



▲中原統計10大屋苑有新都城的睇樓量上升，其餘全面報跌

年近歲晚 睇樓量全線報跌

年近歲晚市場瀟灑節日氣氛，睇樓意欲大減，綜合3間代理統計，睇樓量全線報跌，其中利嘉閣統計約2325組預約睇樓，按周激跌9.4%。

時近歲晚，不少用家忙於辦年貨，加上近周樓價急升，用家高追乏力，睇樓意欲明顯下降，加上二手放盤業主準備「收爐」拒絕睇樓邀約，貨源選擇欠奉下，指標屋苑周末預約睇樓客量因此大幅下滑。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅有2325組客戶預約周末參觀單位，較上周末大減9.4%，連升四周後首度回落；鑑於市場預期農曆年後樓價再升，投資者把握短暫時機入市，今周睇樓意欲提升兩個百分點至17.7%。

10大屋苑預約睇樓跌4%

中原地產統計10大屋苑本週六、日預約睇樓量錄得1160組，按周回落4.1%，當中只有將軍澳新都城睇樓量錄得升幅，其他9大屋苑氣氛僅持平或明顯轉弱。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，臨近歲晚，節日氣氛逐步轉濃，市民忙於準備過年，令睇樓氣氛即時驟降；加上近月多個一手新盤或貨尾相繼推出市場，吸納市場大批購買力，搶去部分二手客源，拖慢二手屋苑交投步伐。

美聯物業執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，春節臨近，受季節性因素影響，二手市場氣氛稍為觀望，而且個別屋苑筍盤減少，業主叫價態度強硬，一定程度上影響睇樓活動，惟整體樓市氣氛尚好，加上陸續有發展商部署推售樓盤，預計購買力仍然會進一步釋放。根據美聯物業分行統計，本港15個二手指標屋苑於本週末的預約睇樓量共錄得約1742組，較上周末同期微跌約3.9%。

One Island South呎價1.4萬易手

寫字樓供應短缺，非核心區商廈造價同樣暴升。市場消息透露，黃竹坑商廈One Island South有單位以呎價1.4萬元易手，創南區商廈呎價新高。

商廈造價升浪蔓延至港島南區，市場消息指，黃竹坑One Island South 16樓06至07室，面積1956方呎，以2738.4萬元成交，成交呎價1.4萬元，創南區商廈呎價新高。據了解，南區甲級商廈不多，對上一個呎價紀錄在去年底錄得，當時One Island South同層13至17室以呎價1.32萬元易手，新紀錄較之前增加6%。

另邊廂，市場對中細價工商物業需求甚殷，有業主看準市場需求折售物業，消息透露，第一集團折售旗下九龍灣宏泰道14號第一集團中心。據悉，第一集團以全層以式折售，分層意向呎價5500元起；地廠面積約9600方呎，意向呎價2萬元，估計全盤沽清可套現11億元。資料顯示，第一集團在2009年5月斥2.3億元購入該廈，今次折售有望大賺8.7億元，升值3.78倍。

大額成交亦持續湧現，消息稱，上環永樂街148號南和行大廈地下至4樓，以1.78億元易手。另外，有傳資深投資者尹柏權以1.5億元，沽出灣仔莊士敦道44至46號地舖，成交呎價101714元。據悉，尹氏在去年以1.436億元購入上址，是次轉售帳面賺640萬元，升值4%，扣除使費料平手離場。

另一名資深投資者李耀華則沽出荃灣大河道57號地舖，舖位面積538方呎，成交價3200萬元，呎價59480元。

車位交投上月減54%

儘管工商舖交投近期表現不俗，但炒賣車位熱潮退卻，令整體非住宅物業的成交量萎縮。最新數據顯示，1月份非住宅物業僅錄2683宗非住宅買賣登記，按月減少多達54%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，隨着車位投資熱潮退卻，非住宅物業交投嚴重萎縮，拖累1月份整體物業買賣登記宗數下跌。據土地註冊處數據，1月份全港共錄8291宗物業買賣登記，按月跌9%，屬近半年以來新低。其中，非住宅物業表現最差，由於車位投資狂潮退卻，加上發展商售罄手上車位貨尾後未有新供應，令1月份全港僅錄2683宗非住宅買賣登記，較去年12月的5843宗急跌54%，跑輸大市。另外，期內物業成交總值只得206.64億元，按月減少15%。

