

# 樓市整體買賣 2月全線放緩

香港文匯報訊 每逢農曆年尾，樓市交投例常淡靜，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，發展商推盤節奏放緩，加上外圍經濟動盪，引致一、二手住宅及工商舖全線下跌，估計2月整體樓宇買賣登記只能達到4,000宗，勢創2008年11月金融海嘯後的單月新低。

## 整體登記料海嘯後新低

根據土地註冊處數據所得，2月首27天全港暫錄3,834宗樓宇買賣登記(數字主要反映1月中旬及2月上旬的樓市實際狀況)，較1月同期的5,083宗銳減25%；成交總值268.89億元，較1月同期的300.65億元減少11%。

從樓市各個環節比較，由於今年年初環球經濟出現震盪，資金外流及錢荒問題引起市場關注，加上財政預算案公佈在即，投資者觀望心態變化暫緩入市，令本港工商舖物業買賣顯著受挫。利嘉閣統計2月首27天全港暫錄579宗非住宅物業買賣登記，較上月同期的1,103宗銳減48%；然而因大手買賣突增，帶挈成交總值按月倒升4%至57.13億元。

一手住宅市場方面，利嘉閣指出，年初發展商減慢推盤步伐，加上買家收爐暫緩入市，故此2月首27天全港僅錄1,118宗一手住宅買賣登記，成交總值99.71億元，較上月同期減少26%及20%，登記量跌幅排名次

席。不過，香港置業認為，一手買賣連續4個月錄得逾千宗註冊，為2009年9月後首見，可見近期一手交投表現仍然不俗。

## 一手登記跌幅逾二

至於二手住宅市場，利嘉閣指出，一手新盤訂價貼市，較多二手業主開始願意減價沽樓，提升賣盤吸引力，以致2月首27天暫錄2,137宗二手住宅買賣登記，較上月同期減少13%；成交金額則暫跌8%至112.05億元，跌幅較一手住宅及非住宅市場為少。

港置高級執行董事伍劍業補充稱，近期樓價有回落跡

## 2月首27天樓宇買賣登記統計

物業類別	宗數	環比變幅	總額(億元)	環比變幅
一手住宅	1,118	-26%	99.71	-20%
二手住宅	2,137	-13%	112.05	-8%
工商舖及其他	579	-48%	57.13	+4%
總計	3,834	-25%	268.89	-11%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

象，相信部分準買家觀望後市，預期2月全月數字將錄2,300宗水平，有機會創1996年有紀錄以來新低。

不過，利嘉閣研究部表示，該行統計十大活躍二手屋苑交投優於大市，首27天累錄175宗買賣登記，較上月同期的181宗僅跌3%，其中得寶花園及維景灣畔的登記量，按月分別增加1.17倍及63%。

## 大坑偉景大廈減250萬

香港文匯報訊 有代理行估計，2月樓宇買賣登記只有約4,000宗水平，或創2008年金融海嘯後的單月新低。面對市況向下，二手盤不得不大幅下調叫價，大坑偉景大廈有業主減價250萬元沽貨，將軍澳中心亦有兩房單位累減12%。

利嘉閣地產劉玉麟透露，該行錄得大坑偉景大廈頂層戶成交，實用面積1,248方呎，三房開則，業主原開價1,950萬元，終減至1,700萬元易手，減幅約12%，折合呎價13,622元。賣方於1998年以396.5萬元購入上址，賺幅約3.29倍。

## 將軍澳豪庭兩房累減65萬

另外，利嘉閣地產鄭健沐透露，將軍澳中心13座將軍澳豪庭高層D室，單位兩房開則，實用面積465方呎，業主於去年底開價550萬元放售，至今年初調低叫價至500萬元，近日再經準買家選價後，最終以485萬元達成交易，前後累積減價約12%，呎價折合10,430元。賣方在2006年12月斥資228萬元購得上址，至今轉售，結果帳面獲利257萬元，折算賺幅約1.1倍。

