



■沙田第一城。 香港文匯報記者張偉民攝

本季二手註冊勢減一成

香港文匯報訊 自去年11月政府推行額外印花稅遏抑炒風以來，樓市資金流入受阻，加上銀行調升按息及日本天災突發，累及上季二手住宅交投持續下滑，業界預料次季再減1成。

額外印花稅影響漸顯

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，相信隨著外圍形勢及樓市氣氛轉變，物業交投回復正常需時，加上發展商將全力推盤，購買力無可避免被攤薄，估計次季二手住宅登記量或會再跌10%至24,000餘宗水平，創下09年首季後的季度新低。

據土地註冊處最新數據，今年首季全港僅錄得27,408宗二手住宅買賣登記，數值不僅較去年末季的29,845宗減少8%，造成連跌兩季的走勢外，並創近5個季度的新低；至於期間大市成交總值則達1,103.39億元，較前季的1,089.71億元微增1%。

按地區分析，在二手住宅交投最活躍的十個地區當中，8個地區登記量有所減少，跌幅介乎1%至25%不等，其中旺角/油麻地區二手住宅登記量銳減25%至955宗，跌幅最大。雖然市場交投放緩，但屯門區在去季錄得多達1,901宗買賣登記，成為上季二手熱賣地區之首。

按屋苑分析，十大活躍成交屋苑在去季共錄得2,635宗買賣登記，較去年末季減少4%，其中嘉湖山莊及沙田第一城登記量按季分別減少27%及16%，跑輸大市。

周滿傑料三季度回升

周滿傑指出，首季樓價急升過後，二手購買力已有相當消耗，加上歐洲加息及澳洲、日本正災後重建，短時間內資金流入香港投資市場尤其是樓市速度理應減慢，預期二手市場需要經過次季休養生息，直至在第三季來臨時，物業交投才有較大動力回升。

周末二手樓成交大反彈

十大屋苑40宗易手 日震災四周後首回升



十大藍籌屋苑周末交投表現

屋苑	周末 (4月9日至10日) 成交宗數	前周末 (4月2日至3日) 成交宗數	與上周末同期比較 (%)	平均呎價 (元)
太古城	2	1	100.0%	9,952
康怡花園	2	0	--	8,000
海怡半島	3	2	50.0%	7,900
港島區	7	3	133.3%	
麗港城	2	0	--	5,993
黃埔花園	1	1	0.0%	7,800
新都城	2	1	100.0%	5,691
美孚新邨	8	4	100.0%	5,480
九龍區	13	6	116.7%	
愉景新城	4	0	--	5,300
沙田第一城	8	5	60.0%	5,890
嘉湖山莊	8	8	0.0%	3,100
新界區	20	13	53.8%	
總計	40	22	81.8%	

資料來源：美聯物業分行

香港文匯報訊 二手樓市經歷四周放緩後，購買力重回市場，剛過去的周末兩天十大屋苑成交急速回升，兩大代理行的統計均錄得40宗成交，其中美聯物業比對前周末的22宗更有8成的增幅，並以太古城、美孚、第一城的增幅較顯著。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，自日本311地震、海嘯及核危機後，買家入市態度一度轉趨觀望，令二手交投受阻。隨著市場陰霾淡化，早前一手市場的購買力回流二手市場，加上業主叫價理性，買家入市信心亦見增強，故帶動周末二手交投量有所回升，反映樓市回復健康。

據美聯物業分行統計，本港十大藍籌屋苑二手成交於剛過去的周末（4月9日至10日）共錄得約40宗買賣成交，較前周末（4月2日至3日）約22宗錄得約81.8%增幅，並創日本震災後周末（3月12日至13日）以來的4周新高水平，全線屋苑均錄得成交。

劉嘉輝指出，紅磡高山道地皮於4月底推出拍賣，由於該地皮曾被發展商多次試勾，估預期市場反應亦會理想，並帶動一、二手市場買家入市意慾。

太古城康怡海怡增幅大

按美聯區域成交量分佈統計，本周末港島區屋苑表現不俗，太古城、康怡花園及海怡半島共錄得約7宗買賣成交，較前周末3宗錄得1.3倍增長。至於九龍區的麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨等指標屋苑成交量共錄得約13宗，較前周錄得約116.7%增幅。另外，雖然新界區有新盤積極部署開售，但個別二手屋苑由於低水，故仍吸引買家入市，愉景新城、沙田第一城及嘉湖山莊共錄得約20宗買賣成交，較前周末的13宗增加約53.8%。

