

港二樓市寒熱交纏

太古城呎價過萬 部分屋苑減價個案增

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 踏入四月正是春夏交替的季節，樓市也呈現出冷暖交纏現象，二手樓市更為明顯。隨着港島區中原城市分區領先指數本週報109.56，超越97高位近10%，港島龍頭屋苑太古城呎價更較97越拋越遠，本月首5日的6宗成交均價錄10,032元，成為首個平均呎價突破萬元的大型藍籌屋苑。但與此同時，有業主擔憂樓市步入轉角市，情願減價賣樓先行套現離場，靜候市況進一步明朗化才再入市，九龍及新界的屋苑繼續錄得減價個案。

97年僅個別單位呎價破萬的太古城，今日過萬元呎價成交比比皆是。中原首席分區營業經理趙鴻運表示，本月至今太古城錄約6宗成交，平均呎價更錄得10,032元，為首個突破10,000元呎價之大型藍籌屋苑，可見樓價增長勢頭驚人。但他亦指出，本月至今成交宗數並不算多，且當中包括連天台特色戶，因此呎價指標性並不高，但數字亦顯示手持優質貨源的業主仍然惜售，優質戶造價理想，相信成交價仍可企穩高位。

第一城業主減價12萬離場

趙鴻運透露，近期太古城高價成交包括燕窩閣中層H室，面積843方呎3房戶，連租約以900萬元易手，每方呎價10,676元。以原租約月租22,500元計算，租金回報率約3厘。單位目前市值租金約2.5萬至2.6萬元，租金回報

報率可至3.5厘。據悉，原業主於08年5月以660萬元購入單位，持貨近3年轉手賬面獲利240萬元。不過，有不少業主擔憂後市走勢，願意減價離場。中原首席分區營業經理陳迪豪舉例，沙田第一城19座高層H室，面積395方呎，業主原叫價250萬元，及後有感市場觀望氣氛濃厚，交投轉淡，遂願意減價12萬元至238萬元沽出。業主09年6月以170萬元購入單位，雖減價賣樓，仍獲利68萬元離場。美聯高級營業經理黃錦瀚指，沙田第一城39座高層G室單位，面積約410方呎，業主原叫價240萬元，但買家見近日市場消息好淡爭持，堅決還價230萬元，最終業主讓步減價至236.8萬元易手。原業主於08年11月以約137.1萬元購入單位，帳面獲利約99.7萬元。

叫價略軟化議價空間大增

九龍區亦錄得減價出貨個案，中原分行經理萬達人稱，麗港城23座低層G室644方呎單位，業主原叫價345萬元，但有見近日市場氣氛轉淡，決定減價17萬元或4.9%出售單位，以328萬元易手。原業主96年7月以342.9萬元購入，至今仍微蝕14.9萬元。另外，中原高級分區營業經理呂燕萍稱，鑽石山星河明居C座中低層5號室，面積751方呎，業主原開價548萬元，最終減價至543萬元易手。呂燕萍指，近日二手市場氣氛轉淡，業主叫價態度開始軟化，議價空間大增，使星河明居交投回升，屋苑本月首4天暫錄3宗成交，比上月全月5宗明顯加快。

登iPhone iPad 全天候看文匯報

香港文匯報訊 4月1日起，讀者可隨時隨地在iPhone、iPad上免費閱讀香港文匯報提供的權威新聞資源。除可方便及時瀏覽港聞、國際、財經、圖片和及時新聞等新聞資訊外，新上線的文匯報iPhone版還提供離線閱讀、新聞分享、投票互動、新聞圖片放大功能。

香港文匯報創刊於1948年，本着「文以載道 匯則興邦」的辦報理念，立足香港，面向世界，以國際化的視角全面報道和評述最新國內外時事動態。香港文匯報正致力打造包括香港文匯網、iPhone、iPad等閱讀終端的新媒體平台，力求為全球讀者提供最好的閱讀體驗。

目前，香港文匯報已在新浪微博、facebook及開心網上開設官方機構主頁，每日及時發佈本地及國內外新聞。



前景未明朗

今季樓價料跌5%至8%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 日本地震引發的核危機對經濟打擊未明朗化，近日市場顯得「乍暖還寒」，一方面有屋苑持續創出高價成交，另一方面又有屋苑業主減價沽貨離場，顯示市場對後市睇法兩極，整體交投則持續低企。有學者相信，在日本核危機的陰霾下，第2季樓市將會進行調整，樓價有機會下跌5-8%；雖然市場資金充裕或令樓價於三季度反彈，但也難再大幅上升。

