

# 十大屋苑成交僅35宗 跌5.3% 五一臨近 樓市交投或轉旺

樓市頻創竄價，嚇窒不少買家，十大屋苑周末僅錄35宗買賣，按周微跌5.3%，期間個別屋苑仍獲買家高追。隨着五·一黃金周來臨，有地產代理憧憬內地客增多，樓市可望轉旺，惟經濟學者關焯照坦言，樓市已呈乾升狀態，預料升勢將於1個月內結束，呼籲上車客入市前三思，不宜盲目高追。

本報記者 林惠芳

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑於過去周末錄35宗成交，按周下跌5.3%，儘管交投回落，但受到多個新盤暢銷刺激，市民入市信心反彈，部分新盤向隅客開始回流二手市場，二手屋苑踴躍量開始活躍。

美聯集團董事楊永健亦指，隨着五·一黃金周來臨，內地客將增添人氣，可望帶旺樓市一二交投氣氛。

事實上，近期新盤氣氛澎湃，不少二手業主借機反價，個別買家憂遲買更貴，不惜高追入市，雖然過去周六，屋苑成交量下跌，但仍出現買家高追個案，其中馬鞍山銀湖、天峰、北角富澤花園及粉嶺花都廣場均錄新高呎價。

## 二手業主借機反價

世紀21奇豐物業銀湖天峰分行經理徐永成表示，銀湖·天峰6座中層B室，面積2416平方呎，屬4房雙套間隔，望海景，以2280萬元獲換樓客購入，折合呎價9437元，不僅比同類單位貴5%，更創屋苑同類單位二手呎價紀錄。美聯物業助理區域經理黃嘉明說，花都廣場6座高層C室，單位面積547平方呎，屬2房



◀樓市乾升，經濟學者呼籲上車客入市前三思

間隔，望樓景及內園景，以253萬元獲投資者買入，平均呎價4625元，創同類型單位新高。同時，中原地產高級分區聯席董事區國良表示，北角富澤花園嘉嘉閣高層B室，面積802平方呎，屬3房套房間隔，享煙花海景，以835萬元獲買家購入，平均呎價10411元，造價創同類型單位新高。

## 成交量缺乏支持

二手樓價不斷挑戰高位，究竟升勢能否延續？經

濟學者關焯照坦言，在通脹及低息效應下，買家憧憬樓價向上，不惜高追入市，造就了高價搶貨，不過，隨着樓價愈來愈竄，成交量已缺乏支持，樓市開始「乾升」，反映承接力未能配合，他估計，今番樓市升浪將於1個月內結束，展望住宅落成量及動工量已經回升，倘若外圍經濟進一步轉差，本港樓市爆破只是遲早問題，他呼籲上車客入市前宜三思，必須計算清楚本身的供樓負擔能力，以免高追入市，反觀換樓客普遍貴買貴賣，其影響程度不及上車客深遠。

# 舖位摸貨潮未止

住宅市場造價高企，舖價在交投量支持下升勢更凌厲。據了解，資深投資者「物流張」張順宜，新近以2600萬元摸出何文田勝利道一個交吉舖位，持貨個多月速賺200萬元，升值8%。

據了解，民生物流老闆張順宜剛以2600萬元，摸出何文田勝利道16號地下B號舖，舖位建築面積900平方呎，成交呎價28889元。該舖以交吉形式成交，張順宜在3月中旬以2400萬元購入舖位，現轉手帳面賺200萬元，賺幅約8%。據悉，張氏購入舖位後曾以月租6.8萬元放租舖位。

勝利道是九龍區其中一條寵物街，不少租戶均與寵物相關。資料顯示，勝利道對上一宗成交在3月份

錄得，當時勝利道14號F至G號勝利樓地下A1號舖，以2550萬元易手，成交呎價28333元。該舖正正由動物醫療中心租用，每月租金5.9萬元，回報率2.8厘。

近日各區都錄得摸貨短炒成交。消息指，深水埗鴨寮街118號地舖，建築面積1000平方呎，近日亦以1050萬元摸出，成交呎價10500元。賣方同樣在3月入市，作價998萬元，是次轉售帳面獲利52萬元，物業升值5%。

另外，商廈市場租務表現平穩。金鐘統一中心中層A室，建築面積5543平方呎，新近以月租22萬元租出，呎租40元。東九龍方面，觀塘萬兆豐中心中層A1至B1室，則以呎租16元租出。



# 一手銷情大跌八成五

▲嘉里黃大仙現崇山周末共錄得11宗成交

未有全新盤登場，周末一手銷情回復平靜。綜合市場消息，過去兩日市場共錄得34宗一手成交個案，較上周240宗大幅回落85%，當中重推的嘉里黃大仙現崇山，共錄得11宗成交，為周末成交最多新盤。

