

憧憬喜帖街重建升值潛力

溫州師奶團 殺入灣仔

掃「磚頭」

低息環境及通脹加劇，抵銷了政府「辣招」的效果，樓市迅速回氣。另一方面，北水南下，掃「磚頭」保值抗通脹。據市場消息表示，一個溫州炒樓團，密謀殺入灣仔區，豪擲兩億元掃貨，只要物業符合低水兼連租約條件，一律通殺，灣仔區樓市活躍可期。

本報記者 梁穎賢

灣仔四季地產高級客戶經理張煒熾昨表示，自政府去年11月19日出招後，過去2個月灣仔區交投幾乎癱瘓，踏入2011年後，樓市始見起色，無論買賣或租務相繼轉趨活躍，用家及長線收租客陸續出動尋寶，甚至擄起本港樓市新勢力的內地買家，除狙擊本港新盤及新興豪宅區外，連帶新舊樓林立的灣仔區也不放過。

豪擲兩億覓長線投資

他透露，一個由5名內地「師奶」組成的溫州炒樓團，專程抵港並殺入灣仔區，憧憬喜帖街及華置灣仔街重建項目，為該區帶來無限升值潛力，決定入貨等賺錢，物色低水連租約單位作長線投資，其中區內一線屋苑如向海峰、嘉軒軒、星域軒、二線屋苑修頓花園等，甚至單幢樓樂聲大廈、杜智台、百旺都中心、海華苑、皇后大道東及星街一帶唐樓，只要符合低水及連租約條件，隨時撲鏈，企圖「刀仔鋸大樹」，初步先每人出資2000萬元，即合共動用1億元，下半年將再加碼1億元添貨。

張煒熾表示，該幫人屬內地廠家，在「水浸」下尋求出路，於是來港「排洪」，而且亦非首次來港「搵食」，早前曾投資九龍站凱旋門摩天閣有斬獲，成功牛刀小試後，食髓知味，見樓市於政府出招下仍吃下不倒，索性在港大舉掃貨。

發展商頻北上路演

北水源源不絕湧入。即使政府去年煞停內地買樓投資移民，甚至11月出重招，內地客南下置業意欲從未間斷，香港置業西九龍柏景灣分行營業經理黃慶龍表示，奧運站君瀝港頗受內地客歡迎，新近再錄得內地客入市個案，君瀝港3座高層G室617方呎，兩房間隔，享獅子山景，成交價512萬元，呎價約8,298元，屬市場合理水平，買家鍾情單位附雅緻裝修，考慮2日即爽快撲鏈。原業主07年3月以320萬元購入，帳面獲利192萬元，物業升值約60%。

事實上，本港發展商也深知內地購買力驚人，頻頻北上路演吸金，恒地(00012)更為於深圳設立長期展銷廳的本港發展商，去年新地(00016)為催谷雙魚河天譽，除於現樓搭建示範單位外，更選址深圳搭建展銷廳，實行兩地互動，結果招攬不少內地客捧場，同系屯門星堤亦依樣畫葫蘆，日前抵赴深圳展開為期兩周的路演，冀內地客比例可提升至20%至30%；另信置(00083)去年開賣的西南九龍帝峯·皇殿，未北上路演已有30%內地客追捧，該盤為進一步入滲內地樓市，決定本月15及16日鎖定深圳展銷。



溫州炒樓團聯華喜帖街重建項目為灣仔帶來升值潛力，鎖定灣仔瘋狂掃貨

港人買樓意欲全球最低

房價攀升令本港及中國內地的消費者購房意欲降低。思緯昨公布首輪「全球趨勢研究報告」，數據顯示，有84%的香港受訪者表示現在不是一個合適時機買樓，在全球28個地區中比例最高，中國內地為74%，僅次於香港，而美國受訪者的比例僅為22%。思緯研究總監林鳳珊表示，香港和中國內地的樓價在2010年不斷上升，持續的升幅令市民的置業計劃卻步。

報告還表示，52%香港受訪者表示現在並非適當的時機出售樓宇，41%則認為現在是個好時機。在中國內地，56%表示現在不是理想時機，40%則認為現在是個好時機。林鳳珊解釋，受訪者認為現在並非適當時機出售樓宇，是因為他們預期樓市會繼續上升，因此選擇靜觀其變。另一方面，亦有受訪者認為在目前熾熱的樓市中，出售樓宇可立刻獲得投資回報。

