施永青直言樓市晉上升期

▲施永青表示，樓市現已步入上升周期

全城二手造價屢次破頂，究竟「小陽春」可延續多久？中原地產創辦人施永青分析認爲，樓市現已步入上升周期，惟在盤源有限兼價格急升之下，預料升勢延至5月中，倘若屆時能夠突破阻力位，樓市有望發力再上。

施永青昨天到訪恒生管理學院時表示，樓市去年底的調整已經結束，現已步入上升周期，並非一般的小陽春，他預料這股升勢可以延至5月中，屆時隨着二手盤源短缺，樓價亦累積一定升幅，樓市將會面對一些阻力，倘若能夠突破阻力位，樓市便會一舉向上，否則將會再作調整，但隨後亦會再展升勢。

他解釋謂，本港樓市受惠於內地資金，內地客來港置業已成趨勢，他們對本港房地產投資者來說是好事，如果阻截內地人來港買樓，反而會令不少住宅業主受損。故此他建議，政府可以推出「港人港地」等措施，並限制只准轉手予本地人，以照顧本港買家需求。

對於歐債危機問題，他指出，歐債問題就如「一個原本急症的人，現在死不去，可以回家慢慢休養」。他重申，內地對香港經濟的影響力遠超歐美，倘若歐債問題對內地影響大，本港樓市最少下跌30至40%，所以樓市走勢最終視乎中國經濟走向。

提到多個新盤開賣的形勢，他指出，近期本港住宅交投已翻一番，多個新盤銷情非常暢旺，惟是相信未來新盤訂價不會太進取，原因是政府立法規管一手住宅銷售，以及社會上有太多訴求，所以估計今年的一、二手住宅價格不會差距太遠。

被問到額外印花稅（SSD）措施，他不諱言稱，本港樓市炒風早於兩年前應該壓抑，綜觀眼下景況，他建議政府彈性處理SSD措施，例如縮短轉售年期限制至半年，以及視乎市場走勢而把稅款調整。

梁安琪傳斥資5億掃澳門御海・南灣

香港樓價破頂潮蔓延，市場有言論稱港樓呎價近乎無水位，投資者轉向基礎仍低的澳門樓埋手。市場消息盛傳，賭王四太梁安琪擬大手掃入華置（00127）位於澳門的御海・南灣約60伙，涉資約5億元，消息未獲梁安琪證實。

市場昨日突然爆出梁安琪擬洽購御海・南灣其中「兩柱」共60伙，華置已證實未有聽聞，梁亦從來未有與華置接洽。連帶澳門經紀也直言從沒未聽聞，並質疑消息的可信性，更笑稱梁安琪若要入市照計也會捧信德（00242）場，況且澳門娛樂在澳門也有土地儲備，會大手掃入澳門樓盤作投資的機會不高，但又不排除相關可能性。然而，卻有經紀言之鑿鑿目睹梁安琪曾於御海・南灣的示範單位逗留及出入，故此相信空穴來風並非無因。

該市場消息又指出，梁擬掃入該盤「兩柱」單位，據悉御海・南灣只有5、6、8及9座仍未拆散，可以全柱買入的就只有該4座，而呎價估計約6000至7000元，以每柱約30伙計，兩柱合共60伙，因爲未知梁會購入哪兩柱，按照售價介乎500萬至1900萬元計，預算60伙涉資約5億元。

御海・南灣1期由9座合共899個單位組成，標準單位建築面積介乎約480至3200方呎，由開放式至4房間隔，當中以約1200及約1900方呎的單位爲主，預計項目1期將於2014年第3季入伙。

市場消息稱，澳門博彩業蓬勃，酒店越開越多，早已吸引不少商家落戶，唯樓價基礎仍低，具投資商機，熟悉澳門中人表示，澳門現時一般新盤呎價約5000多元，相對香港的樓價「萬萬聲」似乎甚有水位，而早前信德的壹號湖畔特色戶更以9500萬元創天價，證明澳門豪客不乏，前景在博彩業帶動下可望樂觀。

屯廣3月生意額升10%

近年積極引入國際品牌的信和屯門市廣場，今年3月份人流持續攀升。信和置業集團租務部總經理陳欽玲指出，商場早前展開優化工程及商戶重組，3月份上半月已錄近3億元營業額，預計整月可達目標6億元，按年升10%。復活節長假期屯門市廣場斥資220萬元推廣，包括展出逾百件珍藏鹹蛋超人珍品，冀4月份營業額達6.2億元，按年升10%。

