

中原首季佣金 7.8 億增 80%

傳統淡季反變旺季 全年目標 36 億

歷來新高

在「磚頭保值」概念下，各路資金不斷湧入買樓，令樓市氣氛火上加油，地產代理收入更水漲船高。中原地產表示，今年首季公司佣金高達 7.8 億元，數字不僅按年飆升逾 80%，更打破了 08 年首季的 6.5 億元紀錄，創公司歷來首季新高。同時，利嘉閣地產亦稱，公司今年首季佣金 2.8 億元，按年暴升 1.3 倍。

中原

地產住宅部董事總經理陳永傑表示，今年 3 月份公司創出 3.5 億元的佣金佳績，令首季公司佣金高達 7.8 億元，較去年首季增長 82.4%，數字不僅打破了 08 年首季紀錄，更創出公司歷年來首季佣金新高。

陳永傑認為，每年 1 至 2 月份為樓市傳統淡季，但今年樓市打破一貫傳統，無論一手或二手住宅買賣俱旺，帶動地產代理收入上揚。他預計，隨著多個豪宅新盤將於第二季接踵登場，加上二手市場發力趕上，他相信樓市走勢將繼續平穩向上，而公司今年全年目標佣金為

36 億元。

利嘉閣首季佣金增 1.3 倍

同時，利嘉閣地產董事總經理廖偉強表示，受惠於多項利好因素，包括息口低、供應少、內地資金流入及資金氾濫等，今年樓市表現持續向好，公司首季佣金達 2.8 億元，較去年首季的 1.2 億元大幅增長 1.3 倍。

回顧今年首季，本港樓市表現更勝去年。據利嘉閣地產數字，今年首季一、二手住宅買賣達 33425 宗，成交總值 1268.19 億元，分別較去年同期大幅上升逾 1.03 倍及 1.3 倍，可見

市場購買力相當強勁。

值得注意的是，今年來豪宅及屋苑呎價不斷攀升。據利嘉閣研究部資料，全港 35 個指標豪宅今年 2 月份平均呎價達 17329 元，較去年 12 月累升 9.8%。屋苑表現亦不遑多讓，全港 50 大屋苑今年 3 月平均呎價為 5208 元，較去年底累升 6.9%。

今年住宅樓價料升 15%

展望全年走勢，廖偉強認為，隨著住宅租金不斷上升，「供不應求」愈來愈明顯，市民將會加快置業決定，故預計今年第二季中小型住宅樓價再升 3%，豪宅價格升幅則達 5%。展望全年，他估計今年一手及二手住宅成交量達 13 萬宗，較去年上升 16%，預料全年中小型住宅樓價升幅約 15%，豪宅升幅則 20%。

今年一、二手樓市俱旺，地產代理大豐收，圖為名城銷售時的火熱場面



3 月樓按宗數按月升 21%

樓市交投暢旺，帶動住宅按揭數字大幅上揚。據經絡按揭轉介數字，今年 3 月份銀行合共承造 13198 宗現樓按揭，按月上升 21.6%，今年首季累計達 35493 宗，按年大升 1.4 倍。



該行解釋，現樓按揭宗數增長顯著，原因是一、二手住宅交投暢旺，加上去年初受到金融海嘯的影響，銀行承造按揭個案明顯放緩，故推動今年首季現樓按揭錄得強勁增長。

經絡按揭轉介指出，本港銀行 3 月份現樓按揭市佔率排名榜，由中銀（香港）連續 7 個月佔據首位，市佔率進一步擴至 21.2%（2797 宗）；恒生銀行連續第 5 個月居次席，市佔率則微跌至 13.8%（1819 宗）；滙豐銀行續居第 3 位，佔 12.8%（1686 宗）；渣打銀行穩守第 4 位，佔 10.6%（1398 宗）。上述四大銀行於現樓按揭市場的佔有率，進一步增加至 58.4%（7700 宗）。

