

重稅下炒樓 98%蝕售

去年11月出招後 64宗炒賣僅1宗獲利

香港文匯報訊 政府去年11月實施額外印花稅打遏炒風，重稅效應已有效令炒家退出市場，在過去5個月入市短炒的個案中已見重挫炒家。統計顯示，在實施重稅後的64宗短炒個案中，63宗在扣除重稅後蝕錢，僅1宗獲利，即98%以損手離場。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，15%的額外印花稅令投資者的成本增加，獲利困難，半年內轉售的短炒買賣急劇下降，可見打擊樓市炒賣的措施已取得成效，估計6個月以內轉讓的二手私人住宅買賣登記比例於2011年年中將下跌至極低水平。

徵15%印花稅 炒家卻步

黃良昇表示，截至2011年4月8日登記，在2010年11月20日住宅物業短期轉讓額外印花稅(SSD)生效後，簽訂正式合約買入及售出的私人住宅暫時累積有64宗。扣除15%重稅後，當中僅錄1宗獲利個案，其餘63宗為蝕讓個案。

九龍城一單位5月賺28萬

額外印花稅實施後的獲利個案是九龍城打鼓嶺道47-49號2樓B室，業主在去年11月30日購入單位，持貨101天，在今年3月11日以256.8萬元售出。以正式買賣合約計算，業主持貨不足6個月，故需繳付15%額外印花稅，扣除重稅後，業主帳面獲利28.3萬元。

2011年3月份登記二手私人住宅買賣，持貨六個月內轉手的買賣有495宗，總值13.28億元，宗數佔同期整體二手私人住宅登記的5.8%，金額佔3.5%。

數據顯示，6個月內轉手的買賣宗數比例明顯較2月的7.6%急跌1.8個百分點，跌幅比1月的1.0個百分點及2月的0.8個百分點為高。宗數比例連續三個月下跌，累積跌幅達3.6個百分點。另外，6個月內轉手的買賣金額比例亦按月急降1.1個百分點，比例連跌四個月，累積跌幅為2.0個百分點。

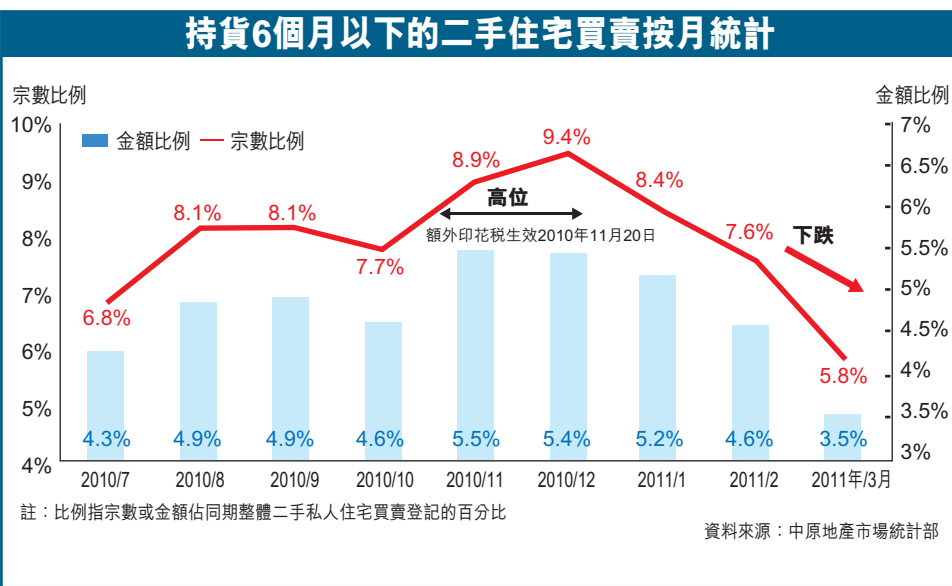
曉峰重推 呎價跳升4成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 九龍建業(0034)事務及銷售部總監何沛榮昨表示，近期接到不少客戶查詢，有意重推北角明園西街「曉峰」項目，意向呎價由1.3萬元至1.8萬元，較09及10年平均售價1.1萬元加幅約40%。

