

# 嘉湖減得多 十大成交佔半

## 業界：提高議價空間 增買家入市意慾

香港文匯報訊(記者 陳遠威)新盤陸續推售,加上臨近農曆新年,令剛過去的周六日二手成交繼續低位徘徊。據中原、美聯和利嘉閣三大地產代理統計十大屋苑買賣各自僅錄7宗、6宗和8宗成交,港島區屋苑全部零成交,上車盤林立的天水圍嘉湖山莊佔去一半成交。利嘉閣地產總裁廖偉強指,二手業主需減價5%至8%,才可有效提升買家入市意慾。

中原指,整體二手市況仍然淡靜,十大屋苑周末成交連續3個周末維持7宗水平,上周有六個屋苑「捧蛋」,港島區3個指標屋苑均錄得零成交。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,各區續有新盤開售且銷情理想,搶去大量二手市場購買力,令二手成交受壓,加上臨近歲晚,不少買家及二手業主陸續收爐準備過年,二手成交進一步放緩,預期本月整體二手成交將續於低位徘徊。

### 美聯：交投勢再尋底

美聯在港島區二手成績同樣錄得零成交,美聯指,區內業主叫價硬淨是該區屋苑同告「捧蛋」的原因之一。美聯住宅部行政總裁布少明稱,二手承接力仍見薄弱,加上農曆新年漸近,預料交投趨勢再度回軟尋底。但他認為,施政報告內集中增加供應,亦未有推「加辣」措施,房屋政策溫和有助掃除不明朗心理觀望因素,令入市信心有所回穩。

利嘉閣總裁廖偉強也指,細價樓業主若不肯讓步便難以吸引買家,如果二手業主願意妥協減價約5%,相信足以提升買家重投二手市場的意慾,若肯減8%水平效果則更理想。他預計新年前後期間二手交投將逐步減少。

本周末二手成交集中在嘉湖山莊。中原王樹明表示,嘉湖山莊期間錄4宗成交,較上周增加3倍,平均實用呎價約5,500元。屋苑成交增加主因買家認為施政報告樓市措施溫和,重拾入市動力,而目前新界區平價新盤選擇買少見少,銀碼較細的嘉湖山莊切合上車需要,成交因而加快。美聯則錄得5宗嘉湖山莊成交。

### 嘉湖議價空間高至8%

嘉湖山莊成交量上升由於業主願意減價,利嘉閣文家輝指,嘉湖山莊不少業主態度開始軟化,部分開價願意調低約5%至8%,吸引買家睇樓及加快入市決定;過去兩日錄得4宗成交。該行新錄得嘉湖山莊樂湖居13座低層C室成交,單位面積551方呎,成交價280萬元,呎價5,082元,較市價水平低7%。

美聯黎燦強稱,該行統計嘉湖山莊過去周六日有5宗二手成交,其中兩宗由其促成,3期翠湖居2座高層E室原叫價約280萬元,最終減價約2.2%由外區上車客斥約273.8萬元承接;2期賞湖居3座高層A室原叫價約370萬元,最後由同區用家斥約338.69萬元承接,減價幅度達8.5%。

利嘉閣指,嘉湖山莊不少業主態度開始軟化,開價願意調低5%至8%。資料圖片



## 新白居二有市不旺價

香港文匯報訊 第一輪「白居二」陸續湧入市場,居屋交投再度轉活,但對樓價未能產生正面推動作用,大角咀富榮花園及天水圍天富苑仍錄減價成交個案。

美聯物業周錦輝表示,該行剛促成一宗富榮花園1期9座低層C室成交,買家為新一批「白居二」中籤者,剛取得準證便入市。單位實用面積592方呎,獲業主減價16萬後以373.8萬元(居二市場價)易手,錄得逾4%減幅,呎價6,314元,上述買家由睇盤至落實入市,歷時僅兩日。原業主於2007年11月以150萬元(居二市場價)購入。

### 茵怡花園1房呎價5978

此外,中原地產柯勇表示,市場新近錄得一宗將軍澳茵怡花園1房單位交投,單位為6座中層A室,實用面積358方呎,最初開價230萬元,近日以214萬元(居二市場價)成交,期內累減16萬元,議幅7%,折

合呎價5,978元。原業主於2000年4月以76.9萬元入市單位。

### 天富苑1天累減10萬

在元朗區,祥益地產林家倫表示,天水圍天富苑錄得新「白居二」成交個案,單位原業主1天內累積減價達10萬,即獲區內客承接。成交單位為C座中層4室,實用面積650方呎,三房一廳,獲區內上車客以220萬元(居二市場價)購入,呎價3,385元。原業主於2006年2月以約86萬(居二市場價)購入上址。

同屬天水圍的天盛苑,祥益地產黃肇榮表示,F座中層4室實用面積510方呎,兩房兩廳,日前獲一名區外上車客垂青,以第二批「白居二」中籤者資格,斥資208萬(居二市場價)購入上址作自住,以實用面積計算呎價為4,078元,屬市場價成交。原業主則於2008年9月以71萬購入單位。