此外，恒地大埔富匯半島、金朝陽銅鑼灣曦巒及長實大圍盛世，過去兩日亦分別錄得4至5宗成交。

港置高級執行董事伍創業表示，截至27日，4月份一手推盤量為626伙，預料全月數字將不足700伙，按月回落逾15%，為去年10月以來最少。該行資料研究部資料顯示，4月份有金朝陽銅鑼灣曦巒及信置大角咀奧柏，御峰屬全新樓盤，餘下推盤均為加推單位，包括紅磡昇御門、大坑春暉8號、油麻地御金、國峯及灣仔壹環等。伍創業稱，多間發展商正部署推出新盤，預期未來推盤量有機會大幅上升。

另外，華懋九龍城御豪門售出一伙，單位為41樓D室，成交價1458.7萬元。

## 周末新盤銷情

地區	項目	銷售伙數	發展商
黃大仙	現崇山	11	嘉里
大埔	富匯半島	5	恒地
銅鑼灣	曦巒	4	金朝陽
大圍	盛世	4	長實、港鐵
大埔	淺月灣	2	恒地
灣仔	壹環	2	華置、市建局
大圍	嘉御山	1	嘉華
紅磡	昇御門	1	信德、新地、新世界、廖創興
沙田	碧濤花園	1	華懋
柴灣	灣景園	1	信置
跑馬地	紀雲峰	1	嘉里、培新
白石角	天賦海灣	1	信置、南豐、嘉華、永泰地產

# 韶關樂昌產業轉移園發展態勢喜人



【本報記者林苑廣州電】去年以來，東莞東坑（樂昌）產業轉移工業園通過加強園區管理，加快基礎設施建設和項目入園進度，園區各項生產經營指標實現大幅增長，全年共完成固定資產投資5.99億元，同比增長120%，扭轉了在2010年省級產業轉移園考核中成績不理想的狀況。園區呈現出綜合實力顯著增強、持續加快發展的喜人態勢。

韶關樂昌市位於廣東省最北端，素有「廣東北大門」之稱，是粵、湘、桂、贛四省（區）交匯中心。近年來，樂昌圍繞國家十大重點產業振興規劃，結合已有的電力、建材、紡織服裝、機械製造、新型化工、生物保健等產業，重點打造紡織服裝等主導產業。

據悉，樂昌不斷優化招商環境，出台一系列優惠政策，為投資者提供「一站式」的優質服務。東莞東坑（樂昌）產業轉移工業園作為招商引資的重要載體和平台，不斷加大開發建設力度，建設紡織服裝等為主導產業。目前，樂昌已在工業園內規劃建設用地1600多畝，用於建設紡織服裝產業專區，配套紡織化工、紡織原料等工序，投資總額達8億元的20萬錠精梳棉紡織項目和年產1500噸氣流紡紗項目已落戶該專區。

經過努力，工業園現已成為樂昌承接紡織服裝產業轉移，打造粵北紡織服裝基地的重要平台。

根據樂昌市政府公布的數據顯示，2011年，東莞東坑（樂昌）產業轉移工業園完成工業總產值11.16億元，同比增長796%；完成工業增加值2.51億元，同比增長907%；實現稅收3888萬元，同比增長582%；現有入園工業項目24個，其中已建成項目13個，在建項目7個，總投資達28.29億元。

作為廣東的「北大門」，樂昌交通便利，京廣鐵路、武廣高鐵、107國道、省道248線、京港澳高速公路縱貫境內，廣樂高速公路正加緊建設。優越的交通区位优势，有助於樂昌真正融入珠三角「一小時經濟圈」，有利於其加快承接產業轉移。

# 肇慶星湖「五一」推新線攬客



【本報記者張忠文肇慶電】記者從廣東省肇慶星湖風景名勝區管理局獲悉，「五一」期間，肇慶七星岩、鼎湖山原始森林景區將推出「船遊夢幻星湖、體驗原始溝谷雨林」兩條新線路，進一步豐富肇慶市的旅遊產品配套，擦亮星湖風景名勝區品牌。

肇慶星湖風景名勝區管理局局長程彥春介紹，船遊夢幻星湖，令遊客在乘船遊覽星湖國家濕地公園、領略其優美風光的同時，更可近距離觀看百聞不如一見的丹頂鶴、火烈鳥以及180多種野生鳥類，遊覽具有2000多年歷史的石峒古廟出米洞；嶺南四大名山之首的鼎湖山，是聯合國自然保護區，被譽為「北回歸線上的綠洲」，鼎湖山原始森林屬於亞熱帶季風常綠森林，有各類植物2000餘種，遊客走進鼎湖山，可呼吸負離子，體驗原始溝谷雨林的奇險。