7豪宅盤發力強攻

堅尼地道及落禾沙分途出擊

威足兩個月的二手屋苑略為回氣小休，輪到豪宅接力發圍，7豪宅盤伺機發動強攻。何文田區最熱鬧，4盤或交鋒；長實（00001）中半山堅尼地道豪宅部署短期出擊，市傳特色戶意向呎價4萬元挑戰堅尼地道新高。另恒地（00012）夥新世界的今年重頭戲馬鞍山落禾沙項目，今日命名，意味下季有機會登場。

◀落禾沙項目今命名

豪宅攻勢全面起動，長實因爲有大圍極尚・盛世爲集團打下好基礎，是故緊接安排中半山堅尼地道4號豪宅出擊，該盤建有50伙面積一律2000至2500方呎的3及4房大單位，市傳意向呎價3萬元，入場費約6000萬元；另頂層建有連花園特色及複式戶，面積廣達4000方呎，市傳意向呎價4萬元，入場費約1.6億元。

上址前身爲收租豪宅豪景閣，在過去10多年數度易手，恒隆（00101）及新地（00016）等亦一度爲該廈業主，及至2007年長實以約10億元向澳洲基金購入物業，落實重建計劃，項目原定去年推售，唯因項目批文涉及法律技術性問題，延至今年推出。

何文田4豪宅排隊登場

此外，恒地夥新世界今年的重頭戲落禾沙項目，今日舉行命名儀式，該盤目前正審批預售樓花同意書，預計最快可於下季出擊。該盤發展規模龐大，將分6期發展，第1期建有1至4座共928伙，市場預計售價將參考毗鄰的銀湖・天峯及港鐵沿線物業，料意向呎價7000至8000元。

另方面，何文田豪宅最熱鬧，4盤輪流出場。永義國際（01218）執行董事官可欣表示，旗下太子道西313號建有50伙，分層單位面積1000及2000方呎，料於明年中落成，計劃現樓開賣，標準單位意向呎價2萬元，2000萬元入場；另頂層3000多方呎全層連天台及泳池特色戶，意向呎價3萬元，入場費9000萬元。

官續說，同系勝利道1號計劃首度推出最高3層特色戶，意向呎價2.3萬元，面積約1287至1301方呎，入場費近3000萬元；該盤累售28伙，套現1.71億元，平均呎價約1.2萬至1.3萬元，售出單位累積加價10%，而餘貨續送優惠、釐印及管理費等促銷。她又透露，該盤獲內地買家大手洽4至5層約15伙，涉資約9000萬元。

她又稱，集團正併購太子道西某地盤，冀地盤面積可達1.8萬方呎。

此外，會德豐地產的太子道西Kadoorie Hill 66伙亦部署短期內推，意向呎價參考九龍塘逸瓏及同區樓盤，意向呎價約2萬元。

大坑春暉8號傳10伙預留

另大鴻輝首個九龍較接近亞皆老街段的住宅，鎖定短期內推出，該盤目前仍是爛地盤一個，經紀對項目亦感陌生，詳細資料暫時未知，今日將公布命名。

七豪宅盤最新動態

樓盤	動態	發展商
中半山堅尼地道豪宅	今命名，短期內推，料意向呎價3萬元	長實
馬鞍山落禾沙住宅	今命名，下季推售	恒地夥新世界
太子道西Kadoorie Hill	來季推售，意向呎價2萬元	會德豐地產
勝利道1號	首推3伙特色戶，意向呎價2.3萬元	永義國際
太子道西313號	50伙意向呎價2萬元，計劃明年賣現樓	永義國際
亞皆老街豪宅	今命名，短期開賣	大鴻輝
大坑春暉8號	流傳意向呎價，未有官方價單	新世界

至於新世界發展（00017）的大坑春暉8號，周一流傳參考價，平均呎價近3萬元，市場消息衆說紛紜，有指稱最少3伙獲預留，也有指謂最少10伙獲認頭。

信置（00083）油麻地御金・國峯昨沽兩伙，包括2座低層A室及3座中層A室，面積1241及2053呎，作價1470萬及1700萬元，買家分別爲內地港商及內地人。該盤已沽逾700伙，套現逾80億元。

