

購買力回歸二手 新界最旺

用家專攻500萬元以下物業

「物流張」摸出旺角舖 一個月賺600萬

香港文匯報訊(記者 周穎)資深投資者「物流張」張順宜持有的旺角西洋菜街103至109號地下D舖，面積1,200方呎，以5,880萬元摸出，現租戶為餐廳，月租金13.8萬元，租金回報2.8厘。據悉，張氏於今年3月以5,200萬元購入，持貨約1個月，是次眼面獲利680萬元，物業升值13%。

住宅上月摸貨2宗新低

另外，政府打擊炒樓措施威力強大，4月住宅摸貨註冊登記僅錄得2宗成交，而且登記個案均屬一手摸貨，繼3月份後數字再創新低紀錄。另外，今年首4個月摸貨合計僅得17宗登記，較去年同時大跌94%，美聯物業預期，今年摸貨個案勢將創自96年有紀錄以來新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，自額外印花稅推出後，反映短炒的住宅摸貨註冊登記數字拾級而下，連續半年每月僅得「單位數」水平，而走勢更低處未算低，繼3月跌至只有4宗的紀錄新低後，上月進一步下跌至2宗，新低紀錄再次被打破。

劉嘉輝續稱，正因住宅摸貨個案處偏低水平，首4個月合計僅得17宗登記，相比起去年同期293宗大跌94%。相信在額外印花稅以及禁售「樓花」的措施之下，將持續打壓短炒住宅，而往後的摸貨個案不難預期仍處偏低水平徘徊，今年摸貨個案勢將創自96年有紀錄以來新低。

香港文匯報訊(記者 周穎)

本月一手市場未有新盤開售，成交聚焦二手，用家持續入市，帶動市場交投持續熱鬧。中原地產上週六、日十大屋苑錄得47宗成交，按周反彈34.3%。根據美聯物業分行統計顯示，上周末本港十大藍籌屋苑共錄得約42宗二手成交，按周上升23.5%，並創9個周末新高。一手市場仍以貨尾成交為主，整體錄得約28宗成交，按周下跌20%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，上周以新界區指標屋苑成交表現尤見突出，天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園按周分別錄得近1.2倍及1倍升幅。新界區屬500萬元以下物業之集中地，向來屬用家入市樂園，隨着市況造好，用家入市信心不斷增強，相信二手成交將進一步轉旺。

「中美」屋苑成交增逾20%

港島區方面，太古城於週六單日錄得7宗成交，成交暢旺，連同周日兩天共錄得約10宗成交，按周增加150%，現時屋苑平均呎價10,350元，按周下降4.2%。鯉魚



■中原地產數據顯示，天水圍嘉湖山莊上週成交錄得近1.2倍升幅。

涌康怡花園向來由用家主導，於交吉及匙盤甚缺之下，不少代理轉向發掘現時附有租約、但可交吉易手之盤源，令屋苑盤源略見回升，現時升至約320個，故成交集中於此類連約可交吉之單位。

九龍區方面，本週六、日美孚新邨錄得5宗成交，其中5期蘭秀道5號高層D室，面積940平方呎，享泳池景，成交價710萬元，呎價7,553元，創同類型單位新高，由用家購入自住。

新界區方面，沙田第一城本週六、日兩天錄4宗成交，交投量比上週減少1宗。新成交包括44座中層C室，面積410方呎，以245萬元易手，呎價5,976元，略

低於市價。原業主於去年2月以205萬購入，由於持貨至易手僅約14個月，故需繳付5%，即12.25萬元額外印花稅，料扣稅後眼面仍賺27.75萬元。

新盤休息 貨尾成交28宗

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，港島區藍籌屋苑受惠於淺水灣地皮造價不俗，加上市場消費力充足，成交連升三個週末，上周末更錄得近六成之顯著升幅。陳氏預計，隨着5月新盤大戰展開，樓市氣氛進一步趨向活躍，新盤集中的新界及九龍區勢聚焦一手，二手或稍微牛皮。

過去兩日一手盤銷情

樓盤	銷情
黃大仙現崇山	15伙
銅鑼灣曦岸	4伙
西半山肆然	3伙
大埔天賦海灣	2伙
跑馬地紀雲峰	1伙
筲箕灣港島·東	1伙
火炭御龍山	1伙
荃灣繡庭山	1伙
總計：28伙	

製表：香港文匯報記者 周穎

一手市場方面未有新盤開售，市場仍以貨尾成交為主，整體錄得約28宗成交，按周下跌20%。

當中，黃大仙現崇山現合開放地盤示範單位，過去兩日錄得15宗成交，屬銷情最佳，佔整體53%，其餘項目只有零星成交。

本地用家呎價3.5萬買肆然

中原地產西半山、西南區及中半山高級營業董事李巍表示，肆然38樓單位，建築面積2,728方呎，成交價9,548萬元，呎價3.5萬元，連一車位合共成交價9,828萬元。買家為本地用家。