經濟學者關焯照表示，由近日的成交數據可見，市場信心受日核危機影響而相當虛怯。一來準買家入市意慾下降，二來業主又堅守叫價，雙方不肯讓步下情況令人擔心，再加上樓價高企已到臨界點，近期交投氣氛顯得「呆滯」。關焯照並提醒，目前日本地震造成的影響仍不可預計，再者油價問題亦會衝擊市場，兩者均會令對本港樓市間接受累。

在多項負面因素影響「夾擊」下，他估計，第二季樓市將出現變化，並出現明顯的下調。不過，由於預期息口短期內轉變不大，估計第二季即使樓價下跌，幅度亦不會太大，樓價按季跌幅可能達5%至8%，成交量則由於買家拉鋸持續，回落幅度較大，可達1至2成。

中大經濟系副教授莊太量亦指出，近期樓市受到日核危機的影響，部分大型屋苑交投已顯得淡靜，但仍有業主不肯減價令叫價高企，導致市場交投呈個別發展。他預期，第2季成交量將徘徊低位，樓價有機會下跌5%，但因市場資金充裕，加上預期加息幅度較細，若市況未出現大變動，則第3季購買力可能增加，該季度樓市可能會回升；但觀乎現時樓價高企，即使回升，再大幅「炒上」的機會甚微。

投資者轉購工廈寫字樓

事實上，不少投資者均已明言，現階段樓價過高，將離開住宅市場另覓投資機會，如年輕投資者許峻森就稱，自去年政府公布額外印花稅後，已將資金轉投其他物業市場，近期就主力投資新晉工廈等。「洋參大王」楊永仁亦稱，現時香港購買物業風險高、回報低，短期內可能會將資金改投內地市場。新晉投資者李冠亮亦指，已不再購置住宅，現時目標購入工廈及寫字樓等，因受到政府政策影響較小。

打擊炒風奏效 首季二手摸貨急降74%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府去年推出的「額外印花稅」措施，有效打擊了樓市炒風，有代理行公布數據顯示，首季炒賣活動急減74%，宗數更創09年首季後新低。學者認為，現時炒賣物業需承擔的風險較大，加上樓價上升，短線炒家買賣住宅的比例大幅減少，現時入市的多為用家及長線投資者。

新盤摸貨僅138宗減2.1%

美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，反映實際短炒情況的二手住宅摸貨首季註冊量僅106宗，較去年第四季的408宗大幅回落74%，宗數為09年首季後新低。美聯首席分析師劉嘉輝指出，住宅摸貨個案一般可分為新盤摸貨(即從發展商購入新盤單位再以摸貨形式轉售)及二手住宅摸貨(即從二手住宅市場購入單位再以摸貨形式轉售)，而新盤摸貨成交期往往較長；反之二手住宅摸貨成交期相對較短，更能反映短線炒賣的程度。

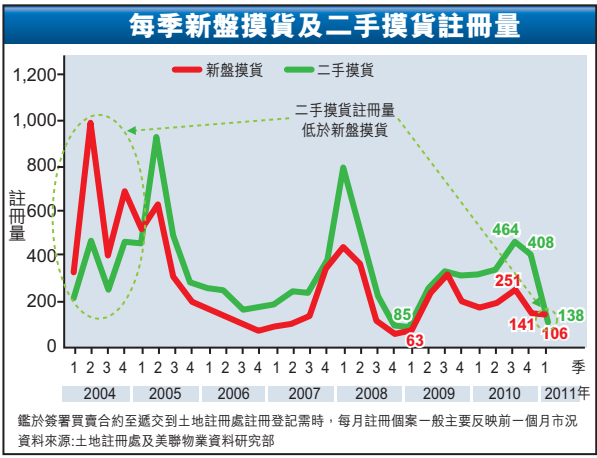
至於新盤摸貨方面，雖然第一季僅按季微減2.1%，但與二手摸貨同樣創09年首季後新低，僅錄得138宗。事實上，新盤摸貨早於去年第四季已顯著萎縮，去年8月份政府宣布往後批出預售樓花同意書的一手樓花單位不可「摸貨」轉售後，新盤摸貨自去年第3季251宗急挫近44%至第四季141宗。綜合新盤及二手摸貨合計，首季住宅摸貨註冊量約244宗，佔同期一手住宅註冊量27,352宗的0.9%，比率創自96年季度紀錄以來最少，與97年第2季近10%相比，更屬天淵之別。

