

陳家強：樓市觀望期 辣招續維持

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國啟動退市機制，但息口維持低水平，財經事務及庫務局局長陳家強昨形容部署正確，不過難以預測市場反應，外圍前景不明朗，預示今年樓市仍處於觀望期，政府有需要維持樓市「辣招」。

外圍經濟難以「沖喜」

陳家強指出，今年外圍經濟不差，對香港出口、服務都有好處，但不算好旺，難以「沖喜」，金融市場受外圍因素影響，會有波動，預計今年本港經濟與去年相若。他又稱，難以估計外圍市場對美國聯儲局退出量化寬鬆措施的反應，而上月美國聯儲局宣布減少購買資產規模後，本港市場情況穩定，但一旦有撤資時，市場一定有調整，並相信會在今年發生。

他又稱，儘管去年樓市平穩發展，但目前受到美國聯儲局加息步伐、本港短期房屋供應、以及發展商售樓策略等因素影響，展望今年本港樓市處於觀望期，如果息口上升，就會對樓市構成壓力。

爭取加強自貿區合作

談及內地設立自貿區對香港的影響，陳家強深信，中國經濟開放和市場化，會令香港受惠，香港應爭取更多機會，與內地的自貿區加強合作。而政府會研究，如何把握內地多個地方成立自由貿易區

帶來的機遇，如何與CEPA相輔相成。

他稱，香港發展離岸人民幣業務去年發展不錯，當局正鼓勵業界探討與周邊地區加強聯繫，特別是東盟。他又提到，人民幣升值的空間相對一、兩年前減少，但人民幣息口仍是高位。又指香港是中國最自由的金融中心，所以不少金融政策會是以香港作為試點，而非因為要優惠香港，而香港和內地的矛盾不會影響香港的市場發展策略。

至於即將公布的施政報告和財政預算案，會否有改善民生措施，陳家強無正面回應。不過，面對人口老化，陳家強預計，本港長遠經濟增長無可避免減慢，即使生產力提高也無法完全抵銷影響。他形容自己不是危言聳聽，要盡早作好準備。



■財經事務及庫務局局長陳家強認為，內地不少金融政策是以香港作為試點，而非優惠香港。

梁祖彝 攝

3新盤鬥收票 星灣率先跑出

首日收逾千票 173伙超額4.7倍

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）新年伊始，三個新盤周內爭相以送稅等優惠鬥搶客，市場氣氛持續升溫。馬鞍山迎海·星灣首批173伙昨日首天收票即告超額，市場估計，截至昨晚8時累收逾1,000票，超額4.78倍。恒基地產營業（一部）總經理林達民表示，有信心周六（11日）推售時即日沽清單位。北角DIVA及西半山高士台各自首批50伙，消息指，昨日分別收逾40票及20票。

恒基地產及新世界等合作的馬鞍山迎海·星灣昨日首次開放於中環國際金融中心示範單位予公眾參觀，受到大批睇樓客追捧。恒基地產林達民表示，首批173伙單位於昨日中午12點已錄得超額登記，共獲逾700張，因此對周六首天沽清單位持樂觀態度。消息指，截至昨晚8時已有1萬人參觀展銷廳及示範單位。

據了解，上述單位即日起至周四收票，限制每名買家最多入票3張，每名買家最多限購3伙，隨後周五抽籤，周六推售。

林達民：星灣一定加價

林達民指出，項目即供折實呎價為10,055元，「超平，是break-even（盈虧平衡）水平賣樓」，故未來一定會加價少許，但加幅要到周六才能決定。他稱，政府推出3D印花稅措施，買家不願意支付稅項，現時屬於過渡期，因此發展商負擔部分甚至全部印花稅，令賣樓利潤有所減低。不過，若扣除印花稅因素，買家實際付出的買樓價格與一年前大致相同，故他相信未來樓市仍會表現穩定，變幅最多為10%。