不過，周滿傑稱，踏入2013年，樓市低潮終於過去，一、二手住宅市場表現顯著回勇，加上工商舖買賣活動仍然頻繁，勢將推動今月樓宇買賣登記量止跌回升。他估計，反映1月份市況的2月份整體物業買賣登記，將回升15%至9500宗水平，成交總值則可望攀升至逾600億元水平。

二手樓成交錄4964宗升60%

市場陸續消化政府推出措施，上月土地註冊處共錄得4964宗二手註冊，按月升6成，為數字連跌4個月後首度回升。其中，用家需求刺激下，中細價樓繼續主導大市，上月成交中有超過七成註冊，為樓價500萬元或以下中小型物業。

樓市氣氛回暖，成交量亦見增加。港置高級執行董事伍創業指，據土地註冊處資料顯示，1月份二註冊冊量為4964宗，較去年12月的3048宗上升六成，屬二註冊冊量連續下跌4個月後首度回升。由於買賣合約遞交到土地註冊處登記需時，1月註冊數字主要反映去年12月的市況。伍創業料，剛過去的1月份二交投持續升溫，加上《施政報告》後買家睇好大市，加快入市步伐，據該行統計，1月份首4個星期的全港20大主要屋苑二手成交按月升逾兩成。由於該批成交將在2月份陸續註冊，該行估計2月份二註冊冊量將繼續上升。同時，中上價物業成交亦告回升。500萬至1000萬元二註冊冊上月共錄1065宗，按月升93%，屬升幅最大的類別；而逾2000萬元之註冊冊亦上升逾9成，錄94宗，按月升92%。

CCL連升3周累漲3%再破頂 太古城見實呎2.4萬新高

恐慌搶盤升級催化樓價瘋升，樓市寒暑表龍頭屋苑鯽魚涌太古城威到盡，半月兩誕樓王，金楓閣複式以破盡屋苑歷史的建築呎價1.9萬攀上巔峰，實用呎價扯上2.4萬元；屋苑造價破頂停不了，反映樓價走勢的CCL又創新高，最新報119.13點，料下周將登上120點高位。

本報記者 梁穎賢

施政報告無辣招，因雙辣招已累積一段時間的購買力全面引爆，樓價又升過，買家憂缺盤再推升樓價，全面出擊恐慌搶盤，造就太古城過去兩個月5度破頂，並兩誕複式樓王。市場消息，金楓閣複式連802方呎天台，剛以2500萬元易手，建築面積1308方呎（下層1137方呎／上層171方呎），實用面積1015方呎，建築呎價19113元破盡屋苑歷史新高，實用呎價更扯高至24631元，撲25000元關，取締上月中後旬銀柏閣複式以1740萬元易手，建築呎價18679元，實用呎價20595元的紀錄，若以建築呎價計，則半月微升2.3%，若以實用呎價計，則半月跳價20%。

傳新樓王2500萬元售出

消息人士指，市場昨日已瘋傳該單位以2500萬元售出，有收盤的經紀已向單位業主求證，業主直認單位與買家直接交易沽出，但未有透露售價。

消息人士又指出，業主早於去年2月開始放盤，「當時放盤價2300萬元，放盤期間放下又封下，甚至曾經轉租，之後又變賣盤，再加價200萬元叫價2500萬元，估計應該以上述價賣出。」業主2004年7月885萬元買入，9年轉手狂賺1615萬元或1.82倍。又再應驗「有層太古城好過中六合彩」。

中原地產高級區域營業董事曾柏賢表示，太古城購買力全面爆發，1月成交量達61宗，建築面積呎價12291元，實用面積呎價14231元，較12月的35宗及建築呎價11168元，全線價量齊升，部分業主乘勢封盤反價，情況未算嚴重。