## 愉景新城連環失守400萬

在新盤集中地的新界區，中原地產劉智佳表示，樓市積弱下，荃灣愉景新城現時議價空間增至約3%，陸續吸引買家入市，2月屋苑錄約8宗買賣，包括2宗連環跌穿400萬元成交。其中，11座中層F室，實用面積493方呎，原先叫價約420萬元，日前以395萬元沽出，平均實用呎價8012元，低市值3.7%。另外，屋苑9座低層C室，實用面積477方呎，成交價398萬元，平均實用呎價8,344元。各個單位俱獲獲利個案。

在東涌，中原地產范偉康表示，水藍天岸2座低層G室，實用面積518方呎，業主開價510萬元，經議價後決定減價30萬元，以480萬元沽出，平均實用呎價9266元。另一方面，居屋市場亦不能幸免，美聯物業陳偉傑表示，粉嶺居屋欣盛苑一伙三房單位，減價25萬元至375萬元於自由市場轉手。單位為E座中層4室，實用面積645方呎，成交呎價5,814元。



■中原地產表示，荃灣愉景新城現時議價空間增至約3%。  
資料圖片

## 白石角地料值45億

香港文匯報訊 位於大埔白石角科進路及西貢碧沙路兩幅住宅用地將於本周五(7日)截標出售。利嘉閣地產研究部主管周滿傑估計，前者樓面造價約每方呎6,300元，後者則約每方呎1.2萬元，預期合共為庫房進賬46億元。

大埔白石角科進路地皮同屬住宅(乙類)用地，地皮面積204,516方呎，地積比率約3.5倍，可建樓面715,806方呎。利嘉閣地產研究部認為，該地皮貼近吐露港，加上相連地皮大埔地段第214號即將出售，協同效應甚大，而且相信項目落成後大部分單位能享寬闊海景，因此估算樓面地價每方呎6,300元，地皮售價45.10億元。

至於西貢碧沙路與清水灣道交界地皮，則屬住宅(丙類)用地，地皮面積13,376方呎，地積比率約0.6倍，可建樓面8,206方呎。該行指，地皮位於清水灣道旁，加上海景欠奉，故估算樓面地價每方呎1.2萬元，較兩年前雅居樂以樓面呎價逾2.1萬元投得的碧沙路低逾40%，折算地皮售價9,631萬元。

# 新盤排隊推 二手再轉冷

## 「中美」十大屋苑 周末回歸單數

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 十大屋苑周末二手交投量上月底曾經重上「雙位數」，可惜「小陽春」曇花一現，踏入3月交投量又再跌回谷底。各代理行統計過去兩日十大屋苑成交由6宗至10宗不等，按周跌幅介乎四成至六成。各代理行相信，3月多個新盤醞釀發售，加上市場已消化部分減價盤，現時業主並不輕易大幅減價，以致二手交投再度尋底。

## 各代理行過去2日成交

代理行	成交	按周變幅
利嘉閣	10宗	↓52%
美聯	8宗	↓42.9%
中原	7宗	↓65%
港置	6宗	↓50%

製表：記者顏倫樂

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，辣招通過，加上財案已公布，後市方向較明確，二手屋苑上月底出現價跌量升局面。惟踏入3月，新盤接連推出，遍佈各區，發展商亦提供多項優惠吸客，搶去二手購買力，再加上市場消化部分減價盤，現時業主並不輕易大幅減價，拖累二手交投再度回落，預期本月樓市仍由一手主導，要待向隅客回流，二手才有起色。中原統計，過去兩日十大屋苑錄得7宗成交按周跌65%，為多間代理行中跌幅最多，十大屋苑當中一半屋苑「捧蛋」。

## 布少明：業主寧願再等

另一代理行美聯物業，十大屋苑錄得約8宗成交，按周跌逾四成。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府剛公布的財案中未有加辣措施，主要以穩定增加供應為主調，有助消除市場觀望氣氛，刺激睇樓量增加；惟長