5伙獲預留 最貴呎價1.7萬

「曉峰」目前已售出22伙，平均呎價1.1萬元，近日獲5伙預留，其中1個中高層預留單位，呎價接近1.7萬元。該項目亦有兩個頂層複式戶，面積分別為1,200及1,500呎，暫未訂意向價。

「曉峰」共有74伙，其中72個標準單位面積介乎718呎至1025平方呎，有兩房、三房及四房間隔，項目已取得入伙紙，預計於今年6月底前交樓。



沙田廣場呎價6873元破頂

香港文匯報訊 近日二手市場氣氛回升，傳統屋苑樓價重現破頂個案，沙田廣場最新呎價破頂，達6,873元，較97年高峰價高7%。

3房戶售532萬 蟹貨倒賺4成

利嘉閣地產皇牌屋苑碧濤花園分行經理李坤豫表示，該行新近錄得沙田廣場「破頂」造價的買賣個案，涉及銀星閣高層03室，單位三房兩廁，建築面積774方呎，成交價高達532萬元，呎價折合6,873元，數值較97年及今年初同類單位的最高造價6,395元及6,434元，分別高出7.4%及6.8%，再次刷新呎價紀錄新高。

他指出，賣方在98年6月以380萬元購入單位，經歷多年浮沉，今番「蟹貨」終於轉手，獲利152萬元，賺幅達40%。

新港城406呎售247萬新高

此外，世紀21奇豐物業海柏分行經理徐永成表示，馬鞍山新港城新近錄得區內用家以247萬元購入D座中層6室，面積406方呎，成交價247萬元，平均呎價6,084元，創同類單位新高。

原業主是一名投資者，於2010年11月以



沙田廣場。
資料圖片

210萬元購入，持有單位不足半年獲利37萬元或17.6%。

居屋翠竹花園年急升4成

鄰近為獅子山郊野公園的黃大仙居屋翠竹花園，據世紀21富山地產分行經理何美英表示，近日市場錄得翠竹花園7座中層F室成交，面積480方呎，以245萬元(自由市場)成交，平均呎價為5,104元，約高於市價水平5%。據了解，原業主於2010年2月以172萬元(自由市場)購入，持貨1年獲利73萬元或42%。

寶馬山花園 租金料升1成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 信和集團租務部總經理李林展昨表示，目前北角寶馬山花園出租率達96%，續租情況理想，隨著大型企業因業務持續擴張而增聘海外員工來港工作，預期由現在至年底租金再有10%上調空間。

為配合市場趨勢和顧客的需要，信和集團多個單位翻新工程將於今年分階段完成。北角東半山指標項目寶馬山花園已完成優化第5座頂層全海景複式單位，並已開放供預約參觀，單位面積2,033呎，四房兩廁，裝修設計以舒適簡約為主，連傢具月租78,000元，平均呎租37元。現時北角東半山寶馬山花園的平均呎租約31至38元，較去年同期上升20%。

用家避險 屋苑租賃飆3成

香港文匯報訊 二手樓價首季急速上揚，日本地震及息口有回升跡象，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，在市道不明朗下用家避險意識增加，暫時擱置入市，部分更轉買為租，刺激指標屋苑租賃成交從低位顯著彈升3成。

上月50屋苑租賃逾千二宗

綜合利嘉閣地產研究部最新數據，三月份全港50個指標屋苑合共錄得1,252宗租賃成交，數量較二月份的957宗激增31%外，並創下近半年的單月新高。

呎租21.48元返97年高位

周滿傑指出，租賃需求增加，加上通脹壓力推波助瀾，帶動租金按月上升21.48元水平，返回97年11月至12月間水平，可見強勢再現。

租賃成交方面，由於農曆年後份屬傳統租賃旺季，故此，港、九、新界三區租賃成交均顯著增長；當中，新界區屋苑表現最好，上月該區21個指標屋苑合共出現496宗租賃個案，較二月份的341宗激增45%之多。港島區方面，9個指標屋苑租賃成交按月增加33%至271宗，排名第二。至於九龍區，由於成交量基數極高，上月綜合租賃量僅增加17%至485宗。

