



美聯集團張錦成(左二)指，美聯中國今年已增加30%分行及40%人手，主要集中於華南區，如上海、深圳、廣州、珠海等。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)十八屆「三中全会」剛完結，美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成指，三中全会完結後，樓市受稅項、土地等各方面改革的影響，預計未來樓市將繼續於高位平穩發展，中國一手住宅於明年料維持價量齊升的走勢，估計價量按年均有約10%升幅。另外，香港發展商在內地更為積極，今年首三個季在內地成熟城市購入9幅地皮，涉及金額共約331億元人民幣，接近2012年的7倍。

# 港商北上買地 金額增近7倍

對較鬆，不過，基於內地一手盤受限價、限購、地價等因素影響，今年以來超豪宅盤未有推售，料明年3月至4月內地一手盤交投會比較熱烈。其中深圳樓市有潛力以更高速度發展，於各內地大城市中睇高一線，估計二手成交量可按年上升約15%，一手成交量更可大幅上升約20%，樓價亦會維持平穩發展。

## 內房維持價量齊升

美聯中國部營運總監華南區董事總經理指出，於三中全会以後，內地政府從市場、稅項、土地三方面作出樓市改革，但未有對樓市政策提出具體的細節。反觀地方城市已逐步收緊樓市調控措施，如深圳的「深八條」、北京的「京七條」、上海的「滬七條」等，都分別提高對第二套房置業的首期比例。王書權相信，內地政府的調控下，明年內地樓市將會平穩向上發展。

## 港商鍾情成熟城市

美聯物業深圳及惠州區董事總經理江少傑引用美聯物業全國研究中心統計指出，隨着內地及香港互動日趨頻繁，於今年首三個季度，香港發展商在北京、上海、廣州、深圳、重慶、成都、瀋陽、杭州8個成熟城

市中，共購入9幅地皮，涉及金額共約331億元人民幣，接近2012年的7倍。其中上海徐家匯區一幅地皮由新鴻基地產以217.7億元人民幣成交，成為全國總地王，一改往年發展商於內地的謹慎入市態度，反映發展商對內地成熟區域的房地產有信心。成熟城市地皮利潤較有保證，惟發展商有可能因此錯失取得較高利潤的機會。

## 港人置業最愛2-3房

除香港發展商，不少港人也熱衷於內地置業。根據美聯物業全國研究中心的數據指出，以樓價劃分，100萬元至250萬元人民幣的深圳住宅最受港人歡迎，佔港人於深圳置業整體成交約45%。若以住宅間隔劃分，港人則最愛2房至3房的住宅，佔整體逾50%。

美聯集團執行董事兼中國部行政總裁張錦成認為，今年內地全國一手住宅呈價量齊升局面，預計全年成交均價上升11%，達每平方米約6,000元人民幣；一手成交面積將按年升約13%，達約115,334萬平方米。

他又稱，因應內地一手盤熱賣，美聯中國今年已增加30%分行及40%，主要集中於華南區，如上海、深圳、廣州、珠海等，目前共有300間分行及5,000人，明年會繼續擴充。

# 囍匯再售220伙 即日加價添食

## 加推200伙 貴首批21%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤銷情持續暢旺，灣仔囍匯第三輪220伙昨早11時開售，縱然收票數量比首兩輪大減近半，又大幅提價9.4%，但銷情仍熱，單位短短2.5小時內沽清。發展商隨即於昨晚加推200伙，平均折實呎價23,004元，比上批加價7.2%，比首批加價21%，下周二發售。

由信置、合和及市建局合作的囍匯昨晚加推第4輪200伙單位，折實所有優惠平均呎價23,004元，當中包括180伙標準單位及20伙特色單位。今次亦首次推出3房1套間隔的1座A單位，實用面積911呎；以及3座J單位，1房1套複式特色戶，實用面積601呎。售價最低單位為第2座32樓L室，面積334呎，折實所有優惠售價733.83萬，平均呎價約21,971元。呎價最低單位為第3座36樓H室，面積445呎，折實所有優惠售價約940.91萬元，平均呎價約21,144元。