## ADR失色 港股23000受考驗

香港文匯報訊(記者 周紹基)美股上周五在業績符合預期下,道指升41點報16,458點,但標指和納指最終報跌,全周計,道指只輕微回升0.1%,反映市場觀望當地企業業績表現。不過,港股的美國預託證券(ADR)卻普遍向下,除匯控(0005)的ADR升0.55%外,其餘ADR皆跌,按比例計,港股今日要低開120點,下試23,000點支持。

### 炒股不炒市格局持續

富昌證券研究部總監連敬涵表示,美國最新經濟數據表現參差,投資者情緒有較大波動,港股的情況將類同,一樣走勢反覆波動,本周主要於250日線22,600點至100日線23,000點間徘徊。他指出,上周在多隻強勢股破頂的帶動,恒指才突破23,000點阻力,而大市雖見突破,但大盤金融股持續不振,加上部分強勢股有疲態,故後市能否企穩23,000點,實要進一步觀察,相信「炒股不炒市」的局面將會維持。

不過,第一上海首席策略師葉尚志較樂觀,認為股市反覆調整兩周後,已有回復強勢的跡象,估計可以挑戰23,400至23,600點區間。他又指,銀娛(0027)、騰訊(0700)及聯想(0992)等,會成為推動大市再向上突破的動力。不過,投資者需注意的是A股仍未擺脫尋底格局,市場都觀望着內地去年第四季GDP的數據表現。

群益證券(香港)研究部董事曾永堅亦指出,內地地方政府的債務總額低於市場預期,一定程度上紓緩市場的憂慮,但中央為解決地方債問題,相信會繼續收緊信貸,地方政府的融資受限下,將影響內地總體經濟增長,故他對港股首季的走勢看法偏淡,料恒指首季只能在22,000至23,500點反覆。

### 投資者轉風看好美市

另外,有市場人士指,美國的VIX波動指數數購期權,上周四達破紀錄的782萬張,看漲與看淡比率為三比一,由於指數一般與股市走勢背馳,顯示投資者正押注隨着美國企業的業績理想,若一旦表現不合預期,大市隨時出現大幅波動,並且連累亞洲區股市。

### 港股ADR上周五表現

股份	美國收報	較上周五港股變化
匯控(0005)	86.32港元	+0.55%
中移動(0941)	77.81港元	-0.05%
中海油(0883)	13.83港元	-0.23%
中石化(0386)	5.99港元	-0.83%
中石油(0857)	8.03港元	-0.88%
國壽(2628)	22.37港元	-1.24%
聯通(0762)	10.27港元	-1.26%

## 機場去年客量創新高

香港文匯報訊 機場管理局最新公布,去年香港國際機場飛機起降量及客運量創下年度紀錄,而貨運量亦有穩健增長。

期內,香港國際機場飛機起降量按年上升5.8%,達37,204萬架次;客運量超過5,990萬人次,增加6.1%;貨運量則增加2.4%至412萬公噸。機場管理局行政總裁許漢忠表示,去年共有20個新停機位投入運作,另有8個將於今年投入運作;中場客運廊及相關設施建造項目如期進行,預計明年底投入運作。

單計去年12月,飛機起降量為3,283萬架次,同比上升6.6%,打破去年8月創出的單月紀錄;客運量增6.1至近530萬人次;貨運量與上年度同期相若。機管局表示,客運量增長受本港居民外遊及訪港旅客人數分別增長13%及6%帶動。貨運方面,進口及出口貨運量增加1%;轉口貨運則減少6%。

## 中石化母企啟增持計劃

香港文匯報訊 中石化(0386)去年11月透露,母公司中國石化集團擬未來12個月累計增持其已發行總股份2%。中石化昨表示,公司上周五(17日)獲母公司通過上交所累計在二級市場增持約1.73億股A股股份,約佔公司已發行總股份的0.149%。增持後,母公司持有公司約857.1億股A股及5.53億股H股,約佔公司已發行總股份74.004%。

## 田生賣買炳達道權益

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)田生集團(0183)宣布,旗下世博環球作為賣方,向獨立第三方「Profit Vision Investment」出售「Plan Link」49%權益,代價為2.254億元。「Plan Link」於英屬處女島註冊成立,從事投資控股,主要透過附屬持有九龍買炳達道第142、144、146、148、150、152及154號物業,作價2.514億元。交易完成後,Plan Link將繼續為田生擁有51%權益之附屬公司。

田生估計,出售事項所得款項淨額約2.216億元,擬撥作償還「Plan Link」結欠銀行貸款,及田生一般營運資金用途。

## 星灣「鋪鋪清」加推272伙



恒地的迎海·星灣參觀情況。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蔡明暉)施政報告樓市政策主要涉及長遠房屋策略,未有短期樓市措施出台。由恒地、新世界及培新合作發展的馬鞍山迎海·星灣昨進行第3輪銷售,銷情明顯未受影響,全日沽清202伙,包括192個標準單位及10個特色單位。樓盤昨晚加推新一批單位,涉及272伙,主要位於第18座,由於座向與位置更佳,售價亦會因此作適當調整。