第一城太古城嘉湖租賃最旺

按屋苑劃分，奧運站柏景灣全月共錄14宗租賃成



中環甲級寫字樓空置率在首季輕微上升。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市熾熱，甲級商廈過去數季租金亦急速上升，令今年首季度整體甲級寫字樓市場的吸納量回落，其中中環／金鐘的3A級商廈，按季升6.6%至每月每呎145港元，令更多機構遠離核心寫字樓區。

首季寫字樓吸納量按季跌8成

戴德梁行指出，本港寫字樓整體吸納量亦由去年第4季度的399,512平方呎，跌至今年首季的78,273呎，減幅達8成，其中港島及九龍的頂級寫字樓於今季兩區的吸納率下跌較急。

中環呎租145元升6.6%

戴德梁行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻指出，今年首季甲級商廈租金已升6%至7%，預計未來三季仍然上升，全年租金升幅料達15%至20%。

報告指出，中環的租務活動仍然活躍，惟該區高昂的租金及缺乏大樓面供應，令部分行業難以繼續駐守在中環。現在該區的租戶大多屬於金融或專業行業，令中環從香港的「中央商務區」變成「中央金融區」。為降低租務成本，不少公司遷至鄰近中環的市場，或是在快速成熟的非核心寫字樓區，而香港政府未來的寫字樓市場發展規劃，亦正配合這一趨勢。

中環金鐘負吸納量2.6萬呎

今年首季中環／金鐘寫字樓吸納量，自上季的50,941平方呎跌至至本季的負26,398平方呎；另一個是尖沙咀，自上季的21,798平方呎跌至至本季的負115,152平方呎，顯示了過去數季租金急速上升的影響。

陶汝鴻表示，撇除了本季度農曆新年的影響，中環／金鐘的租賃交易仍算活躍，但租戶主要是金融行業或律師樓等專業行業的公司。這類行業一般能承受較高的租金，或不需要太大的樓面；反過來說，業務上需要較大樓面的公司，或需要降低租務成本的公司，目前則傾向選擇鄰近核心商業區的優質寫字樓區。

觀乎本季灣仔／銅鑼灣及港島東的吸納量只是微跌5.7%至8.6%，可見遠離中環／金鐘的公司通常以鄰近的商業區為首選。

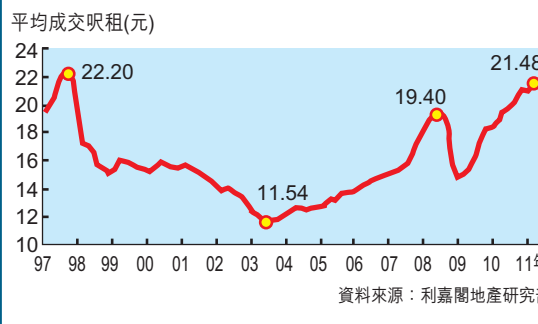
核心商業區本季度吸納量下跌的另一原因，是許多區內的公司早已預計在經濟復甦後，區內的空置樓面將會被快速吸納，故已在較早前租金較低的時候更新其租約，這個情況在中環／金鐘尤其明顯，因此，這些租務活動都沒有反映在今季的吸納量內。

空置率方面，只有在環／金鐘及尖沙咀這兩個錄得負吸納量的市場，季度空置率輕微上升，中環／金鐘上升0.1個百分點，尖沙咀則上升1.2個百分點。其餘各區的空置率均少於上季，跌幅介乎0.3至0.9個百分點，上環的空置率則於上季一樣。

