

# 全城盤荒太古城呎售1.3萬

## 買家1月內804萬連掃粉嶺4伙

樓市陷瘋狂，全城「鬧盤荒」！業主起勢反價，買家起開高追、不睇樓隔山扑樵門搶盤。近月屢度破頂的人氣屋苑鮑魚涌太古城，分層海景戶再錄呎價1.35萬元，創歷史第3高；本地買家連環4度掃粉嶺細單位。代理指出，農曆年後小陽春現象已過，但整體睇樓及成交量卻能保持，預計本月成交量可持續上月旺勢，一手及二手銷情繼續活躍。

本報記者 梁穎賢

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，睇樓量已持續數周於高水平徘徊，顯示購買力持續湧現，客人對入市的興趣有增無減，預計本月成交量可持續上月旺勢，一手及二手銷情繼續活躍。

太古城交投熾熱，致放盤大減，現時放盤多為3房或以上連約單位，交吉盤買少見少，一旦有優質物業，買家即見獵心起，代理也欣然「送外賣」成其好事。中原地產太古城星閣首席分區營業經理張光耀表示，太古城優質戶尤受市場追捧，海棠閣極高層H室1237方呎，屬罕有4房套房間隔，全海景，獲買家以1675萬元吸納，呎價13541元，由於業主屬長居外地的華僑，代理要特地遠赴海外簽約，才得以完成交易。原業主於85年以115萬元一手購入，帳面大幅獲利1560萬元，單位27年升值達13.6倍。

優質盤多人爭，細價樓也往往細細粒容易食，最受投資者捧場。中原地產粉嶺花都第二分行經理陳偉康表示，一名姚姓中港「拖頭」司機，早年在內地投資有斬獲，有見息環境持續兼磚頭有價，1個月內斥資約804.8萬元連環掃入4伙粉嶺區細價樓，打算收租、自住及招呼朋友等用途。其中1伙為花都廣場2座中低層E室519方呎兩房，作價205萬元，呎價3950元。

全城「鬧盤荒」，買家恐越遲買越貴居不勝樓甚至迫價入市，世紀21萬盈高級客戶經理梁兆熾表示，樓價節節向上，有廿四孝父母恐越遲買越貴，居然無睇樓入市，斥193萬買入九龍灣得寶花園H座中層8室，343方呎，1房間隔，呎價5627元，單位將轉贈子女。

### 買家高追港灣豪庭

天水圍嘉湖山莊同錄得買家無睇樓入市個案，祥益地產分行主管謝利官表示，麗湖居9座低層H室704呎3房連約放盤，早已獲區內投資客垂青，單位景觀開揚租金合理，遂逢「不睇樓」以209萬購入，呎價2969元。

此外，買家高追屢見不鮮，香港置業港灣豪庭分行營業經理鄭嘉龍表示，大角咀港灣豪庭3座高層A室477方呎，2房間隔，獲買家追價9萬以329萬元接貨，呎價約6897元。

二手經過一輪「狂風掃落葉」，眾屋苑筍盤所



▲太古城再錄高價成交

### 昨日二手成交個案

屋苑	單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
粉嶺花都廣場	6座高層E室	517	202.8	3923
花都廣場	8座中低層E室	519	200	3854
花都廣場	2座中低層E室	519	205	3950
粉嶺碧湖花園	1座高層G室	518	197	3803
鮑魚涌太古城	海棠閣極高層H室	1237	1675	13541
九龍灣得寶花園	H座中層8室	343	193	5627
天水圍嘉湖山莊	麗湖居9座低層H室	704	209	2969

餘無幾。沙田第一城貼市價盤近乎被掃清，利嘉閣地產沙田第一城銀城分行(A組)聯席董事何家健指出，沙田第一城在上車及換樓需求持續強勁下，上月成交量以倍數彈升，更出現「貨源缺、叫價高、反價多」的格局。中原地產大涌橋路區區域營業經理黎宗文表示，第一城上月錄136宗成交，大量筍盤已被消化，放盤量下降至約480個，每呎叫價約6000元。

中原地產美孚四期高級分區營業經理邱少明表示，美孚新邨本月交投持續暢旺，睇樓氣氛亦高漲

，每呎叫價亦上揚至5900元。買家入市意欲有增無減，屋苑盤源逐步被消化，令放盤量有回落現象。

### 黃埔花園呎價7750元

中原地產黃埔區海濱南岸分行程沛賢表示，黃埔花園上月全月錄73宗成交，平均呎價則微升至7750元水平，使屋苑現時每呎叫價亦同步提升至7800元。交投加快，令屋苑放盤量進一步回落至400個。

## 大型屋苑樓價跑贏大市

樓市小陽春，屋苑樓價全面回升，反映大型屋苑樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)，最新報93.14點按周升1.23%，為39周最勁，升幅跑贏反映整體樓價的中原城市領先指數(CCL)，顯示屋苑跑贏大市，其餘4區指數全線報升，更是21周以來首次出現，代理預期升勢將持續。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL Mass按周升1.23%創39周最大升幅，報93.14點創9周新高。CCL按周升0.82%創12周最勁，報95.15點屬8周新高，CCL Mass升幅較CCL高出41個點子，反映元宵節後大型屋苑升幅