另一邊廂，報告指出，中國內地及香港受訪者對未來經濟狀況感到樂觀。中國內地地產「消費者市場觀感指數」中排名第4，香港則排名第7。前3名分別為巴西、瑞典及哥倫比亞。

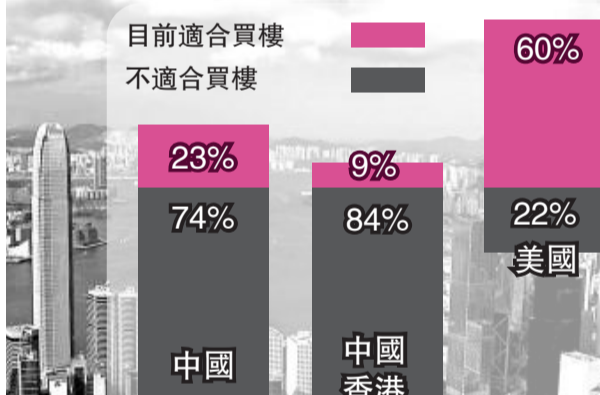
林鳳珊指出，這項排名前10位的地區主要以南美洲及新興發展中國家為主，中國內地和香港的受訪者對未來經濟狀況感到樂觀，為亞洲之最。受訪者認為，市場狀況較半年前優勝，他們相信未來的形勢會更好。

她強調，值得注意的是，受訪的7國集團(G7)當中，有5個國家的受訪者感到悲觀。分別為日本、法國、意大利、英國和美國。

第一輪「全球趨勢研究報告」的調查覆蓋全球28個地區，包括中國內地和香港，訪問了超過23000名受訪者。

思緯研究總監林鳳珊昨公布首輪全球趨勢研究報告 本報攝

三地區置業意欲一覽



施永青料今年交投減兩成

中原集團董事施永青昨日出席研討會時表示，本地樓市未達頂峰，將一浪高過一浪，但今年樓價會比較平穩向上，而受到政府的遏止炒風措施影響，交投量會減少兩成。

施永青指出，市場投資需求遠大於實際市民住屋需求，但參考中原城市指數，現時未升至97年高峰，所以難言樓市出現泡沫，今年不虞有樓市泡沫爆破的情況，反而長遠來說，樓市會呈現一浪高過一浪態勢。不過，他承認，現時樓市並非反映港人的購買能力

，而港人有能力負擔的樓價，才算是一個健康市場。施永青表示，港府去年開徵額外印花稅，打過樓市炒風，令到許多短炒客退出市場，估計今年住宅成交量會大減20%，回落到12萬至13萬宗。可是，基於土地供應減少，發展商並不急於推盤，遂放慢樓市步伐。除非港府再重手出招，否則在市場新增供應減少下，加上賣家沒有減價壓力，今年整體樓價仍會向上，惟上升速度肯定較去年顯著減慢。而現時5%的樓宇空置率屬正常現象。

他又稱，為防止投資者扭曲樓價，建議港府可研究推出另類首置計劃，要求部分新建住宅項目只能售予首次置業者，即使日後轉手，亦只限於首次置業市場，藉此幫助無力首次置業的市民。

施永青補充稱，過去400呎至500呎單位的樓價升幅，遠遠跑輸於800呎或以上的單位樓價，主要因為本地每年新增家庭對置業需求的不足，後者樓價升幅卻是由換樓客推動。故此，在需求不足下，港府不宜大量增建小型單位。

二手屋苑睇樓量彈升5%

根據利嘉閣地產研究部的數據估算，全港50個指標屋苑有3015組客戶預約在本周末睇樓，較上周末彈升5.2%，當中依然以用家(上車客及換樓客)為主，佔總客量比例高達64.3%。

有分析認為，市場憧憬農曆新年過後，樓市小陽春來臨，不少準買家近期積極睇樓，希望趕在農曆新年前入市；同時早前在長假期外遊的業主已回港，並再度開放單位睇樓，在選擇增加下，準買家睇樓的興趣再度提高，令屋苑睇樓量整體向上。

按地區分析，港島、九龍及新界區指標屋苑預約睇樓量全線上升，當中港島區屋苑睇樓量升幅較

為領先，周末預約睇樓量按周升8.2%至525組，其中鯉魚涌康怡花園、西灣河鯉景灣、柴灣杏花村及北角城市花園的客量增加8%至33%不等，表現較佳。

九龍區20個指標屋苑預約睇樓量共錄1205宗，較上周增加5.2%，其中土瓜灣雲峰、將軍澳中心及奧運站柏景灣睇樓量增加11%至20%不等。

新界區方面，由於市場已復蘇，睇樓量基數較大，周末睇樓客量僅增4.0%至1285組，升勢相對落後，其中青衣盈翠半島、荃灣中心及元朗錦綉花園睇樓量增加15%至38%不等。

