

星灣兩日收 2400 票

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新盤踏入2014年連場混戰，各自門平鬥優惠，希望趁農曆新年淡季來臨前加快去貨。馬鞍山迎海·星灣以低價作招徠，成功引起市場注意，過去兩日錄得2.6萬名參觀人次，短短兩日收票2,400張，超額12.9倍，按此進度，樓盤極大機會問鼎「新票王」。發展商昨日坦言對登記數字感「鼓舞」，並指市場反應理想下，日後加推時很大機會加價。

恒地、新世界、培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣，昨第2日開放示範及展銷廳，由於樓盤售價貼市，吸引大批準買家到場參觀。記者昨日下午三時許到達現場，已見人龍由中環國際金融中心1期的等候區排到四季酒店，估計高峰時參觀人龍多達數百人。恒地營業(一)部總經理林達民表示，過去兩天的參觀人數高達2.6萬人，本地居民佔85%。

最快周日加推單位

樓盤首日已收票逾千張，林達民坦言對於入票情況滿意，雖然未肯透露日後加推時會否加價，但亦承認首批反應踴躍，反映樓盤有加價的空間，日後優惠亦有可能調整。他透露，會待本周六首批173伙推售後，再視乎反應決定下一輪賣樓策略，最快本周日會加推，屆時會有新的座數推出，並會加入4房單位，以應付市場需要。

消息指，樓盤昨日累計收票2,400張，超額12.9倍，由於樓盤下周四才截票，按此進度，極大機會

會成「新票王」。林達民稱，按現時反應，有信心樓盤本周六首批會全數沽清。被問到農曆新年將至，會否希望加快銷售部署，以期月中賣出全數單位，他未有正面回應，只表示會盡量滿足市場需要，「盡量推多啲」。迎海·星灣本周六開賣的首批173伙，即供折實呎價為10,055元。

高士台研究加推

其他新盤亦趁勢搶灘，其中長實旗下北角DIVA首批50伙昨日繼續接受收票，據悉已收逾60票。同屬港島新盤，嘉里建設西半山高士台首批50伙昨日亦收約60票。嘉里發展執行董事朱葉培表示，2日合共約500個參觀人士，正研究加推。

至於一手銷售方面，瓏門2期的第6輪開售(另稿)推高過去2日一手成交數量，錄得199宗成交，較之前1周16宗急升。其餘成交有5宗來自灣仔嘉匯、東涌昇著則有2宗，黃大仙現崇山、油塘OCEAN ONE、荃灣昇柏山、西九龍浪濤灣各錄1宗。



參觀迎海·星灣示範單位人士排隊人龍直出戶外行人天橋。 記者顏倫樂攝

瓏門 188 伙 1 日沽清

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 至於被視為迎海·星灣「頭號勁敵」的新地屯門瓏門2期，早前已欲「頭啖湯」，昨日雖已銷售至第6輪，反應仍然理想，開賣188伙即日全數沽清。

原價加推剩下單位

銷售理想，發展商打鐵趁熱，昨日公布新價單，將餘下的188個單位全數推出，當中包括8個連天台或平台的特色單位，以及180個標準戶，188伙合共平均呎價約10,937元，屬原價加推，折扣優惠亦未變，照樣提

供最高樓價11.5%的優惠。發展商並公布最新銷售安排，本周四先賣其中8個特色戶，實用面積由821方呎至1,482方呎，售價由1,116.05萬元至2,372.26萬元，呎價由12,498至16,007元。其餘180個標準戶則日後再公布銷售安排。業內人士推算，極大機會與迎海·星灣首批單位的推售時間「撞到正」，戰況相當激烈。180個標準戶面積由483方呎至509方呎，售價由451.09萬元至551.37萬元，呎價介乎9,025至11,404元不等。

美聯：二手開局歷年最差

十大屋苑周末表現

屋苑	成交	對上周末成交	市場平均呎價
太古城	0宗	0宗	11,768元
康怡花園	0宗	0宗	9,194元
海怡半島	0宗	0宗	9,622元
美孚新村	1宗	1宗	6,980元
麗港城	0宗	2宗	7,600元
黃埔花園	0宗	0宗	9,600元
新都城	1宗	0宗	8,800元
沙田第一城	0宗	0宗	7,900元
嘉湖山莊	2宗	3宗	4,450元
荃灣中心	0宗	0宗	6,450元

資料來源：美聯物業 製表：記者 黃子慢

香港文匯報訊(記者 黃子慢) 二手市場迎來2014年首個周末，綜合各大代理統計數據，二手成交仍徘徊單位數，十大屋苑逾半交投「捧蛋」。美聯更指，交投量更創下2007年有紀錄以來同期最低水平。有代理表示，新盤貼市價開售，除非各區業主跟隨新盤開價，擴闊議價空間，否則短期難以突破。