中原：負面消息淡化

中原地產表示，周六、周日十大屋苑錄得40宗成交，交投量較前周上升48.1%。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，由於早前影響樓市的負面消息開始陸續淡化，加上香港經濟基礎穩健，利率仍然低企等因素利好樓市，市民開始回復入市信心。另一方面，近日各區均有一手樓盤推出，帶動買家四出睇樓作比較，從而帶動交投氣氛，故本周交投量明顯回升，顯示市面上開始出現置業熱潮，預計本月交投會持續暢旺。

第一城呎價6200超97

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，周六、周日太古城錄得3宗成交，較前周無升跌，現時屋苑平均呎價保持約9,781元之水平。

九龍區方面，中原地產梁植霖表示，美孚新邨錄得7宗成交，與前周相若，平均呎價約5,600元。新界區方面，中原地產黎宗文表示，沙田第一城錄得8宗買賣成交，較前周末錄得2宗大幅上升。周末買賣成交包括9座高層D室，面積395平方呎，單位以245萬元獲收租客購入，平均呎價6,203元。原業主於1997年4月以223萬元入市，持貨剛剛14年，獲利22萬元離場。

內地客千五萬買珀麗灣度假

香港文匯報訊 馬灣珀麗灣環境清靜，景觀宜人，樓齡亦新，呎價仍保持低水，吸引不少內地客入市作度假之用。

「海天一色」戶呎價近萬

中原地產梁曉陽表示，新近錄得珀麗灣6座「海天一色」特色戶單位易手，面積1,572平方呎，享優質青馬大橋海景，附有空中花園，成交價為1,498萬元，折合平均呎價9,529元。據了解，該內地客睇樓一天即有感單位景觀優質，即決定購入作度假屋之用。

原業主於2004年9月以825.3萬元購入，持貨不足7年獲利672.7萬元或81%離場。

130萬全付買兆邦苑收租

此外，香港置業阮振興表示，該行剛促成一宗烏溪沙銀湖、天峰3座高層A室轉手，建築面積1,277平方呎，3房開隔，全海景，以880萬元成交價計算，呎價約6,891元。買家為一名內地客，考慮兩日即斥資入市購作度假自住之用。原業主於09年6月以690萬元一手購入，獲利190萬元，持貨不足兩年獲利28%。



■馬灣珀麗灣。 資料圖片

銀禧閣97貨有賺有蝕

香港文匯報訊 利嘉閣地產李坤豫指出，該行近日錄得沙田火炭銀禧花園銀禧閣E座低層01室複式單位成交，建築面積1,094方呎，成交價為550萬元，折合呎價5,027元，造價理想。

複式單位倒賺3成

賣方在97年4月以420萬元購入，持貨14年後至今倒賺，獲利130萬元或31%離場。

工業區景蝕30萬

不過，銀禧花園望工業區景的97貨則以虧損9%離場，利嘉閣地產李坤豫指出，銀禧花園1座高層B室，單位兩房開隔，外望火炭工業區，建築面積623方呎，成交價290萬元，呎價4,655元。賣方在97年1月以320萬元購入，持貨14年後至今轉手仍需虧蝕30萬元或9%離場。



■火炭銀禧花園外觀。 香港文匯報記者周穎攝

嘉麗苑新造呎價逾1.2萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產柯遵標表示，該行日前促成西半山般咸道64號嘉麗苑中高層A室成交，三房單位，建築面積1,399方呎，成交價1,690萬元，呎價12,080元。賣方在94年11月斥資840萬元購

