

太古城「癲價」效應 全城掀起「反價瘋」

鯽魚涌太古城「癲價」效應，全城瘋狂反價封盤，追落後的新界區最誇張，上車天堂沙田第一城多達70%業主封盤，放盤業主亦坐地起價，竟有一日反價15萬元達6%者！不少用家恐遲買執輸，天水圍嘉湖山莊及荃灣綠楊新邨均錄追價成交。市場人士認為，反價續增或令高價成交連出現，但卻絕對阻礙小陽春延續。

本報記者 林惠芳 梁穎賢

樓市受小陽春帶動火速升溫，「春前」狂割價的新界上車盤，瘋狂加價急起直追，反價潮最誇張。中原地產助理區域營業經理黃海指出，小陽春威力逼人，嘉湖山莊兩周前開始追落後，有上車客更2度遇到業主反價，最終接受現價入市。

買家追高價購買嘉湖

據了解，該上車客於2周前拍板購入樂湖居13座高層F室2房戶，作價188萬元，惟業主臨時反價2萬元，上車客不甘任人宰割未有追價，豈料4日後竟以198萬元沽出，而同類單位現市值高達210萬元，反映2周內漲價達11%，眼見樓價狂升，該上車客昨天終於接受現實，願意不睇樓下，追價5萬元入市，購入賞湖居4座高層G室3房戶，708方呎，成交價230萬元，呎價3249元。

現時嘉湖山莊有約20%業主封盤，有買家為購心頭好，不惜高價入市，例如賞湖居5座高層F室576方呎，造價達225萬元，呎價3906元，高市價7%，買家為上車客。

荃灣熱門屋苑綠楊新邨亦錄反價。美聯物業綠楊分行區域經理吳彤稱，綠楊新邨N座中層1室671方呎，原價410萬元，昨天反價至430萬元，另外同屋苑D座中層4室連租約盤，原價410萬元，昨天索性封盤不賣。他謂，在盤源緊絀下，一名買家決定追價5萬元入市，昨晚拍板購入E座高層5室，連租約，面積671方呎，成交價430萬元，呎價6408元。

一城達70%業主封盤

最近交投火熱的沙田第一城，二手陷入亢奮狀態，多達70%業主封盤，即使放盤亦獅子開大口。代理透露，沙田第一城38座低層A室面積395方呎，原價235萬元，一日內反價至250萬元；另45座高層G室面積410方呎，原價245萬元，反價至255萬元。又有消息指出，該屋苑30座中層單位面積395方呎，以280萬元沽出，折合呎價7089元，創同類單位新高。

利嘉閣地產分行經理朱偉雄說，青衣翠怡花園亦錄反價成交，單位為1座中層H室，596平方呎，原價270萬元，一小時內獲多位客戶睇樓，反價至278萬元成交，呎價4664元。

不過，「老牌屋苑」荔枝角美孚新邨市況平淡，根據代理指出，美孚新邨暫未出現反價潮，反而市況轉旺後，屋苑放盤漸增，其中，百老匯街21號中層C室剛以市價售出，單位856方呎，外區換樓客以448萬元購入，呎價5237元。

太古城「癲價」效應累事，業主更加心雄氣硬無價講，港島東成交急停，綜合該區代理稱，港島東多個屋苑如太古城、康怡花園、嘉亨灣、藍灣半島及杏花邨等，昨日成交陷癱瘓。

中原地產高級區域營業董事曾柏賢表示，太古城錄「癲價」後，昨日成交顯著放慢，截至6時許仍是食白果，有買家更即時反價，洞庭閣585方呎頂樓連天台單位，本身放盤價585萬元，昨日反價至630萬元，反價幅度逾7%，惟未錄成交。

筍盤耗盡成交陷拉鋸

中原地產康怡高級分區營業經理楊文傑表示，康怡花園經過一輪衝刺後，單月已消耗40個筍盤，現時放盤最低消費也要450萬元入場，樓價對比月前狂飆10%，以致成交減慢，截至6時許屋苑依然空白。

