達51萬平方米，共5,086套；在上月的基礎上再增四成。



■4月許多購房者湧向新房，令深圳新房樓價上漲逾11%，創三年來新高。李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）受「國五條」對二手房徵收20%所得稅影響，許多購房湧向新房，從而推動深圳新房價格創出三年新高。深圳市規劃國土委昨日公佈的4月一手住宅成交數據顯示，新房成交均價每平方米21,958元（人民幣，下同），較3月環比上月上漲約11.8%，創下2010年3月以來的新高。

贛首季房產價量居中部首位

香港文匯報訊（記者 吳文倩 江西報道）據江西省統計局資料顯示，一季度，江西省房地產開發投資保持較快增長勢頭，商品房施工面積平穩增長，量價銷售增幅均位居中部六省第一。其中，商品房銷售面積531萬平方米，銷售額261.65億元（人民幣，下同），分別比全國增幅高出9.8%和17.4%。

據統計，一季度，江西省商品房銷售面積531萬平方

米，比去年同期增長46.9%，商品房銷售額261.65億元，比去年同期增長78.7%。這期間，全國商品房銷售面積20,898萬平方米，同比增長37.1%，江西省商品房銷售面積增速比全國增幅高9.8個百分點。在中部六省中，江西省增速位居第一。全國商品房銷售額13,991.6億元，同比增長61.3%。江西省商品房銷售額增速比全國增幅高17.4個百分點。在中部六省中，江西省增速仍高居第一。