九龍東3A商廈租金升1成

本季度各區的每月實質呎租再次超越上季數字，其中升幅最大的是九龍東的3A級商廈，按季升10.3%至每月每呎32港元；升幅最小的是中環／金鐘的3A級商廈，按季升6.6%至每月每呎145港元。

全港50指標屋苑租金歷年走勢



交，按月增長367%，增幅最大；北角城市花園及青衣瀨景灣則分別有2倍及1.8倍的增長；而且，數據顯示，成交量增幅大致與屋苑樓價呈正向關係。此外，沙田第一城、鯉魚涌太古城、天水圍嘉湖山莊分別以89宗、84宗及81宗成交，成為上月租賃最旺的三個屋苑。

租金走勢方面，由於基數較低關係，新界區屋苑租金上月升幅較大，三月份該區21個屋苑的加權平均成交呎租報每方呎16.83元，較二月份的16.45元急漲2.3%；港島區9個指標屋苑的租金，在上月平均上升2.0%至每方呎26.32元，排名第二；反觀，九龍區屋苑租金升幅則相對緩慢，租金上月平均僅升0.4%至每方呎21.40元。

碧海藍天持貨1年賺百萬

香港文匯報訊 置業18西九龍區區域經理張志文表示，長沙灣碧海藍天6座中層C室，建築面積664方呎，2房兩廁，座向東北，望園景，剛以458萬元成交，呎價

6,898元，屬市價成交。

買家為外區用家，作自住之用。原業主於去年4月以340萬元購入，持貨至今1年獲利118萬元或34%。



長沙灣碧海藍天。

資料圖片

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

買樓自住抗通脹 樓市前景續向好

香港	九龍	新界
臨海別墅 5,234呎 5房車房 私家花園 2座1,000萬 2899 0123 嘉雲台 3,363呎 連港燈花、內置天台 1座1,800萬 2923 5688 富匯豪庭 5,219呎 相連豪華單位連海 1座4,500萬 2921 8228 最後召集 四房樓新 齊全雙車 3,300萬 2921 7222	貝沙灣一期 1,578呎 無敵海景 2,250萬 2989 9233 浪琴園 1,772呎 四房豪華 3,300萬 2899 0123 寶雲道巨宅 3,833呎 全港最豪 9,800萬 2588 1818 維景台 1,212呎 山景露台 1,100萬 2578 3553 雲峰大廈 1,650呎 海景單位 1,980萬 2571 2999 低密地段 1,513呎+天台 三房單位 1,950萬 2546 3133 特色天台 約1,450呎 新裝三房 1,600萬 2548 4999	淺灣平房 920呎 2房連車 1,390萬 2899 0123 光明台 989呎 海景獨家 1,280萬 2923 5223 萬德閣 1,473呎 四房兩廁 1,680萬 2922 3288 全海新樓 1,750呎 4房雙套 1,750萬 2845 2828 山海雙景 1,850呎 車位大露台 2,300萬 2521 6999

九龍	新界
帝景臺 2,652呎 四房雙套(雙車位) 4,200萬 2928 8788 京士柏山 2,326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688 天璽 736呎 東南全圍 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222 海逸豪園 2,927呎 環迴海景 五房三套 4,100萬 2926 5111	畢架山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328 帝景軒 1,297呎 海景高台(車位) 1,338萬 2381 1889 畢架山一號 1,326呎 高層豪華 1,300萬 2926 7171 擎天半島 1,805呎 四房全海 2,650萬 2926 3833 海逸豪園 681呎 連海園景 700萬 2926 5222 嘉逸山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338 藍天海岸 1,663呎 高層兩廁 1,300萬 2923 6888 加州豪園 1,439呎 開揚海景 1,400萬 2920 4488 翠逸雅園 2,230呎 兩廁兩廳 860萬 2471 0228

*以上圖則資料只供參考用途，美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性。美聯亦不為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上任何責任。發展商可能在沒有事先通知下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866 大新地產代理有限公司 陳國強 C-00902

公平、公正、公開