遠供應增加，同時亦意味樓價受壓，削弱業主議價能力，故準買家普遍對落價期望較高，價格未合「心水」寧願再作等待。

他指，市場不少「筍盤」被消化，故不乏客人「齊睇不買」，二手交投未能與睇樓成正比。與此同時，各區一手項目繼續積極推出，攤薄市場購買力，皆令二手交投反覆難升。按美聯統計，九龍區跌幅最大，麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨4個指標屋苑合共只得約3宗成交，按周跌約67%，其中美孚新邨錄兩宗成交。

至於港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島錄得約2宗成交，按周下跌約33%。新界區3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則各錄得約1宗成交，合共3宗較上周末增加1宗。美聯鍾燕河表示，沙田第一城價格較上月回落約5%，睇樓客量明顯回升，惟鄰近又有新盤部署推售，客人有意先作比較再入市決定，故二手交投未見突破。

## 睇樓熾熱「筍盤」未補充

香港置業高級執行董事伍劍業指出，財政預算案如各界預期，着重供應，未有其他針對物業的措施，加上早前雙辣招已被通過，令樓市未來「量增價



■有代理指，後市方向在辣招通過及財案公布後變得明確，但預期本月樓市仍由一手主導。  
資料圖片

## 十大屋苑過去2日交投表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均呎價
利太古城	1	1	13,721元
康怡花園	0	1	11,633元
海怡半島	1	1	12,141元
麗港城	1	2	9,600元
黃埔花園	0	0	11,300元
新都城	0	1	10,800元
美孚新邨	2	6	9,038元
荃灣中心	1	0	8,239元
沙田第一城	1	2	10,300元
嘉湖山莊	1	0	5,680元
總數	8(↓42.9%)	14	

資料來源：美聯物業 製表：記者 顏倫樂

跌」，不少準買家四出睇樓，希望「執平貨」，令預約睇樓氣氛熾熱。惟部分用於家於上週辣招通過後已搶先吸納平盤，市場再次靜候二手筍貨推出，成交量回跌。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦稱，雖然「辣招」三讀通過，加上預算案上月底已公佈，後市走勢明朗化；不過早前市場已消耗大部分「筍盤」，平價盤補充不足下，二手成交再度下滑。

# 爾巒 107伙周四辣樓



■馬鞍山迎海1期現樓參觀情況。 記者 顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 蔡明暉、顏倫樂) 元朗爾巒過去周六加推78伙，新地(0016)副董事總經理雷霆表示，連同之前單位，本周四將推售107伙單位，昨日開始至周二接受購樓意向登記。他並表示，少部分加推單位價格將有1%至2.8%的上調。另外，項目稍後將加推至尊戶和特色戶，銷售安排將再公布。

新地代理助理總經理陳漢麟補充，周四加推的小部分加價單位，主要是3至4房單位，以泳池景為主，其餘大部分單位都以原價加推，價錢差別只反映單位的景觀和樓層分別。單位於昨日至周二接受意向登記，周三中午進行抽籤，周四開賣。

## 雷霆稱換樓客市場大

雷霆昨日表示，爾巒至今共售出逾270伙，套現約20億元。由於項目首階段推售200伙已超標完成，鑑於有很多向隅客，故此把售樓目標增至400伙。

陳漢麟指，過去的買家約86%使用現金付款辦法，「他們主要是用家和換樓客，因此都選擇用這

個較大優惠的付款方式。」該項目銷售至今成交額最高為珍諾華大道第7座11B單位，成交價1,781.1萬元；呎價最高單位為茵娜大道地下B單位，實用呎價為14,222元。

另外，恒地與新世界等合作發展的馬鞍山迎海1期，尚餘213個貨尾，早前重推並公布首批197伙價單，本周二會先賣其中50伙。恒地營業(一)部總經理林達民昨稱，迎海1期餘下單位有機會本月內沽清。而50伙暫時收票約250張，屆時會視乎情況決定下一步銷售部署。市傳至昨晚，樓盤收票已增至360張。

