投資者料樓市風暴未到

靜觀其變

春節後樓市交投回升，發展商亦發力推盤。不過，大炒家則看淡後市，資深投資者的科達地產主席湯君明認為，目前「風暴未到」，預料年中時樓市會更差，又以「兵荒馬亂」形容現時樓市情況，所以表明會採取「人棄我取」的投資策略，現階段將儲足「銀彈」入貨。而有「摸王」之稱的資深投資者亦認為，樓市要待第三季才見底，現在則「靜觀其變，等待機會」。

雖然近日發展商已展開減價賣新樓的浴血戰，二手市場亦頻錄低價成交個案，但湯君明認爲，樓市最差的時間尚未來臨，預期六月將是風暴來臨的日子。他解釋稱，本港經濟發展取決於銀行的貸款態度，若銀行放貸方面不配合，經濟則不會好轉，由於不少銀團貸款將於六月到期，料屆時銀行銀根將更爲短缺，直接影響其放貸的態度，屆時樓市將會更差。

新界料銀主盤重災區

湯君明表示，過去數年銀行「不務正業」，以東亞銀行爲例，其盈利按年大跌99%，認爲銀行自身難保：「銀行輸到冇晒錢，點會有錢借？」他預期銀行未來的借貸會轉趨保守，而作爲投資者，現階段最重要現金充足，又指出「邊個有最後一粒子彈就係贏家」，意味只要有足夠現金，就可在淡市中突圍。

當被問及投資策略，湯君明則表示，將採「人棄我取」的策略，認爲全年都是入市的時機，而入貨地點首選港島、次選九龍，但新界區則不會考慮。他解釋指，選擇港島及九龍區，與該兩區的抗跌力強有關。他表示：「幾乎所有銀主盤、蝕讓成交都係出現於新界區。」

事實上，湯君明近日亦不忘四出尋寶，目前正洽購一個全幢物業，並已入票，只要業主首肯，最快月底有好消息，但湯並無透露物業詳細資料。而同屬資深炒家，有「摸王」之稱的黎汝遠，近日則於灣仔購入一個住宅單位，他透露，單位爲匯星一號23樓一個705平方呎的單位，作價585萬元，平均呎價8298元，成交期爲今年八月。

商廈已失去租金支持

黎汝遠稱，入市上述單位原因主要看準該區租金回報有保證。同時亦預期，樓市要待第三季才見底，現在則「靜觀其變，等待機會」。而向來擅長炒賣商廈的黎汝遠，去年在金鐘力寶中心受到「重創」，四月時以高價每平方呎1.88萬元購入力寶中心41樓全層，並於七月時撻訂，白蝕2300萬元。

黎汝遠認爲，目前力寶中心的租金已由高峰期時的每呎80元跌至最新的30元，由於該商廈的價值已失去租金支持，料其樓價有機會由目前的接近8000元跌至6000餘元。

▲湯君明表示，年中時樓市會更差，而作為投資者，現階段最重要現金充足，又指「邊個有最後一粒子彈就係贏家」，意味只要有足夠現金，就可在淡市中突圍

◀港島鳥瞰圖

中原CCL企穩58點

踏入〇九年後，樓價並無大起色，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至二月十五日，反映本港整體樓價的中原城市領先指數（CCL）報58.7點，較對上周公布的58.35點上升0.6%，雖則爲去年十一月九日所錄得的59.93點後14周以來最高，但僅較去年十二月中的低谷56.71點回升3.51%，故指數升勢大有機會屬「虛火」。

有業界人士認爲，隨着發展商展開新一輪劈價潮，連帶二手業主急急以低價放售物業，預料指數短期內將轉頭回落，甚至重現去年金融海嘯爆發初期的強勁跌勢。

最新分區指數顯示，四大分區的中原城市大型屋苑領先指數雖然全部錄得按周上升，但升幅最大的港島區，亦僅微升1.13%，最新分區指數報64.96點。九龍區分區指數報57.83點，按周上升1.1%。而新界東及新界西按周升幅亦不足1%，新界東最新報57.3點升0.61%，而新界西最新報44.12點升0.52%。