利嘉閣地產高級區域經理劉文指，嘉亨灣向來成交並非特別活躍，昨日非假期關係，交投更形淡靜，加上不少業主反價3至5%，更擺出一副無價講姿態，成交膠着，截至6時許屋苑未有成交。

美聯物業助理聯席董事潘洪發稱，封盤反價潮早於2月初已掀起，屋苑成交也個別發展，太古城月初成交仍可保持活躍，惟小西灣藍灣半島及柴灣杏花邨本月成交明顯放慢，其中藍灣半島上錄40宗成交，較對1月勁升10倍，筍盤耗盡，業主叫價愈硬，成交再陷拉鋸。



沙田第一城二手盤陷入亢奮狀態，多達70%業主封盤

二手屋苑反價個案

屋苑單位	面積(方呎)	開價(元)	最新叫價(元)	加幅
嘉湖山莊賞湖居4座高層G室	708	225萬	230萬(成交)	2.2%
綠楊新邨N座中層1室	671	410萬	430萬	4.9%
綠楊新邨D座中層4室	667	410萬	封盤	--
綠楊新邨E座高層5室	671	425萬	430萬(成交)	1.2%
沙田第一城38座低層A室	395	235萬	250萬	6.4%
沙田第一城45座高層G室	410	245萬	255萬	4.0%
翠怡花園1座中層H室	596	270萬	278萬(成交)	3.0%
太古城洞庭閣頂樓連天台	585	585萬	630萬	7.0%

二線接力新港城呎價97後新高

全城「高價瘋」，新界局最為誇張，帶擊二線屋苑同步發圍，馬鞍山新港城高層戶連租約以275萬元易手，呎價6125元，創屋苑97後新高。

世紀21奇豐物業銀湖天峰分行經理徐永成表示，新港城R座高層3室2房，面積449方呎，座向東面，275萬元轉手，呎價6125元，較同類單位高3%，並創屋苑97年後新高價。據了解，買家為投資者，購入上址作長線收租之用，單位租期至明年，月租8500元，租金回報約3.7厘。原業主於08年1月以167萬購入，持貨至今4年，現將物業沽售，帳面獲利108萬元，物業期內升值64.7%。

美聯物業上水中心分行助理區域經理王子超表示，上水御景峰高層F室約620方呎，355萬元易手，呎

價約5726元，屬屋苑高呎價成交。據悉，原業主於2009年5月以約253.8萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約101.2萬元，物業升值約40%。

美聯物業青衣青怡分行營業經理曾偉明表示，青衣美景花園罕有3房單位放售，一有盤源即獲買家睇樓，並不惜以高於市場價承接。其中10座高層D室約699方呎，望開揚海景，約350萬元易手，呎價5007元，是近年屋苑罕有呎價破5000元的成交。買家為同區換樓客，見上址裝修企理兼望海景，故決定購入自住。原業主1998年8月份以約228萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約122萬元，升值約53.5%。本月至今該屋苑暫錄得約2宗成交，與上月同期相若，目前屋苑平均呎價約為4747元水平。

名鑄相連兼裝修7867萬進場



香港屋苑近日狂反價封盤拖累交投回軟，豪宅繼續火熱，近期多個豪宅連裝修出售獲得市場歡迎，新世界(00017)尖沙咀名鑄62樓兩個相連戶，也計劃連裝修沽出，意向呎價3.3萬元，入場費7867萬元。

市場消息指出，名鑄62樓兩個相連單位，分別為2384方呎及3062方呎，發展商擬連裝修一併出售，意向呎價3.3萬元，售價7867萬元及1億元，稍後部署重推。另該廈28C室面積約2052方呎，剛以4134.9萬沽出，呎價20151元。

此外，中原豪宅STATELYHOME西半山高級區域聯席董事顧沛德表示，太古地產西半山蔚然8C室3房套房，面積1679方呎，剛獲內地港商以3240.8萬元一手購入，呎價約19301元，擬保留收租。預料上述單位呎租可達48元，入伙後每月可收租金逾8萬元。