較整體樓價更突出，主導整體樓市。

新春後樓市成交大幅增加，樓價止跌回穩。反映平貨已經買少見少，賣家轉趨強硬，買家取態積極。2月1日財政預算案宣布供樓利息扣稅延至15年，加上1月26日美國宣布超低息延續至2014年年底，對樓市的影響相當正面。

4區大型屋苑樓價指數全面上升，是21周以來首次，可見止跌回穩格局是整體性的。當中新界西及新界東的按周升幅較市區為大。新界西及新界東最新報76.61點及90.84點，按周升3.38%及1.27%。而港島區及九龍區最新報104.40點及92.83點，按周升1.01%及0.14%。

睇樓，按周增加2.4%，鮑魚涌康怡花園、鴨洲洲海怡半島及小西灣藍灣半島睇樓量微增4%至6%不等，鮑魚涌太古城及柴灣杏花邨睇樓量則與上周看齊。

利嘉閣地產太古城順安閣分行經理關浚而指出，上月旺市令業主再次心雄反價，雙方議價拉鋸情況明顯較前緊張，預期成交時間將會拉長，相信屋苑今月交投未必能如二月般理想。

新界區21個指標屋苑共有1245組客戶預約睇樓，按周微增2%，沙田第一城、馬鞍山新港城、馬灣跑麗灣及東涌映灣園睇樓客量錄得5%至10%的增長。



▲樓市回勇帶挈註冊量同步上升

樓市回勇，2月份土地註冊處的整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖及純車位物業等)註冊量按月回升，上月共錄5425宗登記，按月升約21%，惟同比卻急挫56.3%；同期整體物業註冊金額則按月微跌3%至269.7億元，創09年2月以來新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，註冊量與金額走勢背馳，因月內受豪宅個案減少所拖累。據資料顯示，2月份逾千萬元一手私樓註冊量按月大跌35%至154宗。與此同時，月內逾千萬元二手豪宅註冊量亦未有跟隨大市上升，反而按月回落約4.3%至134宗，成為金額呈跌勢的原因之一。

劉嘉輝續稱，近期二手樓市暢旺以及新盤銷情理想，料於反映2月份市況的3月份土地註冊處註冊個案陸續呈現。估計3月份整體物業註冊量將大幅增加之餘，連帶註冊金額亦可望跟隨大市上升。

住宅樓宇買賣合約佔3884份，按月升10.7%，同比則急挫62.6%，合約總值190億元，較1月份跌14.2%，較去年2月跌58.3%。二手住宅註冊量按月上升26%至3400多宗的3個月新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2月份一手私人住宅買賣合約登記錄得560宗及61億元，按月降34.3%及35.6%，相較去年9月份錄得的207宗及35.6億元，乃5個月以來最低。

與此同時，劉家輝表示，受惠於純車位物業的帶動，非住宅物業(包括工商舖及純車位等)個案急升約58%。因此即使2月份新盤登記數字按月減少約34%至僅577宗，但仍無阻整體物業註冊量彈升21%。

香港置業高級執行董事伍創業表示，近期物業交投轉活，預期本月之一、二手住宅註冊將回升，估計本月二手註冊有機會突破8000宗，而一手註冊亦有機會重上約1000宗，加上其他非住宅物業註冊，故估計本月之整體物業註冊有機會再度突破1萬宗，屆時將為去年6月後整體物業註冊宗數再度重上逾萬宗水平。

### 按揭註冊量創新低

另外，農曆新年期間樓市交投淡靜，按揭需求減少，二月份的按揭宗數持續調整。根據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示，2月份的銀行現樓按揭註冊只有4095宗，較1月份4623宗再跌11.4%，創有紀錄以來新低。不過隨着長假期過後市況回穩，睇樓活動增加，市場承接力相當不俗，預期3月份銀行現樓按揭註冊將止跌回穩，終止連續3個月的跌勢。

2月份現樓按揭方面，兩大龍頭銀行表現不一，當中中銀香港走勢凌厲，自去年底起已連續4個月高企榜首，2月份市佔率19.3%(789宗)；恒生銀行連續兩個月超前滙豐銀行排名第2位，市佔率由16.7%升至18.8%(771宗)；至於滙豐銀行，市佔率雖稍為回升至15.8%(645宗)，但已連續3個月位處第3位。2月份樓花按揭僅得105宗，按月再跌30%。



▲田兆源稱御悅68伙售罄

御悅  
全部售罄  
感謝買家支持

## 海珏59伙獲預留

新地(00016)馬灣海珏掀搶購潮，今開賣的59伙料可「一Q清」，消息指已有若干投資者作出口頭放盤試市，一般加價10%；另貨尾王恒隆地產(00101)旗下九龍站君臨天下加價銷售；信置(00083)影市建局的平價盤紅動御悅，第二階段推出的17伙，昨日閃電半小時內沽清，整個項目68伙一件不留。

