

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 金管局出招再收緊按揭後的首個周六日，一二手交投近乎冰封。綜合各間代理行數據，十大屋苑過去兩日只錄得2宗至6宗二手成交，多達7個屋苑「零成交」。一手樓盤也只有14宗成交(另見稿)。代理指，現時買賣雙方心態迥異，部分業主放盤叫價輕微放軟，惟換樓困難，暫未出現大幅減價情況，而準買家則盼望市場有平盤，令買賣交投陷於膠着。與此同時，不少樓盤如荃灣立坊、鯽魚涌南豐新邨卻相繼出現「破頂」成交，市況呈現「價升量跌」的局面。

鯽魚涌南豐新邨的破頂成交，消息指為5座中層F室，實用面積391方呎，業主原本叫價600萬元，現減至595萬元成交，實用呎價15,217元，成交價除創同類新高外，其呎價更攀上屋苑歷史新高。原業主於1993年以165萬元購入，獲利430萬元，賺幅約2.6倍。是次成交呎價較日前趕搭尾班車所創的15,089元舊紀錄，還高出128元。

生效前破頂價入市立坊

另外，美聯莫子淦表示，有買家趁樓招生效前漏夜以破頂價入市。涉及單位為荃灣立坊高層1室，實用面積約244呎，以約415萬元成交，實用面積呎價約為17,008元，屬屋苑新高呎價，令屋苑過去一周內二度破頂。原業主於2013年3月以358萬元購入上述物業，未計稅項轉手賬面賺約57萬元，物業轉手升值約16%。

金管局出招後，二手交投呈現「價升量跌」。長實執行董事趙國雄稱，現時香港經濟基調相當好，剛性需求強，負擔到的市民都希望擁有一間自置居所，相信情況要到供應大幅增加後才會穩定。

美聯九龍指標屋苑捧蛋

據美聯物業分行統計，過去兩日大藍籌屋苑錄得僅6宗買賣成交，較前一周春節長周末的1宗增加5宗，惟較農曆新年前周末之9宗仍跌約33%，多達7個屋苑更「捧蛋」，包括新界沙田第一城、九龍區4個指標屋苑更未開成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，加辣後，部分業主放盤叫價輕微放軟，惟換樓困難，暫時未見心急放售或大幅減價之情況，而不準準買家則一方面觀望業主反應，期望平盤出現，另一方面，部分亦受到收緊按揭影響，需重新審視資金實力再作入市的進一步打算，令二手陷於膠着。反而一手新盤提供按揭優惠，吸引不少客源，相信加辣將進一步催化一手成交。

中原十大屋苑更為淡靜，該行指過去兩天只錄得3宗成交，7個屋苑捧蛋收場。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，該行過去兩日十大屋苑只有5宗成交，較新春期間周末只多25%。

他表示，金管局新措施市場需要時間消化，相信這期間會有買家採觀望態度，待消息被消化，市場將回復正軌，加速入市步伐以滿足實際需要。港置方面，十大屋苑過去兩日只錄2宗成交。

揭按緊辣 氣逼人

樓市假後未回暖「十大」多捧蛋



不少代理舖面開始張貼樓盤減價單張。記者顏倫樂攝

屋苑	成交	上周成交	平均呎價
太古城	1	0	16,400元
康怡花園	0	0	13,000元
海怡半島	0	0	13,200元
麗港城	0	1	10,750元
黃埔花園	0	0	13,000元
新都城	0	0	12,000元
美孚新邨	0	0	10,922元
荃灣中心	2	0	9,787元
沙田第一城	0	0	12,650元
嘉湖山莊	3	0	6,900元
總數	6(+500%)	1	

資料來源：美聯物業 製表：記者 黃萃華

業主嚇窒 藍天海岸減34萬

香港文匯報訊 金管局上周五突針對中細價樓「加辣」，700萬以下樓宇最多只能按六成，當堂嚇窒二手市場，加上近月樓價再攀高峰，美加息臨近，令減價及低市價個案湧現。其中，東涌藍天海岸一個485呎單位在政府出招後減價34萬元成交。

中原地產陳繼成昨表示，藍天海岸2座中層G室，實用面積485方呎，業主開價550萬元，政府出招後減價34萬元至516萬元易手，折合實用呎價10,639元。新買家為用家，原業主於2009年以218萬元購入單位。