名鑄62樓兩個相連戶擬連裝修沽出

回報約3厘，尚算不俗。

另外，早前獲洽購的新地(00016)荔枝角曼克頓山1座65A室天池屋，內地廠家落實購入，單位面積5008方呎，有近2000呎平台，以1.0368億元成交，呎價20703元，呎價創美孚及荔枝角區新高。

此外，世紀21奇豐物業西貢區區域董事廖振雄表示，銀線灣君爵單單號屋面積3713方呎，望全海景，擁私家泳池。

單位原業主年初以7800萬元放售，有見市況好轉趁勢出貨，兩度調整叫價至6900萬元易手，呎價18583元，屬市價成交。

他指出，原業主於2001年購入上述物業，當時作價1530萬元，持貨至今11年，現將物業沽售，帳面獲利5370萬元，物業期內升值3.51倍。

此外，烽景發言人表示，薄扶林碧瑤灣28座低層，剛以2550萬元成交易手，面積2332方呎，呎價10935元。原業主1985年8月以163萬元購入，26年間帳面勁賺2387萬元，升幅達14.64倍。

盛世單日兩度加推共84伙

長實(00001)大圍極尚·盛世以優惠促銷金山戶單位反應熱烈，查詢者眾，反應熱烈，發展商昨日再兩度原價加推67伙及17伙，平均呎價分別8308及8651元，是批單位的買家仍可續享送釐印及傢俬套餐雙重置業優惠。

長實地產投資董事郭子威表示，金山景戶昨日再兩度加推，第一批加推的67伙位於第1座10樓至58樓A及B室，即供平均呎價8308元，最低呎價7856元，售價723.5萬元起，傍晚加推的17伙平均呎價則8651元，總共84伙最快可於周日開賣。

西九文藝區提修訂圖則

西九文化區管理局就西九文娛藝術區的發展藍圖，向城規會提交修訂圖則，今次的修改主要來自「其他指定用途(混合用途)」7個地塊，令其總樓面輕微增加8611方呎至約394.93萬方呎，其中，「混合用途(1)」地塊內的V型酒店，總樓面增加6781方呎至約81.73萬方呎；「混合用途(4)」內的住宅樓面則增加1830方呎至48.4萬方呎，而整個西九發展區總樓面亦因此調升至796.9萬方呎，有關修訂將於今天在城規會審議。

百年大公看中原

新型城鎮化看新鄉

訪全國人大代表、新鄉市委書記李慶貴



全國人大代表、新鄉市委書記
李慶貴

160多套深紅色連體別墅整齊排列，每戶面積達240平方米。村內衛生所、幼兒園、超市、體育場等一應俱全。走進輝縣市張村鄉東部山嶺上的裴寨新村，彷彿置身都市裡的高檔小區。而裴寨新村，只是新鄉新型城鎮化建設的一個縮影。

本報記者 蔣敏

新鄉市堅持從建設新型農村社區做起，持續探索以新型城鎮化為引領的「三化」協調科學發展的路子，取得了初步成效。城鎮化率由2005年33.6%提高到2011年42.89%，城鄉居民收入由2.65:1縮小到2.38:1。去年底，新鄉被中央農村工作領導小組確定為全國農村改革試驗區。

全國「兩會」期間，記者專訪了全國人大代表、新鄉市委書記李慶貴。李慶貴說，建設中原經濟區的核心內容是「三化」協調發展。新鄉「三化」協調發展基礎好、

起步早，又是全國農村改革試驗區，是最有條件率先實現「三化」協調發展的城市之一。新型農村社區建設顯著改善了農民生活，實現了就地城鎮化，促進了城鄉統籌發展，節約了耕地和投資，拉動了內需，意義很大。