荃灣區內屋苑連環爆破

他指出，屋苑現時約有500個二手放盤，較正常時期800至900個放盤少一截，主要是受SSD（額外印花稅）綁盤所致，屬於偏低水平。



太古城複式又誕樓王

荃灣6區高價效應，區內屋苑連環爆破。另外，中原地產如心廣場分行經理丘漢偉表示，爵悅庭西爵軒極高層E室，建築面積13方呎，實用面積454方呎，兩房兩廳，530萬元易手，建築呎價8646元，創屋苑分層戶新高。上手2005年以305萬元買入，之後一直出租，最近始收回單位，放盤僅一星期便反價10萬元沽出，帳面獲利225萬元，單位升值74%。

CCL下周可能見120點

美聯物業荃灣西分行營業經理梁曉陽表示，荃灣御凱2座高層C室，建築面積972方呎，實用面積728方呎，3房兩廳，望全海景，1028萬元易手，建築呎價10576元，實用呎價14121元，創同類型歷史新高。上手於2009年5月份以約678.2萬元買入，帳面賺約349.8萬元或約52%。屋苑樓價升極都有，造就樓價指數再破頂。

CCL連升3周共3.05%，報119.13點再創歷史新高，唯本周升幅0.64%低於上周的升幅2.11%，此乃農曆年的傳統，估計CCL下周仍有機會升上120點水平。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，新春前後傳統例淡關係，成交勢必減少，樓價升勢料放緩，新春後的樓價升勢可能不及新春前，將會在3月上旬的CCL反映。同時，樓價上升將會淘汰部分用家，用家減少，削弱樓價上升動力。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報117.60點，亦再創歷史新高。CCL Mass按周升0.85%，低於上周升幅2.03%。CCL Mass連升3周，累計上升3.22%。置安心及白表居屋申請大幅超額後，用家陸續入市，推高樓價。

新界西指數最新報98.72點，按周升1.06%，仍未創新高。預料新界西指數二月內升逾100點，連同其他三區全部處於100點以上。

新地春節兩盤齊發

新地（00016）今年積極推盤「追數」，蛇年將兩盤齊發，元朗RESIDENCE譽88大有機會年初一向買家拜早年後，同系西環Imperial Kennedy緊接出擊，極有機會正月十五前登場，維持以1250方呎3房戶打頭陣。

Imperial Kennedy3房戶打頭陣

新地副董事總經理雷霆表示，Imperial Kennedy部署農曆年後發售，示範單位正於IFC加緊搭建，希望有機會於正月十五前登場，維持先推1250方呎3房連主人套房戶型打頭陣，樓花期內只會限量推5伙，暫時仍未落實售價，整體單位意向呎價保持3萬元。



▲雷霆（左）稱Imperial Kennedy農曆年出擊，旁為胡致遠

新地代理助理總經理胡致遠表示，Imperial Kennedy只得12個上述3房單位，全部位於高層33至39樓，每層2伙，40樓以上則為特色單位，資料容後公布。他續說，該盤耗資1億元打造的雙子私人住客會所，總樓面廣達2.1萬方呎，分散於樓盤低層及極高層共4層樓面，設施肯定豪盡全區。

至於同系譽88前晚已向代理簽署銷售委託書，代理已自行在市場推廣，據悉反應不俗，不過樓書昨晚仍未上載網頁。另外，外籍人士最愛的愉景灣連環錄BSD成交，新盤香港興業（00480）新盤津堤2座A單位建築面積1230方呎，實用952方呎，成價1033萬元，需打稅約155萬元；另美聯物業愉景灣分行高級營業經理潘慶標表示，尚堤1座高層E室，建築面積約1170方呎，實用面積約905平方呎，3房兩廳，望海景，約900萬元易手，建築面積呎價約7.692元，實用面積呎價約為9.945元，買家為內地客，買入單位用作小朋友留港讀書用，需打稅135萬元。

另市場消息指九建（00034）大角咀奧城·西岸加獎金促銷，除基本佣金3%外再加0.5%獎金；以及南豐奧運站海桃灣尚餘5個貨尾，加備促銷清貨，售價維持不變。接近現樓的華置（00127）灣仔壹環，再沽出2伙極高層3房戶，建築呎價約1.74萬元。該盤推出的單位已售逾85%。