大部分炒家已離住宅市場

中大經濟系副教授莊太量表示，首季摸貨減少，反映「額外印花稅」措施已見效。現時2年內轉售住宅物業具相當的風險，再加上住宅樓價不斷攀升，迫使炒家已大部分離開住宅市場，現時入市的多屬用家及長線投資者，為市場上對物業真正有需求的一群。

值得注意的是，今年首季二手摸貨註冊量較新盤摸貨更少，屬近年罕見，此情況可追溯至04年。惟不同的

是，目前因「額外印花稅」而導致二手摸貨劇減；04年則因樓價由谷底回升，不少業主紛紛摸售手持的新盤單位獲利離場，造成04年出現新盤摸貨較二手摸貨為多的情況。



■部分二手屋苑業主將單位減價求售，以吸引準買家入

資料圖片

盛薈加推18伙最多加5%

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 一手樓方面，長實大圍盛薈昨日下午公佈第16批第三部分價單，涉及18伙單位，均位於3座北翼C室，除4伙2至6樓單位外，其餘14伙均為37樓以上高層，建築面積1,030方呎，訂價838.3萬元至978.5萬元不等。發展商表示，新推單位最高加幅約5%，其他剩餘單位亦會分批加價加推。

盛薈共4座1,368伙，至今已累售約1,300伙，發展商表示會逐步加價加推剩餘單位，昨日加推的18伙單位，最高已較早前加價5%，建築面積呎價約8,139元至9,500元不等，其中37樓以上高層單位呎價均逾9,100元。發展商亦提供「多多賞」付款計劃，照訂價減約2%，較早前的「贈加賞」置業計劃約削減優惠3%。

新地尚豪庭一房單位僅38伙

市傳長實另一項目洪水橋尚豪庭(Uptown)亦會加快推盤步伐，繼日前表示將開放三房交樓標準示範單位後，會於短期內推出2房單位應市，意向呎價5,500元。發展商早前指項目已吸引數千睇樓客參觀，公司亦推出多項優惠付款方式，市場消息指項目最快可於月內推售。

另外，新地元朗尚豪庭昨公布一房單位平面圖，單位建築面積461方呎(實用面積353方呎)，樓層高度約10呎4吋至11呎4吋，設有約22方呎露台，客飯廳不設玄關位，睡房則預留衣櫃位，間隔四正。一房單位共涉及38伙，佔總數目約10%；並將於今日向傳媒介紹住客會所進行軟銷。發展商早前表示，會參考同區新盤價格，若以同系屯門錦綉苑星堤及元朗YOHO Midtown估計，尚豪庭每方呎價約7,000餘元，上述單位售價逾300萬元。

首季一手住宅註冊量降34%

至於今年首季一手住宅成交，香港置業資料研究部指出，一手住宅註冊由去年第四季的2,882宗下跌34%至本年首季的1,909宗；註冊金額錄得約217.3億元，按季跌38%，故令平均每宗註冊金額同時下跌，由去年第四季的1,221.1萬元下跌至本年首季的1,138.3萬元，平均每宗一手註冊金額下跌7%。

雖然今年首季樓市大旺，但利嘉閣數字顯示，由於一手豪宅推盤量減少，拖累整體豪宅交投數字，首季價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記錄得1,913宗，按季下跌13%；成交總額45.0.2億元，跌15%，但同比去年則



■盛薈昨加推18伙。 資料圖片

仍增6%及11%。利嘉閣地產至尊豪宅主席張偉文表示，政府去年11月推出額外印花稅及收緊豪宅按揭，使發展商放慢開盤步伐，今年首季一手豪宅買賣登記僅534宗，涉及金額152.24億元，按季分別減少37%及32%。

首季一手豪宅買賣登記統計

地區	項目	宗數	總值(億元)
鑽石山/黃大仙	峻弦	79	13.65
大圍	名城	57	6.11
上環/中環/金鐘	尚賢居	48	5.95
西半山	羅便臣道80號	36	7.79
深井/青山公路	星堤	33	6.65
堅尼地城/西營盤	維壹	23	5.11
西半山	蔚然	19	7.88
火炭/沙田半山	御龍山	18	3.67
堅尼地城/西營盤	繙城峰	18	2.96
大埔墟/太和	承峰	13	1.99
其他項目		190	90.48
全港總計		534	152.24

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部