### 林達民：售價會做調整

恒地營業(一)部總經理林達民表示,迎海·星灣昨晚已上載價單。據知新一批涉272個單位,主要位於第18座,位置較佳,接近會所之餘,座向亦向東或向北,亦有19至21座。標準戶250伙,亦會有22個平台或複式特色單位。被問到是否加價,他未正面回應,只表示單位質素與之前單位不一樣,售價會做調整,但很難說是否有加價等。

迎海·星灣昨日上午開賣192個標準單位,早前已收到4,600票,周六抽籤後,買家分成5組,昨早11時開始分階段揀樓。記者從中環國際金融中心的賣樓現場所見,首批200個籌於11時前陸續到場,發展商快速安排準買家到售樓處揀樓,現場排隊秩序良好。另外,10個特色戶則於昨晚7時以抽籤形式開售。林達民昨午12時對傳媒表示,192個標準單位於開賣後首小時已售出約110伙,較之前兩次賣樓速度更快,相信因為樓盤銷售部署已到中段,準買家心態上會較急,對於銷售進度感滿意。連同昨晚發售10個特色單位,林達民指昨單日可供發售的202伙已全數售罄。樓盤雖主打家庭客,但亦有不少準買家購入作長綫投資。林達民稱昨午接觸約3至4組買家,都斥資過千萬元購買2間。對於灣仔區一期亦推出發售,他認為兩盤的地區與客源不同,難作比較。

### 成交佔一手近九成

由於迎海·星灣的帶動,過去兩日一手銷情錄得234宗成交,但相比之前一周430伙仍跌45.58%,主要因為該周末除迎海·星灣開賣外,新地龍門亦開賣最後一批219伙,令成交數字急升。

### 過去兩日一手樓盤銷情

樓盤	成交
馬鞍山迎海·星灣	202伙
紅磡昇御門	7伙
屯門龍門2期	5伙
北角DIVA	4伙
何文田DUNBAR PLACE	3伙
灣仔匯2期	3伙
筲箕灣樂融軒	2伙
西半山天匯	1伙
愉景灣津匯	1伙
元朗濠柏	1伙
跑馬地紀雲峰	1伙
大埔海濱·天賦海灣	1伙
大角咀浪濤灣	1伙
元朗尚悅	1伙
西營盤高士台	1伙
總數	234伙

製表:記者 顏倫樂

### 迎海·星灣買家心聲



#### 現居馬鞍山的伍太：

買了500萬元的兩房單位,在勉強能負擔水平,主要給子女居住,(笑稱)「而家個個小朋友都搵勁父母」。

#### 現居赤柱的羅小姐：

由於現時二手樓價錢好貴,所以對新樓更有興趣,今次個人購入星灣一個約500萬元的單位,價錢可以接受,目前未定是投資還是自住。圖:蔡明暉、文:顏倫樂

## 天翔移民顧問有限公司

(申請護照及移民專家)

負責人:劉天均先生

(原加拿大及香港律師),出身加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法学院,1987年起專攻移民法,具超過20年為客戶辦理移民的經驗; Nigel Thomson先生,1973年加入加拿大移民部,官至移民主任,現任全加拿大移民顧問協會主席,長駐溫哥華。

### 申請歐盟國家(斯洛文尼亞)公民及護照

全部費用36萬歐元(約3-4個月成功)

申請人到訪斯洛文尼亞首都,連續逗留6個工作天,親自從內政部接收公民證和護照等證件。

(本年度申請名額:36宗)

不查資產來源,無境外稅,無居住要求,超過150個國家及地區免旅遊簽證(包括美國、加拿大、歐盟國家、澳洲、日本及香港等)

#### 申請程序:

- A 簽約付訂金(30%),準備所需材料和文件,以及公證文件;
- B 三個月後獲通知公民身份申請獲批,申請人托管申請費用余款(70%)于香港任何銀行;
- C 親身到訪斯國辦手續,接收公民證,護照等證件後,直接指示銀行釋放托管申請費用余款。

### 北美洲(墨西哥)

快速獲得優越公民身份及護照

(無須面試)約5個月成功,獲得公民身份及護照(無須体检)

- A 不查資產來源,無境外稅,無居住要求
- B 申請費用比聖基茨(St. Kitts)公民護照項目便宜50%以上(優惠名額有限)
- C 安全穩妥,申請人造訪墨西哥兩次,親自從政府機關接收護照
- D 超過130個國家及地區免旅遊簽證(包括歐盟國家、新西蘭、日本及香港等)
- E 申請程序簡便,僅先付訂金(20%)!

\*\*\*尚有南美大國快速公民及護照項目,無須親身到訪,全程安坐家中辦理申請手續,約4個月成功,獲得公民身份及護照。有意請來電諮詢。\*\*\*

地址:香港銅鑼灣雅道463號銅鑼灣廣場二期2001室 北京聯絡:劉天梅小姐  
電話:(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034 地址:北京市朝阳区酒仙橋北路環鐵五號一-1J樓  
電郵:enquiry@tcimmigration-hk.com 電話:(86) 136 8111 6689  
網址:www.tcimmigration-hk.com 電郵:tienmay@immigration-hk.com