周啓邦夫人 6000萬沽深灣9號

名人齊趁樓價高位出貨，周啓邦夫人周譚月清以6000萬沽出黃竹坑深灣9號，扣除額外印花稅（SSD），微賺約400餘萬；另「鐘表大王」孫秉樞以4500萬元沽出陽明山莊。

土地註冊處資料顯示，周啓邦夫人周譚月清以6000萬元沽出深灣9號6座30A室，建築面積2323方呎，實用1858方呎，建築呎價約2.58萬元，實用呎價約3.2萬元。譚氏2011年11月斥5180.3萬元買入，需交5%SSD稅約300萬元，扣除稅項佣金及其他使費，實賺約400餘萬元。登記買家為俞賜（YU YEUNG）及王淑寶（ONG SHUK PO）。

此外，資料顯示，「鐘表大王」孫秉樞或有關人士持有的大潭陽明山莊莊凌雲閣6座6樓45室，連車位以4500萬元易手，建築面積2583方呎，呎價約1.74萬元，實用面積2069方呎，呎價2.17萬元。登記買家為GOEL, MONICA SUDHIR，為外籍人士，交易須繳付買家印花稅（BSD），涉資約675萬元。孫秉樞1997年5月以3420萬元購入，持貨至今16年，帳面獲利1080萬元，物業期內升值32%。

將軍澳屯門地皮下月招標

政府繼續狂推地皮，地政總署公布，將軍澳65C1區及屯門富盛街地皮3月1日起招標。其中將軍澳65C1區規模較大，雖然毗鄰的65C2區地皮早前轉作居屋用途，但測量師普遍認為對成交價影響有限，每方呎樓面地價介乎4000至4900元不等，市值22.8億至27.9億元。

政府推地一浪接一浪，將軍澳65C1區及屯門富盛街地皮下月1日起招標，截標日期為4月5日。兩幅地皮中以將軍澳65C1區限量地皮較受市場注目，地皮佔地149859方呎，最高可建樓面569469方呎，當中住宅樓面最多為494540方呎，地皮限建最少655個單位，平均每伙最面積755方呎。

據了解，65C1區限量地皮早前已獲城規會批准，將住宅地積比率由原先3倍增加至3.3倍，總樓面增加一成。值得一提的是，早前發展局已將毗鄰的65C2區地皮，改作居屋用途，但測量師普遍認為對估值影響有限。

將軍澳65C1區市值料近28億

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚稱，現時不少私人屋苑旁都有居屋屋苑，相信對地價未必有太大影響，反而對將來開售時銷情影響較大。張翹楚稱，早前由麗新（00488）等投得將軍澳68A2區地皮樓面地價每方呎近5000元，雖然當時屬於高價，但近日荃灣西站6區樓面地價都達每方呎5000元，相信今次地價會接近麗新所得的地皮，每方呎4900元，市值27.9億元。

中原測量師行執行董事張競達亦認為，65C2區地皮改作居屋用途，對65C1區地皮造價影響不大。他續稱，由於地皮景觀欠奉，兼設單位數量限制，預



屯門虎地地皮最高可建樓面13660方呎

測地皮每方呎樓面地價為4000元，估值22.8億元。至於屯門虎地第52區富盛街地皮，佔地34154方呎，最高可建樓面13660方呎。市場估值介乎4800萬至6147萬元。美聯測量師行董事林子彬表示，地皮規模較細，項目以洋房發展為主，因此料項目除大型發展商垂青外，將吸引中小型發展商，甚至投資者參與投標。

地皮資料表

地段編號	將軍澳地段第112號	屯門地段第430號
地點	將軍澳第65C1區	屯門地第52區
用途	住宅（兩類）	住宅（丁類）
地皮面積（方呎）	149859	34154
最高可建樓面面積（方呎）	569469	13660
樓面呎價（元）	4000至4900	3500至4500
估值（元）	22.8億至27.9億	4800萬至6147萬