

新盤部署爭推二手交投疏落

港置：盤源有限延續價升量跌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 4月經已過一半時間，二手樓市氣氛未見好轉，代理行數據顯示，十大屋苑兩日交投只得31宗，按周急跌24%，表現繼續呆滯。業內人士指，市場即將有大型新盤登場，不少準買家觀望銷售反應，入市步伐放緩。再者，樓市仍未完全消化之前的升幅，買賣雙方膠着下，交投速度更見緩慢。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，復活節假期後一手新盤陸續開始銷售工作，並推出中小型單位為主，令二手購買力流向一手市場，拖累二手成交下跌。十大屋苑中，五個屋苑兩日交投量按周下跌，最大跌幅來自鴨脷洲海怡半島，本周「零成交」，而上周則5宗交易。其餘四個屋苑分別錄得按周回落14%至60%不等。

買家選擇少 窒礙成交

九龍區方面，荔枝角美孚新邨錄得7宗成交，按周跌29%。中原高級分行經理邱少明表示，新盤開售加上盤源下跌，拖累交投量下跌。將軍澳新都城過去兩日亦只錄2宗成交，按周大跌6成。中原分行經理柯勇表示，該區盤源缺乏，雖然周末睇樓量大致能夠維持，但因買家選擇少，窒礙

成交。

至於美聯物業統計亦顯示，過去兩日十大屋苑錄得約26宗成交，較上周末復活節假期的日均成交量下跌16.1%。美聯物業董事韋文俊表示，近期業主叫價態度進取，部分準買家入市步伐減慢，令買賣呈現拉鋸局面，加上假期後再有大型新盤部署推售，吸引部分市場購買力轉至一手市場。

韋文俊續指，將有新盤推售的西九龍一帶，睇樓及交投氣氛不俗，睇樓量按周增加約兩成；預計在新盤推售刺激下，該區中小型屋苑的成交亦將上升。

香港置業高級執行董事伍創業分析，最近各區均有焦點新盤部署推售，包括金朝陽銅鑼灣巒及信置大角咀奧柏、御峰，有助帶動區內睇樓及二手交投氣氛；至於將軍澳天晉的大型商場即將開幕，料亦



■中原地產數據顯示十大屋苑過去兩日交投下跌逾二成，鴨脷洲海怡半島錄得「零成交」。

資料圖片

有助吸引人流，惠及區內睇樓量。不過，由於市場盤源始終有限，料本月之成交將延續「價升量跌」之情況。

淺水灣道屋呎價5萬

此外，市場人士透露，南區淺水灣道56號單號屋單位，面積3,279呎，剛以約1.65



■信置田兆源(左)表示，奧柏、御峯有機會於接下來數天再度加推或加價。右為朱美儀。

香港文匯報記者顏倫樂 攝

大角咀奧柏加價推50伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 信置與市建局合作發展的大角咀奧柏、御峯昨日加推第二批50伙，建築面積平均呎價9,280元，較首批加價3.5%，樓盤最快本周五早上公開發售。消息透露，目前樓盤已收約400票，當中不乏一班區內客源。

貼市價推盤的奧柏、御峯昨日加推第二批50個單位，分布於1座15樓至29樓A室至F室，涉及5個樓層。信置營業部總經理田兆源表示，新一批單位建築面積由330呎至860呎不等(實用面積264呎至653呎)，間隔包括開放式至3房，相比前周推出的首批50伙，加推單位加價3.5%。該盤目前

已推出100伙，市值4.6億元，最快於本周五早上發售。

100單位最快周五發

按新價單顯示，第二批單位訂價由303.9萬至852.7萬元不等，呎價由8,593元至10,603元。呎價最高單位來自1座29樓D室，建築面積330呎，呎價10,603元，訂價349.9萬元，為已推單位中最高呎價單位。至於訂價最高單位為1座29樓A室，三房戶型，建築面積860呎，訂價852.7萬元，呎價9,915元。

田兆源補充，加推單位亦只售予私人名義買家，每客最多購兩伙。樓盤有機會於接下來數天再加推或加價，並會嚴守三日前派價單的賣樓指引，但目前未決定具體的發售模式。樓盤至今累積參觀人數達4.8萬人，當中內地客源不多，數量少於10%，更多準買家來自區內，以年輕人為主，有興趣購入細單位自用。

新盤成交大幅滑落

資料顯示，奧柏、御峯於上周六正式開價，首批50伙平均呎價8,966元，入場費低於288.7萬元，即供付款可獲4%樓價折扣。另外，同系新盤餘貨過去兩日亦錄成交，包括火炭御龍山、油蔴地御金、國峯及大埔天賦海灣，其中御金、國峯3座低層A室，面積2,053呎，成交價3,618.1萬元，呎價約17,623元。

本港過去兩日共有38伙新盤成交，較上周復活節4天假期的113宗成交大幅滑落，相信是因為新盤即將開售，鎖住市場部分購買力所致。消息指，長實極尚·盛世兩日沽20伙，平均呎價約8,300元，新世界大坑春暉8號及新地將軍澳天晉等亦分別錄得2宗及1宗成交，銅鑼灣巒則錄得5宗成交。

過去兩日一手樓盤銷情

屋苑	成交
大圍極尚·盛世	20伙
銅鑼灣巒	5伙
灣仔壹環	3伙
大坑春暉	2伙
大圍名家匯	2伙
大埔天賦海灣	1伙
將軍澳天晉	1伙
上水天巒	1伙
火炭御龍山	1伙
黃大仙現崇山	1伙
油蔴地御金·國峯	1伙
總數	38伙

