

雲海鋪鋪清 加推賣貴 13%

新地：累沽逾230伙 套現30億元

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）上周股市樓市齊創新高，一手銷情暢旺，多個新盤齊齊推售。首輪銷售（118伙）即日售罄的馬鞍山雲海於剛過去周六六次輪推售（108伙）同樣當日沽清，新地昨日宣佈加推第6號價單共43伙，折實平均呎價19,253元，較本月3日公佈首張價單（71伙）時的折實平均呎價16,988元，調升13.33%。

新地副董事總經理雷霆昨表示，由於是次的價單包括有4伙特色戶，認為不能與上一張價單作直接比較，標準戶加幅約2%至4%。新地代理總經理胡致遠表示，第6號價單共43伙，價單定價由915.5萬至2,537萬元，包括一房連書房至4房間隔。將沿用已公佈價單的五種付款辦法，折實售價714.1萬至1,978.9萬元，折實呎價17,541至22,804元。發展商昨日開始收票，視乎情況再決定銷售時間。

特色戶2.7萬呎價成交

胡致遠稱，項目於上周五進行單日招



■ 新地雷霆(左)表示，雲海新一張價單包括有4伙特色戶，故認為不能與上一張價單作直接比較。旁為胡致遠。

香港文匯報記者吳婉玲攝

標，其中一伙特色戶榕海臺第2座單位成交呎價27,031元，創項目成交新高。有見同類單位受歡迎，加推的6伙特色戶招標，24日截標，包括4個連花園特色戶；以及兩伙榕海臺連平台或天台單位。

他表示，剛過去的周六六次輪推售沽清108伙，首階段有5組買家，每組購入兩伙。新界區客戶佔八成半，其中70%來自沙田、馬鞍山及大埔等主區。至於香港島買家佔5%，九龍區則佔10%。雷霆則表示，項目過去兩輪銷售累沽逾230伙，套現約30億元。

其他新盤方面，其士集團夥資聲集團及市建局發展的土瓜灣津匯，示範單位於剛

過去的周六開始對外開放，人頭湧湧，睇樓客甚至要「打蛇餅」。

津匯睇樓客「打蛇餅」

其士國際集團副董事總經理譚國榮前日表示，估計單日錄2,000人次參觀，滿意參觀反應。由於股市樓市創新高，反映經濟好，市民置業信心強。據悉，津匯周六收約300票，超額4.9倍。

新世界清水灣傲瀧招標出售1伙特色戶，單位為第15座7樓A室，屬頂層連天台特色戶，面積1,841方呎，連1,399方呎天台，以4,123.5萬元成交，實用呎價

22,398元，售價及呎價創項目天台特色戶新高。另外，發展商亦推售車位，周六沽出超過130個，最高成交價達220萬元。

恒地發展的西環翰林峰日前則錄得一位大手客成交，買家以4,831萬元購入3座4個單位，面積介乎359方呎至540方呎，每伙成交價由975萬元至1,443萬元。

另外，綜合市場消息，截至下午7時，南豐旗下筲箕灣香島昨錄4宗成交；嘉里旗下何文田皓畋錄3宗成交。另外，旺角曉珀、御、荃灣海之戀、愛炫美及大角咀浪澄灣均錄得成交，令過去兩日一手市場錄至少140宗成交。

四大代理評樓市

■美聯物業住宅部行政總裁布少明：



新一年未「滿月」已屢傳喜訊，恒指一再衝破歷史新高，「同股不同權」新股有望下半年推行，皆對經濟起積極作用。龍翔道豪宅地皮創九龍呎價新高，反映發展商睇好後市，預計首季一、二手旺勢持續，本月新盤成交可突破1,000宗，二手樓價首季可望升5%。

■利嘉閣地產總裁廖偉強：



期股市創新高及龍翔道地皮高價成交等利好因素，帶動整個樓市氣氛。現時多個一手項目推出，銷情理想，部分新盤更即日沽清推售的單位。在市場氣氛利好之下，預期二手成交量會持續向好。

■中原地產亞太區副主席陳永傑：



市況暢旺，發展商紛紛加快推盤步伐，近日連環5個新盤開價及開放示範單位兼收票，令市場焦點匯聚於一手市場。二手市場議價幅度窄，筍盤絕跡，隨着歲晚將至，部分業主陸續擱置放售事宜，料二手成交步伐減慢。

■港置行政總裁李志成：



龍翔道一幅住宅地皮以124.5億元批出，每方呎樓面地價創九龍住宅地皮新高。在地王效應、新盤熱銷及港股造好等利好因素下，樓市氣氛持續火熱，準買家入市態度積極，四出睇樓尋覓心儀單位。

新盤領風騷 二手獨憔悴



■ 香港置業統計，將軍澳維景灣畔過去兩日錄約3宗成交。

香港文匯報訊 近日連環5個新盤開價及開放示範單位兼收票，令市場焦點匯聚於一手市場，加上農曆新年將至，部分業主陸續擱置放售事宜，導致二手成交步伐減慢。四大代理過去周六(1月20日至21日)10大藍籌屋苑分別錄得8宗至15宗買賣成交，較前一個周末下跌3成至4成。