DIVA續收票 用家為主

至於長實旗下北角DIVA首批50伙昨日繼續接受收票，消息指，該盤累收逾40票，以區內用家為主。其位於中環中心的示範單位昨日亦吸引眾多人士參觀，並出現排隊人龍。是次單位折實平均呎價16,886元，實用面積493方呎的2房戶單位入場費797.7萬元。此盤將於周四下午5時截止登記。

高士台7伙撥內部認購

同屬港島新盤，嘉里建設西半山高士台首批50伙昨日公布銷售安排，並隨即收票，市傳首日收逾20票，亦以區內用家為主。根據銷售安排，當中指定7伙供發展商董事、員工及其家人作內部認購，內部認購及公眾認購買家於昨日至周五接受登記，每位登記人只可遞交一份登記表格，每份登記購買不多於3個供公眾認購之單位。於周六上午於鯉魚涌嘉里中心售樓處進行抽籤安排擇樓次序，同日發售。是次單位平均折實呎價22,989元，入場費1,525萬元。

瓏門新貨今賣 超額11倍

至於今早推售的屯門站瓏門二期新一批188伙昨日截票，共獲2,260票，超額11倍。受多個新盤開始入票影響，其他新盤銷情一般，昨日全港只售出6伙，灣仔蘿蔭匯佔3伙，其中第3座高層J室一房複式，面積601方呎，折實售價約1,467萬元，呎價2.44萬元。大角咀浪澄灣、元朗漆栢及黃大仙現崇山各有1伙售出。



■DIVA開放示範單位，反應不俗。

記者張偉民 攝

■迎海·星灣示範單位出現人龍，發展商有信心首個單位周六即日沽清。

記者張偉民 攝



■恒基地產營業（一部）總經理林達民表示，迎海·星灣「是break-even（盈虧平衡）水平賣樓」。

周內推售三新盤對比

樓盤	馬鞍山迎海·星灣	北角DIVA	西半山高士台
推售單位	173伙	50伙	50伙
實用面積	427-796方呎	493-721方呎	756-1,513方呎
平均實呎價	11,885元	22,514元	27,202元
折實呎價	10,055元	16,886元	22,989元
折實售價	497萬-859.36萬元	797.7萬-1,243.9萬	1,525萬-4,200萬元
最大折扣	15.4%	25%	15.8%
登記日期	1月4日-9日	1月3日-9日	1月4日-10日
抽籤日期	1月10日	未公布	1月11日
揀樓日期	1月11日	未公布	1月11日
昨日收票	逾1,000票	逾40票	約20票

製表：梁悅琴

康威園甩手劈150萬

香港文匯報訊（記者 涂若奔）新盤優惠促銷，部分二手樓業主大幅減價才有成交，西半山康威園出現劈價150萬元交易個案。

利嘉閣地產鄺啟昌表示，西半山康威園中層F室，實用面積1,300方呎，四房開則連車位，賣方原開價2,050萬元，其後減價150萬元後，以1,900萬元成交，實用呎價14,615元，減幅7.32%。業主於2008年7月斥資1,450萬元購入上址，現今成功轉售，帳面獲利450萬元，賺幅31%。

城市花園2房減6.3%

世紀21昇黃文龍透露，北角城市花園8座中層F室，實用面積642方呎，2房間隔，原業主開價980萬，最終減價62萬元，以918萬元成交，減幅為6.33%，呎價14,299元。買家為外區客，購入作自住用途。原業主於2009年11月以650萬元購入上述單位，持貨至今約4年，沽售價面積268萬元或41%。

新界區方面，元朗柏麗豪園1座中層D室，實用面積942方呎，業主原先開價600萬元，最終減價50萬元至550萬元連車位易主，實用呎價5,839元，減幅達8.33%。利嘉閣莫家進透露，