太古城近月去盤速度快

新盤現劈價潮，致整體樓價現下跌壓力，促使負資產增多觸發銀主盤急升價殘，港島區龍頭屋苑太古城燕宮閣銀主盤，剛以530萬元易手，造價比兩年前跌20%。

中原地產太古城首席分區營業經理趙鴻運表示，一名持有多個太古城物業的投資者，不敵金融海嘯的衝擊，最終被銀行收回物業，其中1伙銀主盤成功獲買家承接，但造價較去年中下跌20%。

趙鴻運指出，上述銀主單位爲太古城燕宮閣高層E室，面積843平方呎，屬3房靚則單位，單位於去年五月由1名投資者以660萬元購入，後來受金融海嘯波及，投資者被迫棄艇潛逃，最終斷供被銀行收回物業，並於日前以530萬元沽出單位，折合呎價6287元，樓價不足一年下跌130萬元，跌幅達19.7%。

趙鴻運續稱，上手業主曾將單位重新裝修欲作出租之用，故單位裝修簇新，加上單位屬3房靚則戶，故十分搶手，銀行放售單位僅約10天即獲承接，但造價略爲低於市價。太古城現時尚餘2個銀主盤待售。本月至今，太古城錄約40宗成交，交投有加快跡象，平均呎價錄約5800元。

燕宮閣沙士盤賺270萬

高買低賣的銀主盤在後天不足的條件下，造價無可避免要較原購入價低，但太古城燕宮閣造價其實理想。新春後呎價有所攀升，同屬燕宮閣但非銀主盤昨日錄得好價成交，利嘉閣地產王牌屋苑太古城區域經理黃龍智表示，新春後太古城造價不斷攀升，其中「宮」字系列單位的升勢尤其厲害，該行新近錄得太古城一宗「好價」成交個案，成交呎價高見6342元。

吳國良稱，太古城燕宮閣中層C室，3房套房開則，主人房能外望海天花園的園池景，建築面積883平方呎，成交價560萬元，折合每呎售價6342元，較市值高出5%。據了解，原業主於〇三年末季以「撈底價」290萬元購入物業，今番易手帳面獲利270萬元離場，折算期間單位升價93%。

吳國良補充說，太古城2月至今累錄接近30宗二手買賣個案，平均造價每方呎約5800元；由於近月太古城去盤速度甚快，令屋苑買賣放盤由海嘯時約1000個，減少至目前約850個水平，平均開價約每平方呎6200元，而業主一般能接受3%至5%的議價空間。

君爵堡銀主盤有錢賺

除大型屋苑外，連豪宅亦爆出銀主盤，中原豪宅STATELYHOME西貢高級分區聯席董事劉國輝表示，銀線灣君爵堡剛錄得一宗銀主盤成交個案，該成交單位爲君爵堡雙號屋，面積3558平方呎，屬4房間隔，可享全海景致，附設逾1800呎的花園，成交價達3000萬元，折合呎價8432元。買家爲一名同區換樓客。據了解，原業主於〇一年低潮期以1368萬元購入上述單位，上址反帶挈銀主有斬獲。

◀樓盤無出售之下，一些單位銀行津貼，一些單位成為低價人問奈無主盤

◀張錦成（左）表示，集團未來亦將投放更多資源強化投資移民顧問的業務，旁為吉安

美聯拓內地移民顧問據點

近日樓市交投量雖止跌回升，但仍處於低水平，地產代理爲在淡市中增加收入，積極開拓其他業務，其中美聯集團（01200）便在逆市中計劃擴大旗下美聯移民顧問的規模，美聯集團顧問張錦成表示，移民顧問業務受金融海嘯影響較小，未來將投放約150萬元，在北京、上海及重慶3地設立移民顧問據點，料上海辦事處將最快開張。