據美聯物業分行統計，上周末日10大藍籌屋苑錄得約13宗買賣成交，較前一個周末錄得約19宗的高位，回跌約31.6%。至於按15大屋苑統計，則錄得約15宗買賣成交，按周跌約34.8%。

旺市促業主心雄封盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，龍翔道豪宅地皮創九龍呎價新高，反映發展商睇好後市，加上馬鞍山新盤兩輪銷售皆反應熱烈，催動

二手氣氛，多區睇樓量節節上升。惟旺市亦刺激業主心雄，叫價水漲船高，市場高價成交湧現，更有小部分業主封盤，二手盤源價高量少，買家縱使有意追價亦暫時乏力，致令上周末二手交投從高位回落。惟利好消息不斷出現，預計首季一、二手旺勢將會持續，本月新盤成交可突破1,000宗水平，二手樓價於首季可望升約5%。

中原地產十大屋苑上周末亦僅錄得13宗成交，較前一個周末18宗減少約28%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市況暢旺，發展商紛紛加快推盤步伐，近日連環5個新盤開價及開放示範單位兼收票，令市場焦點匯聚於一手市場，加上二手市場業主看好後市，叫價態度硬淨，讓價幅度窄，筍盤絕跡，二手市場買家需時消化樓價升幅，隨着歲晚將至，部分業主陸續擱置放售事宜，導

致二手成交步伐減慢。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在上周末10大指標屋苑錄得15宗二手買賣個案，較前一個周末的21宗下跌6宗或約29%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，市場盤源被消化，個別屋苑更出現缺盤及業主反價的情況下，上周末二手成交量稍為下跌。

港置十大屋苑吞5蛋

根據香港置業旗下分行截至昨午3時統計，港九新界十大主要藍籌屋苑於過去兩日共錄約8宗成交，較前一個周末14宗回落約6宗，跌約43%。錄得成交的5個屋苑當中，以維景灣畔錄約3宗成交表現最好；沙田第一城錄約2宗成交；太古城、康怡花園、美孚新邨各錄得1宗成交，其餘5個指標屋苑則零成交。

十大屋苑成交

代理行	過去周六日	按周變化
美聯	13宗	減6宗
中原	13宗	減5宗
利嘉閣	15宗	減6宗
港置	8宗	減6宗

資料來源：各代理行

首置客「不睇樓」530萬購嘉湖

香港文匯報訊 樓市叫價水漲船高，隨着歲晚將至，部分業主更陸續擱置放售事宜，導致二手盤供應減少。部分買家為求買得心頭好，索性不睇樓直接「掛鎚」購入。

祥益地產黃肇榮表示，天水圍嘉湖山莊5期(麗湖居)9座低層A室，面積638呎，三房兩廳，日前獲一名區內首置客垂青。該名買家雖未有視察單位內櫃，但曾睇過該單位相片，鍾情單位附設企理裝修，加上屋苑生活配套設施齊全及符合預算，遂決定不睇樓，以530萬購入上址作自住之用，平均呎價8,307元，屬市價。

原業主於2010年以約186.8萬購入，是次轉手賬面賺近兩倍。

九龍客3分鐘「掛鎚」購漆柏

美聯物業徐棟表示，該行新近促成一宗元朗漆柏一個低層戶成交，單位為漆柏6座低層B室，面積598方呎，按成交價計，呎價10,619元。新買家為九龍客，有見上址間隔好、呎價較低，極具投資潛力，故睇樓後約3分鐘即決定購入物業。

資料顯示，原業主於2014年以約499.8萬元購入上址，期內物業升值約27%。

居屋成交方面，祥益地產黃肇榮表示，天水圍居屋錄得一宗居二成交個案，涉及C座高層16室。單位面積538方呎，獲外區綠表客以303.8萬元(居二市場價)購

入上址自住，呎價5,647元，屬市場價。

此外，同區天盛苑亦錄得外區客成交個案，單位為B座高層15室，面積426方呎，業主放盤僅兩日，累減25萬元後，以425萬元(自由市場價)易手，平均呎價9,977元，亦屬市價。

逸苑自由市場價605萬

其他地區，美聯物業梁華瑋(Winky Leung)表示，該行剛促成一宗大埔居屋逸苑B座低層7室成交。單位3房間隔，面積544方呎，原業主早前以約650萬元放盤，獲一名上車客垂青，單位終以自由市場價約605萬元沽出，呎價11,121元。

仲行唱好樓價 今年或升20%

香港文匯報訊 仲量聯行昨日發表《地產市場觀察》報告，香港住宅樓價去年12月再創新高，升幅為近5年最快。中小型住宅樓價於去年12月按月上升1.3%，令全年升幅達15.8%。該行研究部主管馬平安表示，從政府賣地成績及新盤銷情俱理想，可見現時樓市氣氛仍然熾熱，並將受近期股市屢創新高所帶動。該行預期樓價今年將上升10%，若現時市況持續，升幅將更高達20%。