該行指出，個別大型銀行早前推出拆息按揭優惠，有關推廣對市佔率的反應，預計將於 4 月份逐漸顯現，令按揭市佔率首幾位排名出現變化。同時，受惠於近月陸續有大型新盤推售及二手物業成交暢旺帶動，預期 4 月份之按揭宗數及金額將繼續錄得顯著升幅。

至於 3 月份第 5 至 10 位現樓按揭之市佔率排名依次為：星展（香港）第 5 位，佔 4.6%（602 宗）；東亞銀行第 6 位，佔 4.1%（535 宗）；永亨銀行第 7 位，佔 3.3%（442 宗）；花旗銀行 4 級至第 8 位，佔 3%（392 宗）；工行（亞洲）居第 9 位，佔 2.8%（375 宗）；交通銀行居第 10 位，佔 2.6%（346 宗）。

中銀（香港）樓按市佔率連續 7 個月佔據首位

金峰·南岸累售逾 800 伙

澳門新盤金峰·南岸於復活節期間公開發售，發展商稱，樓盤在不足一個星期內，累積售出超過 800 個單位，當中公開發售賣出的 300 伙，平均呎價約 4300 元。樓盤現只餘下 50 伙待售，當中大部分為特色單位，發展商將會採借售態度，善價待沽。

發展商表示，該盤買家中，大手掃貨的本地及海外機構投資者眾，但他們和發展商之間所簽訂的買賣合約中，設有的禁售期長達一年至一年半，反映他們對澳門樓市的長遠發展有信心。

勾地效應 東涌交投飆逾倍

受勾地消息刺激，東涌二手市場跑贏各區。代理稱，4 月 7 日東涌共錄 86 宗二手成交，按周急升 30%，按月更大漲逾 1 倍；反觀 35 屋苑過去一周買賣不足 200 宗，成交量按周跌 13%。

中原地產東涌區區域營業經理潘志江表示，東涌臨海住宅地皮上月成功勾出，市場普遍預期地皮每呎造價達 3500 元，可謂麵粉貴過麵包，消息隨即令區內二手起動。綜觀 4 月份首 7 日，雖然適逢復活節假期，不少市民外遊，但東涌區全周共錄 86 宗二手成交，較之前一周勁升 30%，表現較其他地區優勝。

他又謂，現時東涌區私樓呎價介乎 3500 至 4500 元，十分低水，吸引不少買家追落後。區內 3 月份共錄 265 宗二手成交，倘若盤源充足，他估計本月可以突破 300 宗。

潘志江續說，東涌剛錄一宗長線投資者入市，成交單位為藍天海岸 3 座中層 G 室，面積 555 方呎，連租約以 232 萬元售出，呎價 4180 元。買家為長線投資者，依租約月租 7700 元計算，租金回報近 4 厘。

反觀其他二手屋苑，受到復活節長假期兼



受勾地消息刺激，東涌二手成交節節上揚，圖為東涌水藍·天岸

新盤開賣影響，二手交投減少。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，全港 35 個屋苑過去一周共錄 196 宗成交（3 月 29 日至 4 月 4 日），較前一周 225 宗減少 13%，創 6 星期新低。若與去年復活節假期的一周 327 宗比較，今年成交

量下挫 40%。

不過，劉嘉輝預期，隨著長假期過後，屋苑二手交投亦會逐步回復過來，料 35 屋苑一周成交量可在短期內再次重上逾 200 宗水平。

若按地區劃分，港、九及新界區成交量同告下跌，其中港島區跌幅最大，區內 8 個屋苑成交量由 44 宗下跌至 34 宗，跌幅約 22.7%。其中鯉魚涌太古城跌逾 50% 至 7 宗，柴灣杏花村減 75% 至僅 2 宗，而北角城市花園更「零成交」。

新界區方面，17 個屋苑交投跌穿百宗水平，由 108 宗減至 95 宗，跌幅約 12%。區內大型屋苑天水圍嘉湖山莊由 30 宗減至 21 宗，荃灣中心由 16 宗跌至 7 宗，荃灣麗城花園亦由 8 宗減至 3 宗，而青衣瀟灑灣則由 6 宗回落至 1 宗。