據了解，星湖，是首批國家重點風景名勝區，星湖由七星岩和鼎湖山兩大景區組成，面積約20平方公里，保護範圍面積261平方公里，是廣東最負盛名的旅遊景區。七星岩景區位於肇慶城區北部，素有「嶺南第一奇觀」之稱，由五湖、六崗、七岩、八洞組成，構成一幅峰峻、水碧、石奇、洞異、廟古的動人畫卷。鼎湖山景區距肇慶城中心18公里，飛瀑如練，古木參天，是我國第一個自然保護區，我國第一批世界生物圈保護區。因為空氣負離子含量為全國之最（105600個/cm<sup>3</sup>），享有「中國第一天然氧吧」之美譽。鼎湖山寶鼎園的肇慶九龍寶鼎及端溪龍皇硯雙雙被列入世界健力士紀錄，山中的慶雲寺為嶺南四大名剎之一。

# 東莞沙田鎮舉辦首屆水韻文化節



【本報記者陳小娟東莞電】東莞沙田鎮將於今年6月30日（農曆五月十二）至7月5日舉辦2012年首屆大型水韻文化節，期間將舉行粵港海岸龍舟邀請賽。屆時沙田鎮將邀請香港、澳門、珠三角地區各3支龍舟隊，東莞市3支隊伍參加，比賽前還將有30分鐘的特色文化表演以及槳龍儀式。

## 打造龍舟文化等三大特色文化品牌

據了解，沙田鎮2012年大型水韻文化節擬於6月30日開幕，活動以「水韻、和諧、幸福」為主題，麥廣欽表示，沙田將以特有的人文資源，提升沙田鎮的軟實力。着力打造龍舟文化、蜆家文化、飲食文化三大特色文化品牌，並將文化與城市、產業發展融合，提升文化的生命力和影響力。

## 建設智慧水韻魅力新城

近年來，沙田鎮主推水韻特色文化，大力發展觀光旅遊業。「奮力建設濱港生態新城，打造智慧、水韻、幸福新沙田。」沙田鎮委書記麥廣欽在接受媒體集中採訪時表示，沙田鎮將緊緊圍繞「濱港生態新城」這一目標規劃，加強公共基礎設施建設，突出城市的水韻特色，圍繞建設水韻魅力新沙田的目標，突出「治水」為先，充分利用好自然資源，做好「水」文章。通過建造「沙田八景」，規劃開發「沙田一日遊」旅遊路線等，使沙田生態水韻魅力得到充分挖掘和展示，提升其休閒娛樂等業態的附加值，進而提升市民的幸福指數。

除此之外，沙田鎮還繼續實施「科技沙田」工程，建設創新型鎮區。麥廣欽透露，沙田科技經費由原來的300萬元提高到500萬元，用於鼓勵企業加強研發，樹立品牌，走自主創新、品牌經營、資本運營的發展道路。對在沙田成功上市的，將在市獎勵的基礎上，鎮再獎勵500萬元，並在申報期間進行適當的資金扶持，力爭在3-5年內，在沙田培育2-3家有潛質的企業成功上市，實現上市公司零的突破。

# 志高五一掀全民「瘋搶」熱潮

「五一」小黃金節假日，空調市場將迅速升溫，迎來年度第二波購機熱潮。志高強勢發力，4月27日-5月6日以主題為「全民搶志高，18年瘋一回」的大型促銷活動在全國範圍內進行，前所未有的大幅度讓利感恩回報消費者，必會掀起一股全民「瘋搶」熱潮。

## 變頻新品颯起「瘋搶」潮

活動期間，志高變頻機大尺度降幅，大1P直流變

頻掛機驚爆套購價1999元，變頻空調突破2000元大關，無疑是行業首例。

志高品雅之光新品變頻櫃機繼3·15推出以來，45秒急冷、3分鐘暖房、3.5kg/h強力除濕，三大優勢功能讓其一上市便成了消費者的「新寵」，也成為了今夏的搶手新「貴」。活動期間購買品雅之光櫃機享受高額返現，力度超前，且有豪華大禮相贈。

志高自2月8日推出全球首款雲空調以來，得到

全球消費者的高度青睞。雲空調參展廣交會，也成為眾多中外客商矚目的焦點。據悉，「五一」期間，志高雲空調體驗館將在廣州首設。

## 節能產品專供抄底大放送

根據各省份顧客需求和地理、氣候狀況的不同，志高節能空調實行區域專供，除了海量供應保障需求，同時大1P節能、大2P、3P節能空調區域專供機更是給顧客帶來實實在在的優惠，生產商、經銷商、終端各大賣場三方聯動，創造史無前例的抄底特價，讓利空前絕後。「五一」期間全國消費者將尊享志高持

續10天的節能專供特賣，以滿足全國不同區域消費者的不同需求。

## 變頻空調兩年包換

繼「零配件終身免費更換」創世服務持續11年，成為行業服務風向標之後，志高又推出「變頻空調2年包換」這一重大服務舉措。活動期間購買志高麗人之光或品雅之光變頻空調，即享受購機兩年質量問題免費包換，再加上零配件終身免費更換的強力保障，讓顧客完全沒有後顧之憂。

（張光建）