住宅移民投資額增逾倍

美聯集團顧問張錦成表示，本港受到全球金融海嘯的衝擊，但去年透過投資移民的房地產投資額仍然上升135%，反映本港房地產作爲投資工具的受歡迎程度並未受到影響。

美聯移民顧問行政總裁吉安指出，自資本投資者入境計劃推出以來，累計已錄近6503宗申請，當中內地人佔80%，而其中有30%投資移民均會選擇在港購買物業。

吉安表示，由於金融海嘯對內地影響相對較小，料今年新申請投資移民的人數不會大減，最多減少不足10%，張錦成認爲，過去一年本港股市大幅回落，恒生指數下跌約五成，而去年樓價則在高位回落約二成水平，因此去年投資移民投放在房地產的資金比例錄得升幅，預期選擇購買物業的投資移民申請人，比例將由去年的30%，上升10%至今年的40%。

以按獲批的投資移民計算，去年平均每名申請者投資額約712萬元，較〇七年的709萬元上升0.4%，其中投放在房地產市場的投資金額達32.03億元，較〇七年的13.63億元上升135%。數據顯示，去年投資在房地產市場資金升幅較金融資產爲大，反映金融海嘯下，投資移民偏向選取較穩定的投資工具。

每間辦事處投資額50萬

張錦成表示，集團未來亦將投放更多資源強化投資移民顧問的業務，目前集團在香港、澳門、珠海、廣州及深圳設立共5個移民顧問辦事處，未來計劃在北京、上海及重慶3地設立移民顧問據點。他又謂，成立每間辦事處的投資額約50萬元，每間辦事處則將有5至10名員工，料上海辦事處將最快開張。

另外，吉安指出，自資本投資者入境計劃推出以來，累計已錄近6503宗申請，但獲批准入境的暫時只達3347宗，因此他期望政府新一份的財政預算案中，能夠優化目前投資移民計劃，以吸引更多資金來港，增加房地產市場的需求，減少金融動盪爲房地產市場帶來衝擊。

張錦成指出，美聯移民顧問建議當局應加快申請者審批時間，由平均接近一年申請至審批時間進一步縮短至半年以內，以新加坡投資移民申請爲例，申請者只需約半年便完成程序及獲審批。而投資金額的門檻亦應降至500萬，以面對鄰近國家如新加坡及台灣等的競爭及鼓勵更多有意申請來港投資移民人士。

藍天海岸複式微蝕求離場

後市不容樂觀之下，擬作收租用途的長線投資者見機不可失寧輸少當贏逃出生天，東涌藍天海岸2座A室複式單位，投資者剛以830萬元易手，帳面賺25萬元，但扣除律師及釐印費等相關開支，實質要「倒貼」手續費。

中原地產東涌助理區域營業經理潘志江表示，藍天海岸2座A室複式單位，面積1725平方呎，享全機場海景，剛以830萬元易手，折合呎價4812元。業主去年十月以805萬元購入單位，打算將單位作長線投資之用，並同時放租放售，日前遇上買家還價，認爲造價合理，遂沽出單位套現。是次帳面雖獲利25萬元，但實質需蝕掉手續費。過去一周，東涌區交投已逐漸回順，全區本月暫錄50宗成交，突破上月全月的45宗，其中藍天海岸本月暫錄11宗成交，與上月同期相若，由於本月以成交三房優質戶爲主，故平均呎價錄輕微升幅6.9%，平均成交呎價爲3100元。

美聯私家偵探社
本社由資深前警務人員創辦於1982年
採用日本最新高科技之儀器進行辦理案件
本社之業務遍佈世界各地
全力為所有客戶辦理每一宗案件
男女跟踪 內地調查
搜集證據 商業調查
兒女活動 工傷調查
職員行蹤 竊聽錄音
（信用昭著 註冊保密）
自置旺角總社：
九龍旺角彌敦道789號彌峰保險大廈11字樓1109室
九龍電：2381 2388（太子地鐵站E出口）
自置中環分社：
香港中環德花街16號合成商業大廈4字樓
中環電：2815 2626（近石板街上環皇后街）