此名外籍人士表示，買入囍匯單位予兒子。梁悅琴攝

## 年輕人青睞1房複式

信和置業執行董事黃永光昨表示，灣仔囍匯過去2次的首兩批單位銷售反應好好，全部沽清，昨日的銷售反應亦好好，包括首度推出1房複式戶，受年輕朋友歡迎，不少為早前已買單位的買家再度入市成為支持者，而香港其他區域的東涌昇譽入票反應亦不俗，首輪獲3,000票，這幾個星期香港樓市買家都「好健康」入市。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，囍匯昨上午11時開售第三輪220伙，首小時已售出90伙，所有單位於下午約2時半已全數沽清，當中，只有少於5%買家以公司名義購入。市場消息指出，歌手蔡一智以私人名義斥資約1,200萬元購入1個高層望海2房戶作收租用途，據悉，蔡一智於灣仔區一向有買樓收租，而前電視新聞主播，現為註冊中醫的黃德如夫婦亦有買入單位，資深投資者楊永仁太太亦有到場揀樓。此外，亦有外籍人士到場買單位予兒自用。

昨日推售的220伙扣除該盤最高折扣17.5%後，折實平均呎價為21,449元，較第二批單位的折實平均呎價19,606元，上調9.4%，較首批單位的折實平均呎價18,994元，更是大加12.93%。此批單位實用面積由334方呎至760方呎，入場單位為2座27樓L室，實用面積334方呎，折實售價約705萬元，折實平均呎價約21,111元。該批單位中部分為首次推出的特色戶型，當中第2座1房複式特色戶，實用面積584方呎，平均每伙折實呎價21,225元。

## 昇譽次輪超額登記2.1倍

至於南豐於東涌昇譽次輪768伙昨日下午3時截票，消息指，共獲2,433票，超額登記2.16倍，公司名義佔5個。大角咀浪濤灣新一批28伙，共獲97票，超額登記0.71倍。

其他新盤方面，新地於西環Imperial Kennedy 售出2伙，油塘OCEAN ONE 售出1伙。



昨日早上於合和中心7樓「囍匯」售樓處內人頭湧湧。梁悅琴攝

# 待批樓花重上萬伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)11月新申請預售樓花單位數目超過2,000伙，創14個月新高，推高累積待批數目重上逾萬伙水平。

## 美聯：發展商乘勢積極推盤

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近期一手市場市況回暖，多個新盤趁勢推售的同時，發展商亦加快申請預售樓花同意書作未來推盤的部署。以新申請預售樓花為例，11月超過2,000個單位，按月大幅急升約35倍，按年亦上升約5.9%，打破近數月新申請單位處極低低的悶局，數目升至14個月新高，數字大幅增加正好反映發展商推盤的心態相當積極。

據地政總署最新資料顯示，11月共有3個新項目申請預售樓花，於香港、九龍及新界各一，涉及單位達2,019伙，包括天后新東方1至15號及皇龍道5、7、9及11號項目(358伙)、西九龍柯士甸道西9號(691伙)及沙田麗坪路33號(970伙)。

至於上月獲批的預售樓花項目則有2個，為灣仔囍匯第一期(179伙)及元朗蔚林(98伙)，合共277伙，單位數目按月顯著回落約75%。正因上月預售樓花單位「批出少、新申請多」，令累積待批預售樓花的單位數目終打破連跌5個月之勢，回升至逾萬伙水平至10,023伙，並為4個月以來新高。

# 合和中心2期月內開工

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)糾纏19年的灣仔合和中心2期會於本月動工。合和實業(054)董事總經理胡文新昨表示，項目開工紙「好快」批出，本月應該可以開工。

據了解，建基於合和中心這個市區重建項目，合和提出的合和中心二期項目早於1994年已獲得城規會批准興建。直至去年10月，合和實業公布，旗下華安投資與政府就該項目簽署重批土地的換地條款，取得重批土地的管有權，並已支付於今年6月底達成協議的37.2593億元補地價金額，預計項目2018年落成。

## 商業樓面109萬呎

該項目可建樓面109.36萬方呎，相當於每呎補地價金額約3,407元，由於合和將同時進行道路改善和建設綠化公園，總投資額料達90億元。項目毗鄰合和中心，鄰近灣仔船街、堅尼地道及厚豐里一帶，地盤面積10.6萬方呎，計劃興建1幢約55層高的會議酒店，其中酒店面積約75.9萬方呎，提供1,024間酒店房，並有商場約29.8萬方呎，寫字樓面積則約3.7萬方呎，更有機會與頂級的酒店營運商合作營運項目。同時，該公司亦計劃興建行人通道以貫通合和中心、旗下與信置合作的利東街住宅項目，以連接半山堅尼地道住宅項目及灣仔港鐵站。



圖為之前公布的合和中心二期效果圖。資料圖片

# 二手現樓按揭半年低位

香港文匯報訊 受辣稅打擊，二手私宅按揭持續低迷，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月登記私人住宅現樓按揭為3169宗。扣除樓花入伙承接按揭及一手現樓項目，如譽都及港灣等，估計二手私人住宅現樓按揭合約有3,100宗，較上月估計的3600宗，減少500宗，下跌14%，數字是六個月內的低位。