九龍區方面，上周共錄得 67 宗成交，較前一周減少 8.2%，跌幅為 3 區之中最少。其中九龍灣德福花園跌 66.7% 至 3 宗，藍田匯景花園減半至 2 宗，紅磡黃埔花園由 6 宗回落至 4 宗；反觀荔枝角美孚新邨卻微增 7.7% 至 28 宗，成為上周交投最多的屋苑。

長實替名城業主招大學租客

在低息環境下，投資者買樓保值成風，長實（00001）看準時機，計劃與大學學府合作，為旗下大圍名城部分單位業主招租，料初步以 3 房單位為主，每月租金可望 1.5 萬至 2 萬元。

長實地產投資董事郭子威表示，大圍名城開售迄今累售逾 800 伙，套現逾 70 億元，平均每伙售價約 900 萬元，呎價由 7300 元至

1.5 萬元。

提到該盤只得 4 伙的頂層複式戶，他說，單位售價將參考毗鄰新盤，意向呎價最少 2 萬元。據了解，名城 4 個複式單位面積介乎 2060 至 2360 方呎，按意向呎價推算，入場費將逾 4000 萬元。

他又謂，在低息環境下，加上市場預期未來通脹加劇，購買「磚頭」相信是防守性

較強的投資工具，正因此，集團將與本港四間大學（中大、理大、浸大及城大）磋商，計劃把名城已經出售的其中 100 個單位，出租予大學作為學生或教職員宿舍，初步傾向主攻 3 房單位，預計每個單位可供 3 至 4 名學生租住，估計每人月租約 5000 元。他補充，倘若大學方面確認有關租賃需求，發展商將發信予樓盤有關業主作出配合。

銷售安排方面，該盤將於下周在內地進行路演，包括於北京、上海及廣東等，預計有關單位將於本月底推出，若反應理想，不排除以抽籤形式銷售。

中房信發布：今年首季房企銷售排行榜 恒大萬科居首

2010 年 4 月 1 日，中國房產信息集團聯合中國房地產測評中心共同發布《2010 年中國房地產企業第一季度銷售排行榜》，從第一季度銷售區域分布來看，二、三線城市成為了各企業的銷售業績主力。

5 家房企首次登榜 二、三線城市銷售成主力

根據該榜單數據顯示，大多數企業依然保持強勁發展的勢頭，取得了良好業績；但另一方面也顯示，企業戰略重心向二、三線城市轉移。

銷售淡季而業績不俗

榜單顯示，萬科、恒大地產表現強勁，互為瑜亮，萬科以 145 億元、恒大以 129.5 萬平方米分別高居銷售金額和銷售面積榜首；碧桂園、福建融僑則表現出強勁的增長趨勢，分別實現了 60 億元和 31.2 億元的銷售額；富力地產也達到 75.5 億元的較佳成績，完成了全年銷售目標的四分之一。第一季度歷年都是銷售的一個低潮期，而且今年政府又在第一季度集中出臺了一系列調控政策，在此環境下，企業在一季度依然獲得不俗的業績實屬不易。根據市場以往第二、第三季度的市場銷售情況來看，各企業在一季度之後的銷售業績表現更值得期待，全年有望延續較好的增長勢頭。

競爭加劇致座次發生變化

同時，許多「新面孔」晉級此次榜單，如越秀地產、重慶金科、首都開發、保利香港以及大連萬達都是首次上榜。與此同時，一些傳



長沙恒大城舉行盛大開盤禮

統的地產大亨，在行業競爭不斷加大的情況下，上榜座次也有明顯變化。此次，在第一梯隊——前十名的企業中，不僅有首次進榜的大連萬達，而且前十名企業中有七家 2009 年也曾是 TOP10 中榜上有名，不過排名已經出現了變化。無論是第一梯隊，或第二第三梯隊，必將遵循不進則退的行業規律。