淘大低層一年貶值17%

蝕讓潮延續，無論「長揸」或短炒皆難逃劫數，九龍灣淘大花園及長沙灣昇悅居，前者蝕31萬收場，而後者呎價重上4000元，蝕幅較細，一年輸18萬元。

香港置業淘大商場分行（2）營業經理陳偉宗表示，近日整體市況雖較波動，惟由於市區細價屋苑選擇不多，而不少上車客仍希望乘現時樓價處於低水平入市，故帶動淘大花園本月承接力持續上升，本月暫錄得約23宗成交，交投量較上月同期上升約20%。

陳偉宗稱，淘大花園J座低層7室，面積約484平方呎，成交價爲149萬元，呎價約3079元，屬市場合理價，原業主去年一月以約180萬元購入單位，是次成交帳面虧蝕約31萬元，物業貶值約17%。

香港置業泓景臺分行（1）營業經理文啓光表示，本月昇悅居交投暢旺，造價亦重上4000多元，帶動不少早前「轉賣爲租」作樓市低迷緩兵之計的業主，再度改變策略爲「轉租爲賣」，令近日連租約的放盤驟增，現佔整體約265個放盤的30%。文啓光指出，剛錄得昇悅居最新一宗成交，單位爲5座高層D室，面積498平方呎，成交價約222萬，呎價約4,458元。原業主於〇七年十二月以約240萬購入上址，現離場帳面蝕讓約18萬，單位1年多間貶值約8%。本月迄今昇悅居暫錄得約20宗成交，平均呎價約爲4283元，而平均呎租則約爲14元。

南灣御園加推10伙

掀今年劈價戰的泛海（00129）香港仔南灣御園，首批12伙沽清，即日再以原價加推10伙，平均呎價6126元，最低消費441.8萬元，與首批相若，發展商預告第3批單位有機會溫和提價5%。

泛海執行董事關堡林指出，南灣御園加推10伙，分布7至20樓，定價441.8萬至606.3萬元，平均呎價6126元，與重售首批單位相若，計劃第3批單位溫和提價5%，同時維持限量售50伙不變，料50伙套現約3億元。關堡林續稱，南灣御園26樓以上保留作服務式住宅的逾百個單位，目前正與集團旗下的酒店商討合作細節，目前正籌備招租事宜，擬定六至七月招租，意向呎租35元起。

用家佔睇樓量升至61.8%

豪宅新盤熱賣，對二手市場影響輕微，反而有愈來愈多準買家受熾熱氣氛感染變得積極，令二手睇樓量持續增加，利嘉閣地產研究部最新數據所得，本周六、日全港50個指標屋苑共錄得1737組客戶預約睇樓，按周增加5.9%。

睇樓客源方面，用家佔整體預約睇樓客源較上周增加1.9個百分點，至61.8%，上車客及換樓客分別佔29.2%及32.6%；反觀，投資者比例按周減少1.5個百分點至15.3%。

九龍區預約睇樓量增加6.4%，表現優異，睇樓量增幅較高的屋苑有九龍灣淘大花園、將軍澳廣場、奧運站維港灣及荔枝角美孚新邨，睇樓量增幅介乎10%至25%不等。

新界區預約睇樓量亦按周增加5.9%，幾個主要屋苑包括沙田第一城及金獅花園、荃灣麗城花園、天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園的睇樓量分別增加4%至10%之間。

港島區整體預約睇樓量增加4.9%，區內屋苑呈個別發展，鰂魚涌太古城及康怡花園睇樓量分別顯著增加17%及14%，西灣河嘉亨灣及柴灣杏花邨保持平穩，小西灣藍灣半島則減少9%。