製表：香港文匯報記者顏倫樂

新界二手註冊累計破萬

香港文匯報訊 儘管二手交投表現未及去年同期，但新界二手註冊累計宗數率先破萬。土地註冊處顯示，本年截至4月12日止，二手註冊暫錄得18,796宗，較去年同期逾30,000宗回落38%。若以三區劃分，新界區佔整體二手註冊55%，暫錄10,308宗，較去年同期跌36.8%。

港島新界同比跌逾三成半

香港置業資料研究部指出，若以金額劃分二手註冊個案，本年至今佔新界區最大部分個案為200萬元至300萬元類別，暫錄3,662宗，佔該區整體二手註冊36%；至於200萬元或以下二手註冊則佔28%至2,904宗，可見該區逾6成註冊為300萬元或以下之中小型物業。另外，港島區及九龍區今年二手註冊暫錄3,686宗及4,802宗，同比跌42.5%及36.9%。

新界區暫時10大最活躍註冊屋苑包括嘉湖山莊、沙田第一城、新都城、愉景灣、將軍澳中心、荃灣中心、新港城、大興花園、海濱花園及金獅花園，當中逾6成半註冊為

300萬元以下個案。

今月樓宇登記料「破萬」

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，二手市場銳減，導致4月初段樓宇買賣登記數字從高位滑落。惟在一手推盤量逐步增加，加上豪宅市場接力轉旺，相信4月樓宇買賣登記數字仍可輕易超越1萬宗，預計按月減少22%至1.12萬宗，金額則減16%至627億元。

根據土地註冊處數據所得，4月首12天全港共錄3,859宗樓宇買賣登

本港本年二手註冊狀況

地區	註冊量	同比變幅	金額(億元)	同比變幅
港島區	3,686	↓42.5%	264.9	↓34.6%
九龍區	4,802	↓36.9%	211.6	↓35.9%
新界區	10,308	↓36.8%	318.3	↓32.8%
總計	18,796	↓38.0%	794.8	↓34.3%

*數據截至2012年4月12日

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

地產熱線

翠林花園SSD戶套利50萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產賴燕儀表示，該行日前促成屯門翠林花園C座中層03室成交，建築面積567呎，新業主以226.8萬元購入，每呎售價4,000元，屬高價成交。賣方在2010年十二月SSD實施後斥資164.5萬元購入物業，持貨不足年半至今番易手，扣除額外印花稅款約11.34萬元後，賬面仍獲利50.96萬元或31%。

上車客一筆過購卓爾居

香港文匯報訊 祥益地產陳光表示，鄰近西鐵站的屯門卓爾居日前錄得區內上車客成交個案，原業主持貨不足5年，賬面獲利148萬或97%。上述單位為3座中層H室，建築面積644呎，由於原業主即場減價5萬，買家遂以300萬元一筆過付款購入上址自住，平均呎價4,658元，屬市場價成交。

東堤灣畔錄無睇樓成交



香港文匯報訊 美聯物業李錦榮表示，剛促成一宗東涌東堤灣畔1,154呎連租約單位成交，一名同區投資客無睇樓以610萬元承接。涉及單位為8座中高層A室單位，三房連工人套房間隔，望機場海景，以成交價計，呎價5,286元。按該單位現時月租約1.68萬元計，租金回報3.3厘。原業主2008年2月以395萬元購入物業，賬面獲利54%。

濱景花園兩房97後次高

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳永健表示，該行新近錄得沙田濱景花園今月首宗二手買賣，涉及3座中層F室，兩房開則，外望山景，建築面積481呎，成交價305萬元，呎價6,341元，創97後同類單位呎價次高。賣方2009年11月以220萬元購得單位，折算期間單位漲價39%。

杏花邨兩房戶呎價9444

香港文匯報訊 利嘉閣地產黃銳平表示，近日該行錄得杏花邨35座中層07室成交，單位兩房開則，外望開揚景觀，建築面積593方呎，成交價560萬元，每呎售價折合9,444元。賣方在2008年11月斥資320萬元購得物業，持貨迄今賬面獲利240萬元或75%離場。目前杏花邨有約200個放盤，平均呎價8,800元。

香港	陽明樓皇	1,837呎 全維港海景3房 3,480萬 2525 2363
九龍	地利根德閣	3,052呎 成交樓皇 四房兩廳四房會所 3,900萬 2588 1818
新界	畢架山一號	1,953呎 四房兩廳四房會所 3,380萬 2714 4882
	君臨天下	1,385呎 極高層海景4房 4,000萬 2926 3833
	半山一號	1,636呎 減價求售 1,720萬 2381 1889
	君頤峰	1,119呎 最後筍盤 1,200萬 2714 4882
	半島豪庭	1,270呎 半島全城 1,050萬 2764 0933
	海名軒	1,953呎 地標樓皇 機不可失 2,550萬 2926 5222
	君臨天下	1,385呎 極高層海景4房 4,000萬 2926 3833
	半山一號	1,636呎 減價求售 1,720萬 2381 1889
	君頤峰	1,119呎 正東閣則 1,500萬 2926 4477
	半島豪庭	1,391呎 維港煙花 1,500萬 2334 9678
	海逸豪園	1,089呎 海逸豪園 1,180萬 2926 5222
	君臨天下	1,491呎 正東閣則 1,500萬 2926 3822
	半島豪庭	1,225呎 高層煙花 1,638萬 2764 0933
	海逸豪園	1,479呎 海逸豪園 1,800萬 2926 5111
	君臨天下	1,457呎 維港名廈 2,900萬 2926 3838
	半島豪庭	2,447呎 維港煙花 4,000萬 2764 5222
	海逸豪園	2,797呎 海景靚裝 3,200萬 2926 5111
	君臨天下	