猴年開局 二手未成氣候

港置十大屋苑長假捧蛋

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）受新春節日氣氛及買家外遊影響，二手交投淡靜，根據美聯物業分行統計，猴年新春五日長假期（2月6日至10日）十大屋苑暫僅錄兩宗成交，與去年羊年四日長假兩宗成交相同，亦為自2010年有記錄以來表現最差新春之一。若單以周末日（即年廿八、廿九）兩日計，更由對上一周的7宗勁跌至零成交。另一代理港置在長假更是「捧蛋」收場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，農曆新年市民忙於拜年，向為樓市傳統淡季，加上今個春節連周末有5天長假，不少業主均出外旅遊，即使有部分有意趁假期睇樓之客人，惟可參觀之樓盤亦較為有限，故二手租賃買賣均十分淡靜，僅錄得零星交投。

陳永傑：買家未敢入市

另一代理龍頭，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指出，今年市道轉淡，買家入市意慾不高，加上市場預期第三波股災將至，未知會否進一步影響樓市，大多買家觀望未敢入市。

據中原分行統計，新春5日長假十大屋苑暫錄4宗成交，與去年羊年4日長假的2宗相若。不過買家傾向在過年前買樓，年初一至三僅得一宗成交；而單計上周末兩日，亦較對上一周的7宗下跌57.1%至3宗。

港置高級執行董事伍創業稱，新春農曆年屬傳統樓市淡季，不少業主及準買家選擇外出旅遊及拜年度新歲，暫擱置買賣計劃，故該行十大二手屋苑成交齊齊「捧蛋」。

不過，利嘉閣地產總裁廖偉強預期，新年過後買賣活動將逐步恢復，加上樓價從高位累積跌逾一成，不少準買家已蠢蠢欲動，假如樓價將再下調5%，相信會有更多買家願意入市，市場氣氛亦會有所改善。

嘉湖山莊成交穿三球

新春長假期成交多來自天水圍，嘉湖山莊錄得兩宗成交。其中一宗在周末促成，單位為樂湖居11座高層F室，面積449平方呎，成交價327萬元，呎價7,283元。另一宗在大年初一錄得，單位為麗湖居1座中層F室，面積442方呎，成交價290萬元，呎價6,561元。

將軍澳方面，中原地產柯勇表示，新都城於年廿八錄得一宗成交，為2期7座高層B室，實用面積363方呎，成交價470萬元，實用呎價12,948元。

九龍方面，美孚新邨於年廿九錄得一宗成交，為百老匯街70號低層B室，實用面積543方呎，成交價496萬元，實用呎價9,134元。現時區內普遍業主願提供合理議價空間，惟買家入市意慾低，令交投未有起色。

■不少業主趁農曆長假旅遊，令可參觀之樓盤有限。 資料圖片

十大屋苑猴年農曆年長假成交

代理	成交宗數	按年變化
中原地產	4宗	多2宗
利嘉閣	3宗	少1宗
美聯物業	2宗	持平
香港置業	0宗	持平

資料來源：各大代理 製表：曾敏儀

歷年農曆長假十大屋苑交投

年份	宗數
2010年2月13日至16日(4天)	4宗
2011年2月3日至6日(4天)	22宗
2012年1月21日至25日(5天)	7宗
2013年2月9日至13日(5天)	7宗
2014年1月31日至2月3日(4天)	3宗
2015年2月19日至22日(4天)	2宗
2016年2月6日至10日(5天)	2宗

資料來源：美聯物業

羊年失蹄 猴年料量升價跌

香港文匯報訊 丙申猴年二手樓市開局失利，利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日指出，今年樓市上半年將續受壓，全年料出現量升價跌之走勢。

綜合土地註冊處最新數據所得，截至今年2月4日為止，乙未羊年（2015年2月19日至2016年2月7日）全港暫錄65,595宗樓宇買賣登記，物業成交總值約5,047億元，預測全年樓宇買賣登記量值最終可達6.58萬宗及5,060億元，較甲午馬年（2014年1月31日至2015年2月18日）下跌26.6%及14.8%，登記量更創1996年有史以來的次低。

羊年二手住宅表現失色，全港僅錄34,663宗登記，總值2,225億元，較馬年大跌38%及25%。雖然一手市場亦受整體大環境所影響，但發展商推盤配以不同優惠及提供高成數按揭，其間全港共錄買賣14,294宗，較馬年回落18%。此外，在削價及以推售中小單位佔多的情況下，成交總值比對馬年則回落25%，共計1,451億元。

全年樓價料跌10%

陳海潮估計，淡市將延續至猴年，全年樓價有約10%下調空間。不過，隨着樓價累積一定跌幅，加上過去半年已積聚不少購買力，如若股市於猴年較後時間見底反彈，再配合發展商貼市價推出新盤，令猴年買賣量有機會回升5%至8%達70,000宗水平，而買賣總值則因整體樓價下調，料有3%跌幅。

英皇屯門啟動工廈活化

■英皇張炳強指，旺角騷亂未打亂其部署，「樓價係睇番供求、大圍經濟同就業情況」。 記者曾敏儀 攝

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）早前公佈猴年有兩個住宅項目開售的英皇國際， 集團執行董事張炳強昨再透露今年工廈及酒店項目亦有所搞作。旗下屯門建發里4號及新安街15號活化工廈申請日前獲城規會批准，投資額數以億元，將出租作零售、餐飲及寫字樓，估計內部回報率達10厘以上，項目最快於2年後完成。

灣仔酒店項目封頂裝修

張炳強表示，建發里及新安街項目現正向地政總署提出重建改裝申請，樓面面積分別約20萬方呎及5萬方呎。而集團位於灣仔皇后大道東373號的酒店項目已封頂，正進行內部裝修，希望年內可入伙及取得酒店牌照。

另外，已開價的西環維港峰複式特色戶，累計錄逾50組客參觀，有數組客洽談交易，但暫未有入標個案。維港峰盡推8個複式戶，其中40至41樓A室以發價單形式推售， 另外7伙招標發售，5月5日截標。

近月本港樓價持續下跌，張炳強表示，地產是香港經濟的四大支柱之一，若有鬆脫對整體經濟影響不會細，他早前就估計今年樓價下跌約10至15%。

一手新春長假6成交

總結新春期間，一手住宅成交水盡鵝飛。剛過去5日假期市場僅錄得6宗成交，分別來自信和大埔逸瓏灣及天賦海灣、長實元朗世宙、恒基馬鞍山迎海．星灣、香港小輪長沙灣海柏匯及恒基迎海．星灣御。