十大屋苑成交單位數

中原十大屋苑剛過去周六日錄7宗成交，按周升1.33倍，九龍及新界兩區均錄得3宗成交。利嘉閣十大指標屋苑上周末僅錄5宗買賣個案，按周跌17%，當中更有6個屋苑交投「捧蛋」，以港

島區最嚴重。美聯十大藍籌屋苑則錄得約4宗買賣成交，按周跌約33%，港島區亦全線捧蛋。美聯更指，今年首周末十大屋苑交投量更創下2007年有紀錄以來同期最低水平。

美聯物業董事及營運總監布少明表示，雖然部分業主及準買家於聖誕長假期後外遊回港，今年末淡靜氣氛喘定，但在周末期間，港島兩盤及新界區全新大型樓盤相繼開始軟銷收票並反應理想，因而吸納市場購買力及焦點；加上財經事務及庫務局局長陳家強在施政報告前再次出口術，重申無意減稅，令二手業主及買家心淡，導致二手屋苑交投繼續在低位徘徊。

利嘉閣：「拉鋸戰」持續

利嘉閣地產董事陳大偉認為，多個大型新樓盤相繼開售，並推出各種優惠吸引買家，成為市場焦點之餘，同時凍結大批購買力，導致二手大型屋苑交投淡靜。再者，美國退市、加息等報道，對

準買家構成心理影響，冀望樓價下調而選擇靜觀後市發展。相反，普遍業主態度仍強硬，導致買賣雙方「拉鋸戰」持續，可能要待農曆新年過後才有轉變。

據中原數據顯示，新盤主導的港島區，上周末只有海怡半島錄1宗買賣，太古城及康怡花園按周繼續「捧蛋」，市況淡靜。中原盧鏡豪表示，海怡半島32座高層B室，單位實用面積543方呎，以582.5萬元連租約成交，折合實用呎價10,727元。原業主於2008年以260萬元買入單位。

九龍及新界方面，美聯物業表示，剛促成美孚新邨6期恒柏街11號高層B室單位成交，實用面積509方呎，業主自去年底開價528萬，累減12%以465萬元沽予區內租客，折合呎價9,136元，略低於市價。原業主於2004年3月以133萬元購入上址。另外，嘉湖山莊翠湖居5座中層C室以296.8萬元沽出，實用面積551方呎，折合呎價5,387元。原業主於2008年5月以146萬元購入上址。

樓市速遞

用家付DSD承接聚康山莊

香港文匯報訊 祥益地產黃振文表示，屯門聚康山莊錄得一宗區外換樓客成交個案，原業主於2011年9月以226.8萬購入單位，轉手帳面獲利80.7萬元。由於該名買家採先買後沽的形式換樓，因此需先付雙倍印花稅(DSD)約10.5萬，待日後沽貨後才追回差額。單位為2座低層D室，實用面積428方呎，成交價307.5萬元，呎價7,185元，屬市價。

加州花園SSD貨賺118萬

香港文匯報訊 美聯物業廖煒榮表示，該行日前促成一宗元朗加州花園成交，由於業主僅持貨年餘，需付逾36萬元之SSD稅款。單位係住居金桃徑單號屋，實用面積1,017呎，成交價735萬元，折合呎價7,227元。買家為一名用家，而原業主於2012年3月以580萬元購入物業，是次轉售賬面扣除36.75萬元之SSD稅款後，仍獲利118.25萬元。

天晉兩房租18500減7.5%

香港文匯報訊 美聯物業馬立成表示，該行剛促成一宗將軍澳天晉租賃成交，業主為趕於農曆新年前將單位租出，遂拓大議租幅出單位。承租涉及天晉2期2座中層D室，兩房間隔，實用面積536方呎，業主由原先開價約20,000元，減至最終承租價即約18,500元，減幅7.5%，平均呎租34.5元，回報約4.8厘。

蘭芳道515呎舖索租35萬

香港文匯報訊 香港置業簡元鏗表示，銅鑼灣蘭芳道1號地下3號舖近日成交吉放租，舖位面積515方呎，意向租金35萬元，平均呎租680元。舖位位於利園山道及蘭芳道交界，鄰近商戶多為藥房、化妝品及珠寶等。

「白居二」帶挈 居屋登記差過沙士

去年十大熱門居屋

屋苑	登記宗數	按年調幅	平均實用呎價*	按年調幅
兆康苑	128	-43%	5,227元	+13.2%
麗晶花園	113	-36%	7,390元	+10.8%
兆禧苑	104	-22%	5,768元	+12.0%
天頌苑	99	+29%	4,029元	+6.3%
穗苑	94	-42%	6,229元	+21.2%
龍蟠苑	81	-37%	9,552元	+16.1%
錦豐苑	73	-9%	6,437元	+17.0%
天盛苑	73	-22%	4,223元	+14.4%
慈愛苑	69	+57%	6,353元	+11.7%
錦榮苑	67	-21%	6,665元	+13.5%