二、三線城市貢獻率大增

從第一季度銷售區域分布來看，二、三線城市成為了各企業的銷售業績主力。而像萬科、恒大地產等前期先行在二、三線城市布局的企業，在今年也因當地強勁的銷售表現，鞏固了其領先的地位。

2010 年第一季度房企銷售金額排行榜		
排名	企業名稱	銷售金額（億元）
1	萬科集團	145
2	恒大地產	85.3
3	綠城中國	78.7
4	中海地產	76
5	富力地產	75.5
6	保利地產	75
7	綠地集團	70.6
8	碧桂園	60
9	大連萬達	56.9
10	中信地產	53.5

2010 年第一季度房企銷售面積排行榜		
排名	企業名稱	銷售面積（萬平方米）
1	恒大地產	129.5
2	萬科集團	118
3	碧桂園	101
4	綠地集團	96.5
5	保利地產	88
6	世紀金源	84.4
7	中海地產	65.9
8	富力地產	63.3
9	中信地產	48.5
10	雅居樂集團	48.2

搶佔二線城市 恒大強勢崛起

在「2010 年第一季度中國房地產企業銷售排行榜」中最受關注的銷售金額與銷售面積兩項排名，恒大（03333.HK）和萬科（000002）都佔了一個冠軍和一個亞軍，老牌企業和新興力量間的老大之爭互有勝負。

榜單顯示，在第一季度銷售金額方面，萬科以 145 億元位居第一，恒大以 85.3 億元緊隨其後，綠城、中海和富力分列三到五名。而銷售面積方面，恒大則以 129.5 萬平方米力壓萬科 118 萬平方米奪得頭名，碧桂園、綠地和保利跟隨其後。

恒大銷售金額同比增長 175%

在中國房地產市場傳統淡季的第一季度，加之政策信息不明朗的情況下，第一季度的地產爭奪戰雖然體現了房地產企業間絕對實力的比拼。縱觀榜單，表現最為搶眼的還是萬科和恒大兩家。

自去年強勢崛起之後，恒大始終是惹人關注的企業，在上市之前保持了較快的增長趨勢，而 2009 年 11 月上市之後，這個快速增長的趨勢並沒有放緩。數據顯示，2009 年，恒大全年實現銷售金額 303 億元，而當年第一季度的銷售金額為 31.09 億元。今年恒大的第一季度銷售已達 85.3 億元，比去年同比增長了 175%。如果按此推算，恒大 2010 年全年銷售額將非常樂觀。

布局二線城市 增強抗風力

目前中房信的這份榜單中已經透露出一些信息，二、三線城市成為了各企業的銷售業績主力，排名靠前的房企二、三線

城市的銷售權重比以往更加大。其實，目前樓市調控的重點依然出現在一線大型城市，而在廣大的二、三線城市中還存在着巨大的剛性需求。從第一季度銷售區域分布來看，二、三線城市成為了各企業的銷售業績主力。目前已經形成了，得二線城市者得天下之局面。

比如，萬科、恒大、綠城等前期先行在二、三線城市布局的企業，在今年理所當然的表現出了強勁的增長，鞏固了其領先的地位。可以說，目前地產的戰場很大程度上已經轉移到了二、三線城市。比如，萬科去年拿的地基本上 90% 都在三線城市，保利去年第一次二、三線城市的銷售額超過了一線城市。而恒大地產作為二、三線城市市場的主力，經過多年深耕，已經進入了 27 個城市，其中第一季度二線城市銷售額已佔 90% 以上，可見其產品布局合理、抗風險能力大。

規模品牌顯優勢

雖然輿論對目前樓市的前景探討甚多，但從地產企業的業績來看，卻還沒有明顯體現，相反像萬科、恒大、綠地等這樣的房地產巨無霸卻是一路高歌猛進，高速增長。從這次的榜單中也可以深刻體會到，上榜的幾乎全部都是地產界的規模巨無霸和品牌航母。規模和品牌等房企核心競爭力的比拼，已經在今年開始，中國房地產企業第一梯隊的爭奪已經越來越集中在少數幾家房企之間，強者恒強的態勢已經顯現。



長沙恒大城開盤