上車盤林立的屯門區亦錄得減價成交。祥益地產邱家邦表示，屯門綠怡居新近錄得區內首置客「即睇即買」成交個案，單位為6座中層A室，實用面積482方呎，兩房兩廳，原業主一口氣減價10萬，以399.9萬沽出，實呎價8,297元，屬市價。原業主於1998年以約258萬元購入單位。另外，中原地產鄺家進表示，屯門卓爾居6座高層A室，實用面積520方呎，成交價508萬元，呎價9,769元，同類型單位近期造價約520萬元，是次成交低市價約2%。原業主於2003年9月以130萬元購入單位，近期有換樓目標而不介意稍低於市價沽出單位。

悅庭軒低市價4.5%沽

市區方面，富山地產林偉雄表示，該行促成鑽石山悅庭軒三房單位以720萬元(自由市場)易手。單位為1座中層E室，以實用面積656方呎計，呎價10,976元，略低於市場價4.5%成交。屋苑現時放盤量不多，平均實呎價11,500元至12,000元。

一手樓冷清

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 除二手交投全面冰封，一手交投亦幾乎陷於癱瘓，過去兩日新盤只錄得14宗零星成交。見市場勢色不對，發展商亦急謀對策應對。長實日前公布，除日常按揭方式外，旗下經絡按揭轉介將為紅磡新盤悅目提供由財務機構承造的「九成按揭」。樓盤收票至今四日約收逾700票，最快本周開價，日內將上載銷售安排，並有機會加推。

悅目為金管局出招下首個開價新盤，主要提供兩房單位，單位售價更不乏700萬元以下，完全落入金管局的新招影響之範圍。長實執行董事趙國雄昨表示，經絡按揭轉介將為悅目提供付款方式：「一按可以做足九成，利率都相當吸引。」經了解後，該九成按揭是由第三方財務機構提供，即俗稱「借財仔」。

悅目加價口風轉保守

值得一提的是，悅目上周四開價時，發展商曾揚言第二批價錢有調升空間，惟在上周五金管局出招後，昨日再被問到項目第二批是否調整售價時，趙國雄表示：「我尚未定點，到時一定同大家公布。」記者追問是否意味第二批不加價？趙說：「我無話唔加價，我只係話我尚未公布價單。」態度明顯較上週四時變得保守。

變陣「九成按揭」穩客源

據長實提供資料，首30名經由經絡按揭轉介申請按揭的買家，只需付一成首期即可買入悅目單位。如屬首次置業人士，可享首年定息2.2%優惠、第2年定息2.4%、第3年定息2.6%、第4及第5年P-2.5%，其後P-1.5% (P為5.25%)，還款期最長30年。貸款額最高可達物業估值的90%或800萬元，以較低者為準，罰息期3年。

樓盤	成交
銅鑼灣雋珺	3伙
銅鑼灣Yoo Residence	1伙
旺角麥花臣匯	2伙
長沙灣曉珀	1伙
大埔嵐山第1期	1伙
大埔天賦海灣	2伙
大埔逸瓏灣II	1伙
屯門南岸	1伙
元朗尚悅	1伙
將軍澳天晉III B	1伙
總數	14伙

製表：記者 黃萃華

悅目參觀人士心聲

陳女士：個人打算買入單位長線收租，政府出招都有少少影響，但本身已預留資金。

陳小姐：作為投資者，金管局新措施增入市考慮，「擔心個市冚」，不打算「借到盡」。

記者顏倫樂攝

HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

股份代號：87001

2014年度全年業績摘要

分派收益率：7.38%*

		按年變幅
總收益	人民幣27.95億元	+3.1%
可供分派金額	人民幣13.64億元	+8.0%
年度每基金單位分派總額	人民幣0.2567元	+4.6%

「展望2015年，我們將積極執行資產管理及提升策略，推動旗艦物業北京東方廣場的內部增長。」

「收購重慶大都會廣場象徵匯賢產業信託進入另一重要新里程，擴展業務版圖至北京及瀋陽以外的城市。在2015年，我們的使命是把該新收購物業整合於現有物業組合之中。憑藉北京東方廣場的優良往績，我們將有效運用累積的經驗及既有資源，充份發揮重慶大都會廣場與北京東方廣場之間的協同效益。」

「我們計劃將大都會廣場重新命名為「大都會東方廣場」。匯賢產業信託之長遠發展計劃乃充分利用北京東方廣場廣受認同的品牌效應，於中國不同城市以「東方廣場」品牌打造大型綜合物業組合。而此項收購將成為匯賢產業信託實踐這長遠目標的第一步。更重要的是，我們深信透過把「東方廣場」品牌拓展至北京以外地區，將為匯賢產業信託締造更多發展良機，可望帶來更璀璨前景。」

匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託的代理人)
主席 甘慶林

匯賢產業信託(股份代號：87001)於2014年12月31日的資產包括：(1)北京東方廣場，面積達80萬平方米的綜合用途發展項目(包括東方新天地、東方經貿城、東方庭園公寓及北京東方君悅大酒店)；及(2)瀋陽麗都索菲特酒店。

*按2014年12月31日匯賢產業信託基金單位的收市價及2014年1月1日至2014年12月31日止期間的實際分派金額計算。

本文所載資料不構成受監管之業績公告。有關業績公告全文已上載於匯賢產業信託之網站：www.huixianreit.com及香港交易及結算所有限公司之網站www.hkexnews.hk。

新地郭基輝：加辣用心良苦



新地執行董事郭基輝與首批「方舟小醫生」向在場長者派發福袋賀新春。

香港文匯報訊 政府上周五突出手進一步收緊按揭，樓價700萬元以下的物業最多只能做六成按揭，新地執行董事郭基輝昨表示，細價樓近期的升幅確實有些急，措施短期對市場有影響，特別是對首次置業人士，但認為年輕家庭都希望置業，樓市需求長遠仍然殷切。郭基輝指出，金管局的逆周期措施對樓市有衝突，但

措施合理，因細價樓近期的升幅，的確有些急，認為政府出招是用心良苦，正如發展局局長陳茂波所講，要兩害取其輕。他說，不少年輕家庭都希望置業，因此中小型單位的需求，長遠仍然殷切。

郭炳江獄中靜修讀聖經

他又表示在新年期間曾探望正在服刑的父親郭炳江，父親身體不錯，更叫家人不用擔心。郭基輝指，郭炳江入獄是不幸的事，父親現時雖然面對逆境，但仍體會到祝福，在獄中靜修時間可閱讀聖經及其他書籍，相信有更多得着。他又指，已就案件提出上訴，上訴日期要等待法庭的安排。他希望父親能快些出獄，其他一切都交託給信仰。

郭基輝昨出席「方舟小醫生」長者關懷計劃啟動禮，率領眾小醫生為計劃響頭炮，與過百長者共賀新春。他表示，過去5年間，挪亞方舟透過多元化的活動形式，惠澤超過12萬基層市民，當中包括親視小朋友、低收入家庭、年青濼業康復者、露宿者、傷健人士、病患康復者及獨居長者等，藉着遊樂和盛宴展開心靈體驗之旅，以愛關懷，推動共融社會。

過年影響 樓宇登記勢跌

香港文匯報訊 受過年氣氛及農曆長假期影響，最新數據顯示，2月整體樓市成交出現量價齊跌情況，分析料登記7,700宗及成交額455億元，分別按月下跌7.3%及15.2%。

截至2月25日，2月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄6,833宗，總值410.1億元。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預測，2月全月登記宗數錄7,700宗，較1月的8,310宗下跌7.3%。金額料全月錄455.0億元，較1月536.8億元下跌15.2%。他指出，2月整體樓市成交出現量價齊跌，主因農曆新年長假期關係，工作日數減少，整體登記宗數及金額明顯回落。

一手私宅料量升額跌

一手私人住宅方面，2月買賣合約登記暫錄得1,393宗，總值116.9億元。該行預測整月達1,500宗及125.0億元，將較1月的1,428宗及187.4億元，分別上升5%及下跌33.3%。金額料創自2014年6月112.0億元後8

個月的新低。該行補充指，1月何東花園1宗51.0億元的巨額登記，大幅推高一手登記金額，因此2月買賣總值明顯下調。

至於2月暫時最高登記宗數的新盤是東涌東環，暫錄843宗總值44.7億元。西營盤盤鑽錄55宗，總值5.8億元，並列第二位。大埔嵐山1期錄50宗，排名第三位，總值2.6億元。

二手登記有望保4000宗

二手私人住宅2月買賣合約登記暫錄得3,601宗，總值222.5億元，預測整月登記為4,000宗及250.0億元，將較1月的4,537宗及272.2億元下跌11.8%及8.2%。縱使農曆新年長假期後二手登記數字出現下調，但宗數依然高企於4,000宗水平以上。該行預期新年後樓市踏入季節性旺季，二手市道繼續回升。

從大型屋苑來看，嘉湖山莊2月暫錄66宗買賣登記。而美孚新邨、太古城及沙田第一城分別有34宗、33宗及32宗。