樓價適應新措施橫行整固

反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，在額外印花稅推出後，4個星期以來在88點水平徘徊，最新CCL連續兩周在88點水平橫行，可見市場迅速適應新措施的影響，回復正常。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，額外印花稅前，CCL一度高見89.41點，措施後CCL先連跌兩周共2.17%，低見87.48點，第3周CCL已止跌回穩報88.40點，最新第4周CCL約於88.4點橫行，與上周相若，報88.38點。「辣招」後第3及第4周樓價迅速回穩，可見政府措施只短暫影響樓價。考慮到假期效應，1月份樓價將繼續徘徊。低利率加量寬，樓價將長線向上。新春之後，季節性

旺市又來，可預見樓價新春後穩步上升。

大型屋苑領先指數(CCL Mass)方面，最新報85.20點，較上周公布的85.22點輕微下降0.02%。分區大型屋苑樓價指數方面，港島最新報98.16點，按周上升1.98%。九龍最新報84.20點，按周下降2.06%。新界東及新界西最新報82.63點及68.07點，按周分別上升0.47%及下降0.20%。

昨日公布的指數，根據去年12月27日至2011年1月2日簽訂正式買賣合約的中原成交計算，當中有約80%的交易是在12月13日至19日簽臨時買賣合約。即昨日公布的指數主要反映額外印花稅生效(11月20日)後第4周的情況。

壽山村道九號呎價4.6萬

去年「賣樓王」新地(00016)，開賣屯門星堤及洪水橋泉薈仍未有期，急忙變陣，以同系港島南區壽山村道9號Shouson Peak取代今年頭炮地位。該項目昨發首張價單，先推1座別墅試市，呎價4.6萬元較去年意向呎價5.5萬元低19%，涉價近2.83億元。據消息稱，該幢別墅已獲認頭。另同系牛池灣峻弦加價3%加推6伙。

壽山村道9號屬新地今年的焦點豪宅，洋房主要分8類型，A、A1及B型屋面積4002至4396方呎，C1及C2型面積4875至5475方呎，S1、S2及S3型面積6140至7745方呎。今次推售的15號屋屬S2戶型，洋房面積6140呎，另有1016呎花園及902呎平台，訂價2.828億元，呎價4.6萬元，較去年意向呎價5.5萬元低19%。

發展商只為上述單位提供建築期付款計劃，首期20%分段於260日內支付，餘款80款則於明年入伙期9月30日或之前繳清。

據經紀表示，壽山屬港島山頂外另一個高貴地段，屬官商巨賈聚居之地，該帶供應缺乏，向來甚受用家垂青，該盤去年已獲不少垂詢，其後因政府重招出的一度擱置洽購，有見近期樓市喘定，買家重提興趣，發展商見反應理想，順勢推出該座試市。據悉，上述推售的15號屋已獲認頭，加推機會高。

代理指出，壽山村道9號僅得31幢洋房，新地可謂惜貨如金。執行董事雷霆表示，今年只限量推售6座。

峻弦加推6伙提價3%

另外，近期交投趨活躍的同系峻弦，加推1及6座共6伙B室，面積1478及1780呎，訂價1620萬至1800萬元，呎價9966至10961元，該批單位之前推過，今次重推較上次加價3%，若連同已取消的即供可減3%優惠，即今次變相加價6%。

甫踏入2011年，新地推盤動作多多，繼洪水橋泉薈之前會晤代理交代開賣隨時入直路後，星堤日前北上深圳路演招客，預計新地第一季將會頻密推盤。



近期交投趨活躍的峻弦加價加推

黎明楷擢升中原主席

中原集團宣布，今年元旦起，黎明楷升任集團主席，負責集團整體管理工作。施永青繼續留任中原地產代理、中原(中國)物業顧問及中原策略投資董事，以協助制定經營策略，不再參與日常管理工作。

另一方面，集團為了制定長遠發展及策略，促進各業務板塊及交流，成立中原集團管理委員會，成員包括：施永青、黎明楷、黃偉雄、張奕威、何紹章、黃炳榮、賴國強、黃雄、陸成、陳永傑、廖偉強、陳雁樓、黎堅輝。

近期台北及新加坡業務開展令中原版圖擴大，為了理順發展關係，升任黃偉雄為中原地產亞大總裁、陳永傑為中原地產住宅部亞大區董事總經理。



黎明楷升任中原集團主席，負責集團整體管理工作