入，逾16年獲利850萬元或逾1倍。8座中層H室，建築面積658方呎，兩房開隔，作價253萬元，呎價3,845元。

據悉，原業主在09年4月以一手價150萬元向發展商購入，獲利103萬元或68%離場。

買樓自住抗通脹
樓市前景續向好

<p>香港</p> <p>臨海別墅 5房車房私泳花園 2億1,000萬 2899 0123</p> <p>嘉雲台 3,363呎 離港短途、內置天台 1億1,800萬 2923 5688</p> <p>世紀大廈2座 3,663呎+2,650呎天台 兩層兩層名師裝修 1億3,000萬 2922 6666</p>	<p>貝沙灣一期 1,947呎 海景連地 3,190萬 2989 9233</p> <p>海景平房 2,100呎 四房兩廁 3,300萬 2899 0123</p> <p>實雲道巨宅 3,833呎 全港最豪 9,800萬 2588 1818</p>	<p>貝沙灣二期 1,697呎 三房大廳 2,400萬 2989 9233</p> <p>浪琴園 1,772呎 離港短途 2,500萬 2899 0123</p> <p>山頂連天台特色 2,847呎+2,130呎 龍裝修 四房 1億200萬 2522 1777</p>	<p>貝沙灣六期 3,717呎 六房雙車 7,200萬 2828 3434</p> <p>YI 1,420呎 極高全海 2,600萬 2923 5688</p> <p>嘉雲道 2,809呎 離港全海 9,300萬 2899 0010</p>	<p>Bel-Air No.8 1,585呎 極高全海 2,500萬 2812 1177</p> <p>渣甸平房連天台 約4,000呎 500呎豪華 (高)4,480呎(高) 2838 5077</p> <p>罕有巨型複式 4,600呎 (高)雙大廳台(高) (有)7,500呎(高) 2519 3838</p>	<p>淺灣平房 929呎 2房連車 1,390萬 2899 0123</p> <p>光明台 989呎 海景兩廁 1,280萬 2923 5223</p> <p>萬德閣 1,473呎 四房兩廁 1,600萬 2922 3288</p>	<p>南區地段 1,800呎 3房兩廁 2,400萬 2899 0123</p> <p>豐和苑 1,600呎 複式兩廁 1,980萬 2923 5223</p> <p>養西湖大廈 1,260呎 兩房兩廁 1,600萬 2922 3311</p>
--	---	---	---	---	---	---

<p>九龍</p> <p>帝景臺 2,652呎 四房雙套(雙車位) 4,200萬 2928 8788</p> <p>天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</p>	<p>京士柏山 2,326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688</p> <p>海逸豪園 2,927呎 環迴海景 五房三套 4,100萬 2926 5111</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328</p> <p>帝景軒 1,297呎 海景高層(車位) 1,338萬 2381 1889</p> <p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,300萬 2926 7171</p>	<p>又一村屋地 10,389呎 兩層兩廁 1,600萬 2928 8788</p> <p>半山一號 1,491呎 首層兩廁 1,580萬 2926 4477</p> <p>海桃灣 1,111呎 中層兩廁 1,450萬 2928 3313</p>	<p>加多利山 3,000呎 兩層兩廁 3,680萬 2926 7388</p> <p>君臨峰 1,312呎 池園美景 1,450萬 2926 4688</p> <p>帝柏海灣 1,019呎 兩層兩廁 1,200萬 2928 4848</p>	<p>半山壹號 2,069呎 兩層兩廁 2,300萬 2926 7288</p> <p>雅利德樓 1,223呎 中層兩廁 980萬 2714 4882</p> <p>君臨港 1,087呎 文青有匙 1,150萬 2928 8338</p>
---	--	--	--	--	--

<p>新界</p> <p>雅景花園 1,725呎 無敵全園 綠化幽靜 1,250萬 2929 0022</p> <p>水藍天岸 1,081呎 全海兩廁 1,061萬 2923 6228</p>	<p>大園HSE 2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030</p> <p>御林皇府 5,628呎 獨立別墅 裝修大宅 4,680萬 2482 4993</p>	<p>九肚山 1,580呎 另連天台 780萬 2929 6030</p> <p>嘉御山 3,426呎 巨層有匙 4,480萬 2693 9338</p> <p>駿景園 1,620呎 馬場河景 980萬 2602 2588</p>	<p>曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338</p> <p>曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,300萬 2331 8234</p> <p>加州豪園 1,439呎 兩層兩廁 1,400萬 2928 3683</p>	<p>淺月灣 1,969呎 一室兩廁 918萬 2656 6366</p> <p>藍天海岸 1,663呎 高層兩廁 1,300萬 2923 6888</p> <p>加州花園 1,958呎 投資首選 738萬 2920 4488</p>	<p>濠洲山 1,460呎 全城最靚 738萬 2656 6366</p> <p>蠟龍半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p> <p>歐意花園 2,132呎 兩層兩廁 1,150萬 2668 1808</p>
---	---	--	---	--	--

*以上圖則資料只供參考，美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性，美聯亦不替任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或損害負責任何責任。發展商可能在沒有事先通知情況下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

公平、公正、公開