戴行：滬超甲廈租金漲三成

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)供應稀缺帶旺上海超甲級寫字樓市場，DTZ戴德梁行在上海最新發佈的報告稱，上海國際超甲級寫字樓首季租金達到每日12.30元/平方米(人民幣，下同)，同比漲幅31%，個別物業甚至突破14元歷史高價。此外，上海工業物業租金亦迅速漲，平均租金達自1998年以來的最高水平。

核心CBD空置率不足10%

DTZ戴德梁行研究部數據顯示，首季上海寫字樓租賃市場總體保持穩定，當前的低空置率繼續抬高整體平均租金水平，環比增長2.18%。其中，上海核心CBD區域國際超甲級寫字樓由於整體供應稀缺，空置率同比下降21.92%，首次跨入10%區間，達到8.61%。據統計，上海國際超甲級寫字樓租金繼續拉高，平均租金達到每日12.30元/平方米，環比增長8.8%，同比大幅上揚31%。其中，浦東小陸家嘴區域，國際超甲級寫字樓平均租金為每日11.83元/平方米，環比增長7.55%。

DTZ戴德梁行企業服務部華東區主管傅宇指出，今年上海在建並已經開始預租的甲級寫字樓項目勢頭良好，市場呈現出供求兩旺的趨勢，已落成並交付使用的甲級寫字樓的入住率均達到85%甚至95%，而新入市預計今年下半年交付的甲級寫字樓的簽約率也達30%至60%。據統計，次季上海非核心CBD將有多達6個甲級寫字樓入市，總面積超過298,000平方米。

工業物業租金15年新高

另外，戴德梁行研究部數據顯示，上海首季研發辦公樓和廠房的租金增長最快，分別達到每月96.06元/平方米和31.75元/平方米。戴德梁行華東區工業部主管蘇智淵表示，中國政府將繼續鼓勵產業整合和升級，重點培育一批現代化高端工業產業集群，這對於高標準工業物業來說無疑是利好，上海工業物業的前景將十分樂觀。

地產熱線

太古城首錄SSD成交

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示，太古城剛錄得首宗連額外印花稅成交，單位為太湖閣極低層C室，面積562方呎，成交價423萬元，呎價7,527元。原業主2010年12月額外印花稅措施生效後以323萬元購入上址，持貨至今1年多，轉手需繳付5%，即21.15萬元額外印花稅，扣稅後業主仍獲利78.85萬元。

嘉湖美湖居97貨虧145萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產彭永佳表示，該行剛促成天水圍嘉湖山莊二手買賣個案，成交涉及美湖居4座中低層A室，建築面積818方呎，外望開揚園景，作價286萬元，折合呎價3,496元。據悉，原業主在1997年8月以431.7萬元購入上址，今番易手眼面虧損145.7萬元。

華樂沙士盤升值2.7倍

香港文匯報訊 中原地產劉月華表示，屯門單幢物業華樂大廈錄得本月首宗成交，單位為高層F室，面積415方呎，成交價146.8萬元，呎價3,537元。買家為長線投資者，按單位市值租金每月6,500元計，預計回報5.3厘。原業主2003年7月以40萬元購入上址，單位升值2.7倍。

4月一手註冊回落四成

香港文匯報訊 港置置創業表示，4月整體物業註冊(主要反映3月市況)仍然超越10,000宗，惟按月跌約兩成半，但期內857宗一手註冊，較3月錄得的1,438宗回落四成，表現跑輸大市。

以金額分佈，逾千萬元註冊錄得5成跌幅，同期錄得約253宗，按月跌54%。與此同時，300萬元或以下之一手註冊亦錄得逾5成按月跌幅，由3月約132宗回落至約55宗。

中國「綠色建築」撬動萬億經濟

香港文匯報訊 中國財政部和住房城鄉建設部上周末聯合發文，宣佈將通過政府財政補貼等方式提速中國綠色建築發展，力爭到2020年綠色建築佔新建建築比重超過30%。中國財政部副部長張少春說，中國發展綠色建築將有效帶動新型建材、新能源、節能服務等產業發展，有望撬動超過萬億元的綠色市場規模。

根據新華社引述，這份名為《關於加快推動我國綠色建築發展的實施意見》係中國首次以正式文件形式提出未來綠色建築發展目標。中國建築節能協會副會長王有為認為，「實施意見的出台，標誌着中國綠色建築從起步階段邁向高速發展階段。」目前中國帶有綠色建築