一開價即搶爆的海珏，今日開賣59伙，據悉已全數獲認購，絕大機會「一Q清袋」，而明日可供發售的5個地下花園單位，同樣已覺得「好歸宿」，64個已開價的單位可望兩日內搶清，至於尚餘的1個複式單位，發展商正搭建示範單位，將保留至現樓開賣，預料呎價約1.5萬至1.6萬元。

消息續指，海珏單位僅得65伙，根本供不應求，不少向隅客要求排後補，但相信可以頂上的機會微乎其微，故有若干以公司名義購買的投資者睇準商機，有意購入單位後放盤，一般加價約10%試市，而以轉讓公司股份形式可避徵收額外印花稅(SSD)。

另信置昨日開賣御悅最後17伙，極速半小時內沽清，售價約204.1萬至304萬元，整個項目68個單位全部售罄。信置營業部總經理田兆源表示，御悅銷情反映市場對市區新盤有需求。御悅以合理價開價，成功吸納一批年輕買家及新婚夫婦，約80%買家為年輕買家。

市場消息稱，恒隆地產向餘的兩大貨尾盤君臨天下及大角咀浪澄灣「賣極都有」，有見近期市旺，浪澄灣原先有意趕搭鄰區御金、國峯的順風車應市，但其後又轉軫催谷君臨天下，據悉發展商加1%佣金至4%，盡谷1至3座42樓以上高層，維持原價3萬元起。

消息指出，華置(00127)影市建局的灣仔壹環，面積614呎的23C，以呎價1.77萬元沽，涉價1089.6萬元。另中海外(00688)上水歌賦嶺首度加推4000呎的歌賦主席莊園，位於龍柏徑8號屋，面積4025呎，連4256呎花園，呎價1.83萬元創屋苑新高，訂價7365.75萬元。



▲大型屋苑樓價按周升1.23%

## 睇樓量升2.5%連漲5周

市況熾熱，指標屋苑周末二手預約睇樓量5連升。根據利嘉閣地產研究部統計，全港50個指標屋苑共有3465組客戶預約在周末睇樓，按周再升2.5%，連續第5個星期上升。客源方面，上車客意欲持續高漲，睇樓比例推高至26%的甚高水平，換樓客睇樓客源比例亦增加0.3%至32.3%。

九龍區20個屋苑共有1360組客戶預約睇樓，按

周升3%，荔枝角美孚新邨、九龍灣德福花園、觀塘麗港城及紅磡黃埔花園睇樓量增加5%至10%之間。利嘉閣地產美孚5期分行(A組)區域經理孔繁顯表示，上月成交破百的美孚新邨，預約睇樓的準買家普遍願意提價追貨，料屋苑下周交投可延續上月的旺勢。

港島區9個指標屋苑共有860組客戶在周末預約



▲德福花園睇樓量活躍

啟事  
陳月娥生於1926年09月09日，於2011年11月9日死亡。  
於1996年6月15日在廣州市公證處立下遺囑將廣州市沙滘水蔭四橫路131號801室的房屋，由兒子關基業，孫兒關志超，孫兒關志明三人繼承，特此啟事，如有異議，請聯繫廣州市公證處電話83569608黃巧

美聯私家偵探社  
本社由資深前警務人員創辦於1982年採用最新高科技之儀器進行辦理案件  
自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626  
攝影通大兒職探註冊  
影屏盜陸女員測保  
跟蹤証外活工偷保  
踪婚証過動傷密  
(28年經驗 信譽保證)  
旺角彌敦道789號健時保險大廈1109室(太子地鐵口)

**申請酒牌啟事**  
**Oyster Talks Seafood & Wine Bar**  
現特通告：梁家駿其地址為九龍黃大仙翠竹街8號翠竹花園6座1樓K室現向酒牌局申請位於香港跑馬地奕蔭街14-18號地下4號舖Oyster Talks Seafood & Wine Bar的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政市政大廈8樓酒牌局秘書收。  
日期：2012年3月3日

**申請酒牌啟事**  
**瀛航**  
現特通告：梁錦蘭其地址為香港香港仔田灣灣苑苑鴻輝閣18樓6室現向酒牌局申請位於九龍馬頭圍道70號嘉明家庭1座地下瀛航的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。  
日期：2012年3月3日

**非洲海底椰標止咳露**  
適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、傷風咳嗽、傷風咳、小兒  
功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。  
(注意)非洲海底椰標止咳露特效配劑  
藥甜效強，老幼咸宜  
請依方單說明服用，功效神速。  
嚴防影射假冒  
購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974  
總代理：香港瑞昌藥業有限公司  
香港上環禮利街十五號一樓  
電話：2544 4859 傳真：2544 4248  
東南亞：聯福藥業(私人)有限公司  
總發行 LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD, SINGAPORE