李書記告訴記者，新鄉探索這條路子，主要基於以下考慮。

探索城鎮化新途徑。傳統城鎮化造成交通擁堵等「大城市病」問題，必須創新發展模式、發展道路，把新型農村社區建設納入城鎮化範疇，推動農民就地實現城鎮化。

統籌城鄉發展。圍繞貫徹中央統籌城鄉發展的戰略決策，新鄉市把新型農村社區建設作為統籌城鄉發展的切入點、突破口。

時機已經成熟。我國已進入「以城帶鄉，以工補農」的新階段，如何避免走一些地區過去農村無序規劃建設、難以配套基礎設施和公共服務設施的彎路，急需考慮農村和城鎮化建設相結合，規劃建設新型農村社區。如果不抓住這個時機，再過上10年，就會走

一些地區的老路。

新鄉市在推進新型城鎮化進程中，完善規劃，明確目標，從建設新型農村社區做起，統籌考慮中心城市、城市新區、縣城、產業集聚區、鎮區和新型農村社區建設，積極構建新的現代城鎮體系。堅持新型農村社區建設與尊重農民意願相結合，與城鎮發展相結合、與產業發展和促進就業相結合，先易後難、分類指導，2006年開始探索，2008年全面鋪開，初步形成了城中村改造型、舊村完善型、村莊合併型、服務共享型、整體搬遷型五種建設模式。目前，新鄉市已啟動建設了首批352個新型農村社區。截至去年底，累計完成投资212.9億元，入住居民9.87萬戶，52個示範社區基礎設施基本完善。18個行政村或自然村基本實現整體拆遷，累計完成拆除舊宅面積4.98萬畝，復耕或恢復生態2.44萬畝。

通過新型農村社區建設，最終將形成合理的城鎮體系、合理的產業布局、合理的人口分布、合理的就業結構。如今，新鄉的產業布局漸趨合理

，市區以高端製造業為主，生物與新醫藥、電池與新能源汽車、電子信息、新型膜材料四大戰略性新興產業發展迅猛；縣城以勞動密集型產業為主，起重、紡織、振動機械等七大集群不斷壯大；產業集聚區工業總產值已佔全市73%。

在建設新型農村社區過程中，新鄉市堅持以產業促就業，通過建設產業集聚區、規劃農業創業園、大力發展現代農業等途徑，逐步實現農民就地就近轉移就業。新鄉市規劃建設了27個產業集聚區，輻射了全市半數以上的鄉鎮，截至目前，入駐的規模以上企業或項目已超過5000家，吸納農村勞動力達52.5萬人。新鄉市還在遠離產業集聚區，具有一定產業基礎的部分鄉鎮，規劃啟動了18個農民創業園，全部建成後可吸納13萬農民就業。

專家指出，新鄉抓住城鄉二元體制這一根本問題，從新型農村社區建設切入，持續探索統籌城鄉發展新途徑。其「新」在不犧牲農業和環境，「新」在農民就近轉移到二、三產業就業，「新」在不區分農民市民身份都是從事農業、工業、服務業的職工，「新」在農民享受和市民一樣的居住環境、公共服務，「新」在城鎮化引領「三化」協調科學發展。

李慶貴代表說，在新鄉這片生機不息的熱土上，湧現出一大批像史來賀、吳金印、劉志華、裴春亮等典型的先進群體，體現了新鄉人民敢為人先、創業有為、堅忍不拔、奮發圖強的理想追求。下一步，新鄉將抓住全國農村改革試驗區建設的重大機遇，加大力度，加快進度，不斷創新，力爭在2015年重點區域內200個新型農村社區基本建成，使近四分之一的農民住進新型農村社區，過上和城裡人一樣的生活。堅持以新型城鎮化為引領，打造中原經濟區統籌城鄉發展示範區、先進製造業基地、現代農業試驗示範基地和高素質人力資源培育基地「一區三基地」，力爭在中原經濟區建設中有所作為、走在前列、率先崛起，實現綜合實力邁入全省前列，努力提升人民群眾的幸福指數，建設中原經濟區強市，為中原經濟區建設做出應有的貢獻。

容台山特約