東貿廣場售7伙涉7000萬

此外，恒地（00012）營業部總經理林達民表示，柴灣東貿廣場再售出7伙，由數名買家分別購入，合共面積約1.05萬方呎(約1層半樓層)，總成交金額約7000萬元。另外，集團亦接獲不少查詢，包括資深教育及商界名人Arthur Kho，擬洽談東貿廣場。

堅拿道舖1.5億沽賺幅440倍

投資者亦聚焦核心消費區，銅鑼灣地舖再錄成交。據土地註冊處資料，區內堅拿道東5號地舖連閣樓，面積約700方呎，連約700方呎閣樓，以1.5億元售出，折合呎價約10.7萬元，原業主持貨長達37年，帳面大賺440倍。

市場消息盛傳，銅鑼灣堅拿道東5號地舖，買家爲裕耀實業家族，爲本地基金，原業主爲CHOW SHIU WING，早於1975年以34萬元買入該舖，持貨至今約37年，帳面大賺1.4966億元，賺幅達440倍。

投資者呎價萬八吸信德盤

銀行放水，商廈市道再次起動，資深投資者亦按捺不住入市。代理指出，資深投資者廖偉麟剛斥資約4599萬元，購入上環信德中心26樓01室，面積約2555方呎，折合呎價約1.8萬元，爲廖於本年內首次入市甲廈個案。

據悉，廖偉麟今年已斥資數千萬元吸納多個商舖，有見甲廈造價落後大市，故拍板以4599萬元入市。美聯商業營業董事陳麗屏表示，受惠於銀行放水，樓市交投再度熾熱，估計甲廈呎價仍有理想的上升空間，以信德中心21樓11室去年中旬曾錄約2.4萬方呎價計，上述成交單位仍有追落後空間。據了解，上述單位原業主早於1998年以1683萬元入市，持貨14年帳面大賺2916萬元，物業升值1.73倍。

與此同時，趁工商市道暢旺，業主陸續善價沽貨。利嘉閣（工商舖）地產聯席董事林淑怡表示，長沙灣2項工廈物業放盤，當中長沙道灣778至784號香港中心全層，面積6971方呎，意向價4750萬元，每方呎價6814元；另長沙灣青山道483A號卓匯中心高層全層，面積約5961方呎，意向價3510萬元，每方呎價約5888元。

萬基大廈一籃子物業放售

世邦魏理仕執行董事及投資物業部主管鍾德堯指出，何文田窩打老道86號萬基大廈地下B2舖、1樓全層及4樓33個車位放售，該物業地下B2舖面積逾5000方呎，而1樓全層面積逾2500方呎，另4樓設有33個車位，今次以連租約形式出售。

收租客吸納連租約盤

樓市火熱，二手盤源買少見少，造就連租約單位亦非常吃香。代理透露，沙田第一城、青衣翠怡花園、粉嶺碧湖花園及西半山富景花園均錄連租約買賣，買家全數爲投資者，購入單位作長線收租用途。

銀行按息低企，不少投資者陸續入市收租，市場錄得多宗連租約買賣，美聯物業助理區域經理屈友倫表示，西半山干德道富景花園1座高層D室，單位面積約1256方呎，望維港海景，連車位及租約以1920萬元賣出，折合呎價約15287元，買家爲同區長線投資客，原業主於2007年10月以約1150萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約770萬元，升值約67%。

此外，美聯物業營業經理梁岳宏表示，青衣翠怡花園4座低層F室連租約賣出，單位面積約478方呎，望街景，成交價約223.8萬元，折合呎價約爲4682元，較市場價略低，買家爲同區業主，購入作長線投資，原業主於2010年4月份以約156萬元購入上述物業，帳面獲利約67.8萬元，升值約43%。

備受投資者追捧的沙田第一城連租約盤亦十分搶手。香港置業區域經理李文彪亦謂，沙田第一城51座低層C室，面積410方呎，屬2房間隔，望內園景，以240萬元連租約獲投資者購入，平均呎價約5854元，以單位月租7800元計，回報率約3.9厘。原業主於1997年3月以205萬元購入單位，帳面獲利35萬元，物業升值約17%。

中原地產分行經理鄭浩強表示，粉嶺碧湖花園7座低層地下連花園單位，面積518方呎，擁2房間隔，望樓景，連租約賣205萬元，平均呎價3958元。據了解，買家爲長線投資者，原業主於2010年10月以163萬元購入上址，持貨約1年多，是次轉手帳面獲利42萬元，單位升值約25.8%。