至於本港寫字樓租賃市場，去年12月中環寫字樓市場繼續由中資企業主導。雖然受到長假期的傳統淡季影響，上月中環甲級寫字樓新租賃成交按月減少32%，區內佔有67%的新租賃成交來自中資企業。其中，兩家中資公司承租中環中心合共30,000方呎樓面，未受該度業權轉讓進行中所影響。

由於中環甲級寫字樓空置率進一步跌至

1.7%，令租金於上月上升0.3%。港島東甲一級寫字樓租金按月增長1.6%，帶動港島東整體甲級寫字樓租金按月增長0.8%，為各區表現最佳。

中環甲廈空置率跌至1.7%

12月全港甲級寫字樓淨吸納量達449,500方呎，主要由於銅鑼灣利園三期的預租將隨大廈月內獲批入伙紙而落實，以及九龍也錄得多宗新商廈租賃交易。九龍東區租賃市場繼續以辦公室升級需求為主導。

中環寫字樓走勢看中資

該行商業部主管鮑雅(Alex Barnes)表示，中資今年將持續活躍，仍會是環寫字樓市場的主要動力，預期中環寫字樓將帶領香港其他主要商業區租金繼續上升，今年升幅將達5%。

蘇豪細碼舖呎價3.4萬

香港文匯報訊 中上環蘇豪區一帶一直是不少名人明星必搶之地，細價物業更是一盤難求。近日中環太平山街14-14B號地下B號舖叫價1,200萬元放售，舖位面積約350方呎，折合每方呎約34,000元。

美聯旺舖高級區域營業董事伍賢明表示，舖位門闊達到約28呎，目前租予特色咖啡屋，月租約25,500元，租期至2020年6月。若按業主目前叫價，收租回報約2.5厘。

太平山街舖連閣樓1600萬

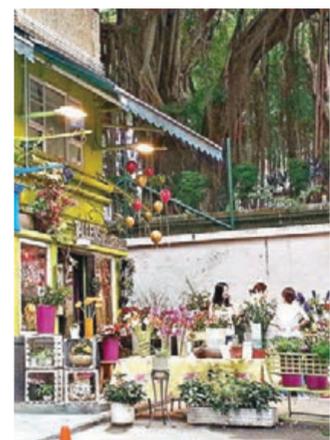
另外，一街之隔的上環太平山街6號寶雲樓地下及閣樓C號舖，業主亦委託美聯出售，地下舖位面積約250方呎，入則閣約250方呎，總面積約500方呎，目前叫價1,600萬元放售。早前租賃予特色花店，目前已交吉。

兩放售舖位地段均是具香港特色的街道，是太平山街小社區的核心地段。旅遊發

展局更推出「舊城中環」項目，為旅客提供深度遊路線，當中的「精華路線」，從水坑口街出發，途經太平山街、樓梯街及荷李活道等，終點為砵典午街。囊括香港獨有的歷史、藝術、美食體驗。市區中的寧靜氛圍，除吸引遊客外，亦是本地年青每逢週末的聚腳地，人流不絕。

港島西甲廈每呎36元放租

另外，中環甲級商廈造價不斷上升，同屬港鐵沿線的港島西區甲廈因呎價相對低水，不少大型企業亦相繼將總部遷移至此區。近日港島西區干諾道西118號30樓02室以意向呎價1.8萬元放售，面積1,296方呎，意向價2,332.8萬元。單位同時亦以呎租36元放租，即每月租金約4.7萬元。美聯商業區域營業董事郭漢釗表示，上述單位位處高層，以現時市值租金36元計，新買家將可享2.4厘回報。



■ 上環太平山街6號寶雲樓地下及閣樓C號舖目前已交吉。

本月二手登記額 或逾5年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日預測，本港1月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖)將錄7,200宗及650億元。當中，二手私宅將達4,100宗及320億元，金額創逾5年新高。

黃良昇指，1月樓宇買賣合約登記暫錄(截至17日)4,143宗，總值338.8億元，預測全月登記錄7,200宗及650億元，宗數跟去年12月7,158宗相若，金額則較上月866.4億元下跌25%。

黃良昇指出，雖然適逢12月聖誕傳統淡季，發展商減慢推盤步伐，但二手成交仍然保持暢旺，以致1月登記宗數繼續高企

7,000宗水平。由於12月錄得合共逾200億元的領展商場登記，以致1月的金額下跌。若扣除領展的登記，12月錄約649.1億元，跟1月相若。

一手表現料跌四成

一手私宅1月暫錄498宗，總值85.9億元。該行預測整月登記為750宗及110億元，將較12月下跌41.2%及47.2%，將創12個月新低。二手私宅則暫錄2,340宗，總值182.2億元。該行預測整月登記為4,100宗及320億元，將較12月上月升8.4%及7.1%，分創8個月及逾5年新高。