

差估署：去年12月錄161.8點

住宅售價指數止跌漸回穩

樓類物業為主新界屋苑為例，粉嶺峯閣則出現業主一減再減，減價近一成沽貨。雖然整體售價指數回落，但個別類型樓價則相對平穩，其中四、五十呎以下小型物業售價與對上一個月相若，顯示市場對細碼「上車盤」需求大，對該類物業樓價得以保持平穩。

豪宅不跌反升

至於逾一千七百呎的豪宅更加不跌反升，據警方數據，十二月該類物業售價指數錄二百二十八點四，較月微升約百分之零五。由於豪宅市場涉及及銀碼較大，炒風不算熾熱，買家不少均具實力，措施對其影響不大。事實上，於十二月初豪宅市場仍然不乏「掃場客」，其中九龍站天璽更連環內地客承接三宗成交，成交價由二千萬至二千八百六十萬元不等，而超級豪宅深水灣香島道三十七號C座同月更以呎價六萬元售出。

隨著市場消化「凍招」影響，在「減價盤」帶動下，二手交投逐步回穩，不少業主恢復信心，亦陸續收起議價空間。以龍頭屋苑沙田第一城為例，業主亦於回穩，令差估署錄得十二月份私樓售價指數跌幅僅和一月僅微跌不足百分之二。

太古城連錄呎價逾萬成交

踏入一年首月，在商家支持下，「凍招」對樓價造成的影響消減，龍頭屋苑更率先發威，樓價重拾升軌。根據代理統計數字，全港一百個屋苑平均呎價亦较去年十二月的五千二百三十四元，回升百分之二至五千四百五十五元，其中港島區龍頭屋苑則逾萬至二萬五千元，不但連錄多宗呎價逾萬元成交，更有一個紫雲閣海景單位以呎價一萬二千四百餘元創下屋苑九七後標準戶呎價新高，料一月份差估署私樓售價指數將有所回升。

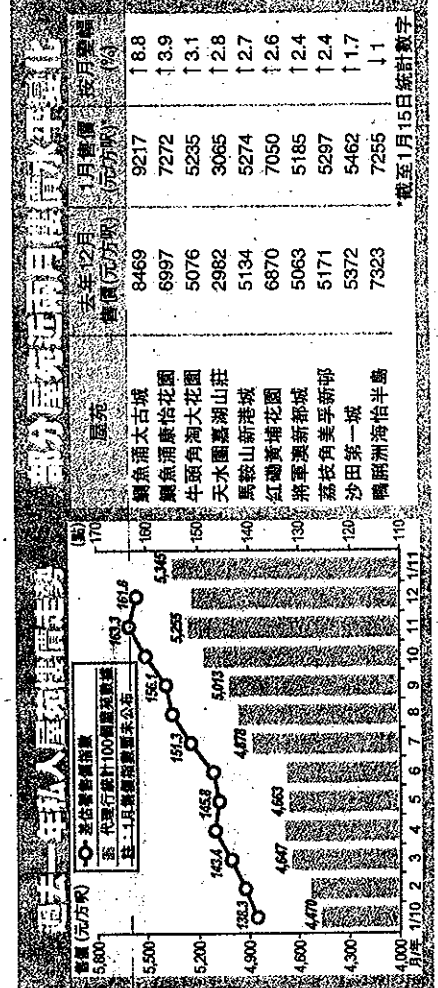
政 府去年十一月出招打擊炒樓後，差估署公布的去年十二月私樓售價指數，微跌百分之零點九，結束連續六個月升勢。隨着市場逐步消化消息，一月份二、三手交投回穩，樓價亦逐步重軌升軌，其中港島區龍頭屋苑劍魚涌太古城，不但連錄多宗呎價逾萬元成交，更有一個紫雲閣海景單位以呎價一萬二千四百餘元創下屋苑九七後標準戶呎價新高，料一月份售價指數將平穩上揚。

數碼分析

去年樓市升勢如虹，直至政府於去年十一月底出招打擊炒樓，市場氣氛急轉直下，業主為求收售，普遍均調高議價空間，樓價方有所回落。當中差估署公布的售價指數，至去年十二月開始掉頭回升，終止由去年六月起連續六個月升勢，但由於十二月中開始，市場逐步消化消息，隨着交投回穩，業主亦開始收起議價空間，因此該月樓價跌幅較為溫和，僅跌不足百分之二。

430至752呎類別跌幅最大

過往該類物業炒風均較為熱烈，政府突然出招，令不少炒家措手不及，部分更減價沽貨離場，以提供



上月整體物業交投 僅錄9917宗

土地註冊處早前公布一月份，整體物業交投錄得九千九百一十七宗，創○九年三月後新低。惟在近日市場氣氛漸趨向好，加上新盤陸續推出，交投已漸見回升，故此相信本月整體交投將可重上萬宗水平。

本月料重越萬宗水平

代理行數據及土地註冊處資料顯示，二月份首二十四日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及純車位等）註冊量已錄得逾一萬宗，較上月同期的數據，急升逾五成，而且可以肯定本月的交投量宗數已超越上月全月九千九百一十七宗。估計本月整體交投量最終達至約一萬二千宗左右，屆時可望創三個月新高。據了解，當中二、三手交投量錄得逾八千八百宗，亦較上月同期上升逾五成，與一、二手市場同樣超越一月份總數。事實上，受農曆新年樓市傳統淡季及放盤量減少影響，過去在農曆新年，二、三手物業交投量普遍放緩，並預期下月二、三手註冊量將會減少。

一、二手買賣逾8800宗

近期多個新盤相繼應市，料可望帶動下月的一、二手註冊量持續上升，有業界人士估計，下月份的整體物業註冊量即使掉頭回落，但仍有機會再次企穩萬宗水平。