*以去年12月計算

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

香港文匯報訊 本港居屋二手買賣連跌3年。利嘉閣地產研究部引用土地註冊處資料顯示，去年居屋累錄4,802宗二手買賣登記，按年減少27%，創下近15年新低。惟因「白居二」政策帶動整體居屋樓價飆升，成交總值僅跌11%至143.17億元，跌幅少於登記量。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，去年樓市表現極度低沉，居屋交投早已欠順，而且政府「白居二」政策出台更反響倒忙，引發居屋單位造價急升，基層用家入市機會大減，年中出現短暫旺市後便稍縱即逝，物業交投自此一落千丈，令全年登記量更差過2003沙士年並創出新低。

上車盤去年交易少五成

事實上，去年每宗居屋二手買賣平均成交額為298.1萬元，按年上升20.9%。同時，價值300萬元以下的物業成交報跌，買賣登記量由2012年的5,146宗，銳減51%至去年的2,525宗。相反，價值500萬元或以上買賣按年大增2倍至66宗。

另一方面，從去年十大活躍成交屋苑所見(見表)，8個屋苑登記量下跌，當中交易最活躍的屯門兆康苑買賣登記128宗，按年減少43%，跌幅最為顯著。不過，十大屋苑造價悉數上升，沙田穗苑實用面積呎價更年漲逾兩成，升幅勝過部分私人屋苑。

對於今年市況，周滿傑繼續看淡，主因受制「加3厘按壓測試」以及政策干預風險提升，削弱基層家庭購買居屋二手單位的意慾及購買力。另一方面，居屋樓價居高不下，反觀今年私宅供應中細單位數量較多，相信發展商亦會推出置業優惠以作促銷，令居屋在購買力進一步分散。該行預計，今年居屋二手交投持續低迷，登記量將在4,500至5,500宗之間。

港置：私宅屋苑流通率下跌



美孚新邨去年流通率只有2.1%。 資料圖片

香港文匯報訊 香港置業表示，去年二手註冊創新低，共錄41,784宗，按年回落4成及創1996年以來有紀錄以來新低。該行又統計全港30個指標屋苑，錄得數字6,139宗，相比2012年回落48.4%，跌幅較大大市為多，同樣創1996年以來有紀錄最低。

港置高級執行董事伍創業引述該行研究部報告指出，因去年30個指標屋苑註冊量按年跌幅較大，故其流通率亦大幅回落。據資料顯示，該行抽選的30個指標屋苑，涉及住宅186,694伙，去年涉及二手註冊量為6,139宗，故流通率只有3.3%，相比2012年的6.4%回落3.1個百分點，流通率同時創紀錄新低。

太古城海怡流通不足3%

據了解，30大屋苑當中，個別屋苑流通率表現更為遜色，置富花園去年共錄77宗註冊，其流通率只有1.8%，而德福花園、匯景花園、太古城、海怡半島及美孚新邨之流通率亦只有2.1%。相反，錄得最高流通率的屋苑為荃灣中心，去年錄266宗二手註冊，流通率為5.9%，其次為新港城及沙田第一

去年五大熱賣屋苑

屋苑	買賣宗數	按年調幅	平均實用呎價*	按年調幅
嘉湖山莊	693	-39%	5,582元	+5.6%
沙田第一城	542	-30%	9,675元	-0.6%
愉景灣	307	-54%	8,410元	+0.0%
美孚新邨	285	-55%	8,421元	-0.9%
太古城	271	-46%	13,092元	+15.1%

*以去年12月計算

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

城，流通率亦逾5%。

嘉湖全年買賣不足千宗

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，去年市況可謂「差到極點」。龍頭屋苑交投萎縮亦未能倖免，去年沒有屋苑全年登記量能夠成功「破千」。當中，暫列榜首的嘉湖山莊，全年僅錄693宗買賣登記，較去年的1,144宗減少39%；次席沙田第一城去年則錄542宗登記，登記量按年大減30%；排名第三的愉景灣，去年錄307宗二手住宅登記，按年亦減54%。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group
提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com
(英皇金融證券集團全股匯理財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

24小時 無須授權
手機 / 網上買賣

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/ 微訊 ID: 268021801

風險聲明：投資產品保證金交易及外匯交易，本公司只為投資者提供高質素的服務，但並不保證其回報。投資者應根據自己的投資目標、承受風險能力及投資經驗，對任何投資產品進行詳細考慮。本公司不負責任地保證任何投資回報。本公司不負責任地保證任何投資回報。本公司不負責任地保證任何投資回報。如有疑問，請向本公司投資顧問查詢。