登記私人住宅樓花按揭349宗，按月增加84宗，上升32%。登記量較多的項目有荃灣的昇柏山和元朗的尚悅。

登記居屋、夾屋、租置計劃按揭合約896宗。中原地產研究部認為，數字連續三個月高企，因為剩餘居屋七期按揭合約登記進行中。第七期832個單位全部售罄，相關按揭大部分已經登記，12月起數字將會回落至數百宗的水平。

## 中銀承辦合約最多

11月登記樓宇按揭合約(不包括樓花)有4557宗，中銀承辦的合約有858宗，佔18.8%；匯豐779宗，17.1%；恒生761宗，16.7%。



圓大學夢

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)剛度過35歲生日的龍頭代理中原地產，旗下「中原慈善基金獎學金」今年撥款205萬元，獎勵70位成績優異的高畢業生在本港、內地或海外大學修讀學士課程。公司並冠以獎學金得主為「中原學人」(Centaline Scholar)。

# 康怡3房減價6%易手



鯽魚涌康怡花園A座高層12室以實用呎價13,634元成交。資料圖片

交。同屬港島指標的柴灣杏花邨，頂層複式戶業主亦減價60萬元(5.7%)沽貨。

中原地產楊文傑表示，鯽魚涌康怡花園A座高層12室，實用面積710方呎，原業主上月初叫價1,030萬元，其後數度減價6%至968萬元，順利沽出單位，實用呎價13,634元。原業主於1996年2月以210萬元入市上址，是次轉手獲利758萬元，單位升值達3.6倍。

中原地產黎妙蘭表示，柴灣杏花邨2座頂層複式戶，實用面積840方呎，原業主10月叫價1,050萬元，至近日同意減價60萬元，將單位以990萬元易手，實用呎價11,786元，減幅5.7%。原業主於2011年3月以770.8萬元購入物業，是次轉手獲利219.2萬元，升值約28%。

## 新屯門中心1星期減25萬

在新界區，祥益地產黃慶德表示，屯門新屯門中心錄得一宗區內首置上車客成交個案，原業主於2005年05

月以約99萬購入單位，是次轉手帳面獲利約高達186萬元。單位為4座高層G室，實用面積455方呎。原業主增加議幅，一星期內累減4口達25萬，最終以285萬成交，呎價為6,264元，屬市價。

## 青衣二手成交創新低

另一方面，中原地產黃國強表示，辣招打擊下樓市成交銳挫，近月新盤群出，訂價平且提供不少回贈優惠，刺激購買力轉移至新盤，青衣區二手市場持續淡靜，11月全區(包括私人屋苑及資助性房屋)僅錄得25宗買賣，較10月的47宗，大幅縮減47%，創今年新低。

11月青衣區僅得藍澄灣逸苑錄得5宗成交，按月增加2宗。兩大指標屋苑盈翠半島及灝景灣均「捧蛋」，屬近年罕見。根據該行研究部資料，盈翠半島去年11月平均實用呎價10,740元，今年同期升至10,858元，升幅1%。灝景灣去年11月實呎10,348元，今年同期升至10,455元，亦升1%。

層H室單位，成交價錄535.0萬元。將軍澳煜明苑焜明閣(B座)中層1室及荃灣寶石大廈2座高層G室，成交價各錄510.0萬元，並列第三位。

## 夾屋買賣上月不足十宗

利嘉閣地產研究部引用土地註冊處資料表示，11月全港「夾屋」屋苑僅有9宗買賣登記，較10月的14宗銳減36%，創近5個月新低。按屋苑劃分，除鑽石山悅庭軒上月錄3宗買賣登記，表現較好外，葵涌半島、華景浩景臺、馬鞍山雅景臺、何文田欣圖軒及將軍澳旭輝臺的成交僅「一宗起、兩宗止」。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，二手市況持續淡靜，加上有大量焦點新盤登場，料繼續搶奪「夾屋」客源，估計年底前每月夾屋二手交投料會在個位數水平內浮沉。

# 中原：全年居屋買賣歷史次低

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，今年首十個月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得4,700宗，總值139.86億元。估計全年約達5,000宗及150.0億元，將較2012年的6,748宗及166.99億元，分別下跌25.9%及10.2%。預料2013年的二手居屋宗數創1996年有記錄以來的按年歷史次低，僅高於1998年的4,646宗。

## 二手淡靜阻礙「白居二」

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，雖然第三季白居屋熱潮一度刺激二手居屋交投，但二手氣氛持續淡靜，市民的入市態度審慎，影響全年居屋買賣放緩