## 迎海3期或下半年售

樓盤昨日錄得2,500個人次參觀現樓示範單位，累積3日合共逾萬人參觀。另外，迎海3期(約1,092伙)最快第3季可望批出預售文件，並於下半年發售。

林達民又透露，完成迎海1期的重推部署後，集團計劃月底開賣位於尖沙咀的棉登徑8號，合共262個單位，建築面積由500至3,000方呎不等。由於項目不受一手新例限制，變相可以隨時開賣，但強調會有足夠的樓盤資料給予準買家，售價方面會參考同區新盤，例如名鑄、The Austin等。

## 一手周六日49成交

由於過去周末只得貨尾在售，綜合業界數據，一手市場過去周六、日只得49宗成交，其中爾巒周六開賣的21個特色戶全數沽清，佔42.86%。另外，宏安深水埗蒼悅售出7伙，南豐東涌昇晉賣6伙，新世界元朗漆柏售4伙，其他新盤只得零星交易。

## 過去2日一手銷情

地區	樓盤	成交量(伙)
元朗	爾巒	21
深水埗	蒼悅	7
東涌	昇晉	6
元朗	漆柏	4
天后	DIVA	2
灣仔	灣匯	2
觀塘	觀月、樺峯	2
馬鞍山	迎海、星灣	1
跑馬地	雲暉大廈	1
深水埗	The Avery	1
紅磡	昇御門	1
大埔	海鑽、天賦海灣	1
總數		49

製表：記者 顏倫樂

# 信置：市場明朗化 睇樓增3成

香港文匯報訊(記者 陳遠成) 信置營業部聯席董事田兆源表示，旗下九龍塘逸瓏周六售出第1座10樓頂層A室天池大宅，該單位實用面積2,166呎，連1,850呎平台，原價1.22億元，買家享即供付款優惠，折扣後售價1.0065億元，平均呎價46,468元，呎價創屋苑及區內新高。

## 逸瓏頂層1億售出

逸瓏至今累售115伙，套現逾45億，僅餘5伙特色戶待售，包括2伙天池大宅及3伙地下花園大宅。

## 奧朗御峯貨尾將推

田兆源指，近期入市買家以本地用客為主，系內各樓盤樓量較上周增加約25%至30%，反映對稅務政策的態度明朗化。正計劃3月初發放旗下大角咀奧朗御峯剩餘單位樓書，以細單位為主，會按買家期望提供稅務優惠。旗下匯匯1、2期至今累售近千伙，套現近百億。近期市場對特色戶有需求，會與合作伙伴商討加推更多特色戶供應。

他稱，系內海鑽在2月售出12伙，折實平均售價約2,800萬元，折實平均呎價約1,765萬元。THE AVERY至今累售73伙，僅餘5伙，估計4月底可發信予買家收樓。

**比華利中港酒店**  
集團管理·自置物業  
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

九龍大角咀區泰國菜館

誠聘  
**二廚(泰國菜)**

\*一年或以上相關工作經驗  
\*工作時間：上午10時至下午2時；下午6時至晚上11時，每週工作6天  
\*薪金：\$ 14,200

有意者請電：  
9278 3837 王先生洽

舉行債權人會議通告

香港特別行政區  
原訟法庭  
高院破產案件

關於：蔡明暉  
臨時命令申請案件(一〇三)年第七九一號

茲根據二〇一四年二月十四日頒布的臨時命令而召開債權人會議，將於二〇一四年三月二十四日(星期五)下午二時在港九中環士丹利街廿二號登打士大廈三樓會議室舉行。債權人應於會議前將債權證明文件及債權證明書副本送交破產管理署，以便核實。債權人應於會議前將債權證明文件及債權證明書副本送交破產管理署，以便核實。債權人應於會議前將債權證明文件及債權證明書副本送交破產管理署，以便核實。

代理人 廖國柱