■藍籌屋苑沙田第一城亦難逃二手減價潮，有兩房業主半年累減5.3%方能沽出。 資料圖片 賣方於2010年10月以420萬元購入上地址，持貨3年多，帳面獲利130萬元，賺幅約31%。 中原地產陳迪豪也表示，沙田第一城41座低層G室，實用面積304方呎，屬兩房間隔，業主半年前以320萬元放盤，惟單位質素一般，一直未有承接，其後業主已減價至315萬元，見二手交投疏落多時，終面對現實，於去年年尾再減至305萬元，才有實客洽購，終再減2萬元以303萬元易手，累減17萬元，減幅為5.31%，平均呎價9,967元。

城市花園2房減6.3%

世紀21昇黃文龍透露，北角城市花園8座中層F室，實用面積642方呎，2房間隔，原業主開價980萬，最終減價62萬元，以918萬元成交，減幅為6.33%，呎價14,299元。買家為外區客，購入作自住用途。原業主於2009年11月以650萬元購入上述單位，持貨至今約4年，沽售價面積268萬元或41%。

新界區方面，元朗柏麗豪園1座中層D室，實用面積942方呎，業主原先開價600萬元，最終減價50萬元至550萬元連車位易主，實用呎價5,839元，減幅達8.33%。利嘉閣莫家進透露，

高緯：全球房產投資拾升勢

美國市場膺增長主力

雖然房地產投資市場下行的風險仍存在，各地復甦速度又各有不同，但是收緊量化寬鬆政策應該與經濟和企業信心並行，所以使用者需求和租金收入將同步回升。

Hutchings認為，債券孳息率已上升，量化寬鬆政策結束將令資金流動性下降，受最大影響的將會是新興市場，但投資者可承受風險的程度增加，促使投資者進行跨境投資、買入二線房地產及令一線與二線房地產的租金回報率收窄。

以不同區域來看，由於外國投資者積極參與，該行預測美洲投資房地產總值將會錄得迅速增長，今年增幅將達18%至20%，成為全球增長最高的區域，其中美國房地產市場成為增長主力，而拉丁美洲市場則前景複雜多變。此外，歐洲、中東、非洲地區和亞太區同樣有望出現增長。另外，跨境投資活動已在各個地區逐步增加，在美洲和亞洲已達12%以上，而歐洲、中東、和非洲地區更已經超過40%，並有機會今年進一步上升。

亞太區近年經濟增長趨勢放緩，但波動性相對較小，在去年年房地產投資活動經歷1%至2%的溫和增長後，該行預期今年可有5%至7%的升幅。其中，亞洲新興市場如馬尼拉、雅加達及班加羅爾等具龐大增長潛力的地區，投資活動將更頻繁。不過，該行提醒稱，區內新興市場將繼續有資金流走，但核心市場及其核心資產，現時仍較其他地區供應量及質量等基本因素。

以不同區域來看，由於外國投資者積極參與，該行預測美洲投資房地產總值將會錄得迅速增長，今年增幅將達18%至20%，成為全球增長最高的區域，其中美國房地產市場成為增長主力，而拉丁美洲市場則前景複雜多變。此外，歐洲、中東、非洲地區和亞太區同樣有望出現增長。另外，跨境投資活動已在各個地區逐步增加，在美洲和亞洲已達12%以上，而歐洲、中東、和非洲地區更已經超過40%，並有機會今年進一步上升。

另一方面，高緯環球亞太區資本市場部主管John Stinson表示，亞洲投資者對環球市場的影響將呈現幾何級數增長，源於中國及日本的資金在海外投資額持續增加，同時如韓國、馬來西亞及新加坡等地的二、三線機構及私人投資者的資本將加速流出。

中日資金影響力急增

另一方面，高緯環球亞太區資本市場部主管John Stinson表示，亞洲投資者對環球市場的影響將呈現幾何級數增長，源於中國及日本的資金在海外投資額持續增加，同時如韓國、馬來西亞及

新加坡等地的二、三線機構及私人投資者的資本將加速流出。

另一方面，高緯環球亞太