評價標識的建築總面積不足4,000萬平方米，未來發展綠色建築空間巨大。

與此同時，兩部門提出引導保障性住房及公益性行業優先發展綠色建築，力爭2014年公益性建築和保障性住房全面執行綠色建築，到2015年新增綠色建築面積10億平方米以上。張少春表示，綠色建築獎勵及補助資金、可再生能源建築應用資金向保障性住房及公益性行業傾斜，達到高星級獎勵標準的優先獎勵。

此外，兩部門同時大力推進綠色建築科技進步及產業發展，包括推廣使用高強鋼、高性能混凝土、防火與保溫性能優良的建築保溫材料等綠色建材，並推進建築垃圾資源化利用和住宅產業化。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等

<p>富豪海灣 4,212呎 5房全海會所設施 7,500萬 2899 0123</p>	<p>渣甸山 1,800呎 歐陸式平房 雙車位 3,750萬 2832 7999</p>	<p>貝沙灣 913呎 海景兩房 2,250萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣 1,560呎 品味時尚 2,250萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣二期 2,180呎 海天一色 3,650萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣 4,091呎 特式平台 1億800萬 2812 1177</p>	<p>紅山半島 2,588呎 3房豪華 6,600萬 2899 0123</p>	<p>紅山半島 3,075呎 4房花園 6,000萬 2899 0123</p>			
<p>麥當勞道頭段 5,400呎 無敵三宅 (獨)8,800萬(家) 2519 3838</p>	<p>千德道 1,677呎 實用兩房 此價難求 1,680萬 2525 8262</p>	<p>雲景台 1,198呎 會展樓海 1,580萬 2922 3311</p>	<p>雲峰大廈 1,650呎 維港海景 1,919萬 2578 3553</p>	<p>罕有複式 1,650呎 四房兩廳 3,380萬 2857 2880</p>	<p>高雲台 2,817呎 罕有會所 1,020萬 2922 6638</p>	<p>明珠台 1,047呎 四房兩廳 3,200萬 2525 7360</p>	<p>匯翠閣 1,069呎 三房海景 1,280萬 2921 7100</p>			
<p>舉架山一號 1,953呎 四房露台 41呎樓 3,380萬 2714 4882</p>	<p>君臨天下 1,119呎 極高樓海 連車皇庭 4,000萬 2926 3833</p>	<p>君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882</p>	<p>半山一號 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477</p>	<p>凱旋門 530呎 入場首選 998萬 2926 3822</p>	<p>君臨天下 1,457呎 維港名廈 2,900萬 2926 3228</p>	<p>一號銀海 1,310呎 正南維港 2,000萬 2328 8338</p>	<p>帝峯皇殿 1,005呎 開揚三房 1,250萬 2175 6313</p>			
<p>海名軒 1,953呎 地標樓皇 樓不可失 2,550萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,785呎 六房相連 全地庫 1,600萬 2926 5111</p>	<p>半島豪庭 1,270呎 平盡全城 1,050萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 1,391呎 維港靚花 1,500萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 1,225呎 高層靚花 1,638萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 2,730呎 平價複式 2,300萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933</p>	<p>海名軒 1,931呎 最後靚盤 2,800萬 2926 5222</p>			
<p>康樂園 1,850呎 靚皮設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 3,523呎 名人居屋 4,800萬 2929 6030</p>	<p>淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>海珀名邸 3,197呎 機曾難求 2,200萬 2923 6688</p>	<p>映灣園 3,197呎 君臨天下 1,880萬 2923 6228</p>	<p>御凱 1,739呎 海景樓皇 1,750萬 2920 3300</p>	<p>曼克頓山 1,439呎 東南維港 1,600萬 2928 3683</p>			
<p>蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337</p>	<p>葡萄園 4,173呎 新地傑作 荷密用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 1,300呎 雙車房 560萬 2471 0228</p>	<p>錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600</p>	<p>御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228</p>	<p>葡萄園 2,800呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600</p>	<p>邁爾豪園 3,399呎 五房雙套房 2,500萬 2668 1808</p>			
<p>蔚瀾山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場靚景 1,080萬 2602 2588</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨屋靚景 4,480萬 2693 9338</p>	<p>濠濠山 1,460呎 嘉星品牌 850萬 2656 6366</p>	<p>嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>	<p>水藍天 2,312呎 豪華靚景 2,600萬 2923 6888</p>	<p>帝濠灣 1,479呎 單位連車 750萬 2920 6633</p>	<p>美孚新邨 1,849呎 連靚維港 1,560萬 2920 0000</p>	<p>加州豪園 1,739呎 特色天窗 988萬 2482 4993</p>	<p>加州花園 2,044呎 泳池靚景 758萬 2920 4488</p>