

股市震盪 樓市交投虛怯

十大屋苑周末成交24宗 15周最低

十大屋苑過去兩日表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均呎價
太古城	3	10	10,100元
鰂魚涌康怡花園	1	4	8,400元
鴨脷洲海怡半島	2	2	8,250元
美孚新邨	3	5	6,200元
藍田麗港城	3	2	6,750元
黃埔花園	1	2	8,200元
將軍澳新都城	3	1	6,050元
沙田第一城	2	4	6,200元
天水圍嘉湖山莊	5	13	3,546元
東涌映灣園	1	4	5,274元
總數	24(↓ 48.9%)	47	

資料來源：中原地產

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

過去兩日一手盤銷情

樓盤	成交
黃大仙現崇山	7伙
大角咀亮賢居	3伙
銅鑼灣曦巒	1伙
大埔天賦海灣	1伙
大圍盛薈	1伙
火炭御龍山	1伙
西半山瑋然	1伙
荃灣皇璧	1伙
總數：	16伙

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

十大屋苑周末成交變化

日期	宗數
7/1-8/1	10
14/1-15/1	12
21/1-22/1	10
28/1-29/1	4
4/2-5/2	12
11/2-12/2	43
18/2-19/2	61
25/2-26/2	72
3/3-4/3	78
10/3-11/3	65
17/3-18/3	43
24/3-25/3	45
31/3-1/4	42
7/4-8/4	28
14/4-15/4	43
21/4-22/4	33
28/4-29/4	37
5/5-6/5	35
12/5-13/5	48
19/5-20/5	25

資料來源：中原地產

資料來源：中原地產

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港股連跌7日，加上歐債危機負面消息，拖累樓市交投亦變得虛怯。中原地產數據顯示，過去兩日十大屋苑僅錄得24宗成交，按周大跌48.9%外，數字更為15個星期的新低，回到今年1月的交投水平。新界藍籌屋苑跌勢最明顯，跌幅由50%至75%不等。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，過去兩日十大屋苑僅得24宗成交，跌穿30宗的水平，為1月後最低的水平。資料顯示，1月時每周末的成交量只得3至11宗不等。而十大屋苑之中更多達七個錄得跌幅，樓市交投氣氛可謂急轉直下。

內地減存備金率利衝淡

陳永傑解釋，港股於過去連跌7日，累積跌幅逾1,300點，直接影響買家入市信心，加上歐債危機負面消息影響，人心惶惶，導致十大屋苑交投表現受挫；但內地日前宣布減準備金率0.5個百分點，為市場釋大量資金，相信對未來市場有正面影響，有助衝淡外圍負面因素的衝擊。

美聯物業統計亦顯示，過去兩日十大屋苑合共錄得約26宗二手成交，按周下跌約38.1%。美聯物業董事韋文俊表示，近日股票市場表現

波動，令市場前景蒙上不明朗氣氛，加上二手屋苑樓價持續上升及盤源緊縮，令部分準買家入市態度趨向審慎。與此同時，多個新盤及部分貨尾推售攤薄二手客源，亦間接減少二手交投。

業主叫價強硬阻礙成交

韋文俊預計，隨着內地放鬆銀根，兼且多個新盤推售，料可刺激整體樓市氣氛，帶動買家入市意慾。香港置業高級執行董事伍創業表示，近日發展商積極部署推盤，扯走不少二手客源，再加上普遍業主叫價強硬下，料各區屋苑短期內將延續價升量跌之局面，相信要等新盤陸續推出後，整體樓市才會出現突破。

其中港島區藍籌屋苑，太古城由上周成交10宗，急跌至過去兩日僅3宗。中原首席分區營業經理趙鴻運表示，受歐債危機影響，部分買家態度轉趨觀望，令太古城本周末交

投比上周末減慢，但整體而言交投仍比上月為佳，上月同期僅錄得10宗成交。另外，康怡花園亦只錄得1宗成交，較上周末的4宗跌75%。

嘉湖山莊按周跌61%

至於新界三個指標屋苑包括沙田第一城、天水圍嘉湖山莊、東涌映灣園，交投全面下跌，跌幅由50%至75%不等，是成交交投下跌的「重災區」。當中嘉湖山莊由上周的13宗，大跌61.5%至5宗，映灣園亦由上周的4宗減少至1宗成交。沙田第一城亦由之前4宗，跌一半至2宗。

九龍方面相對穩定，屋苑跌幅輕微，藍田麗港城及將軍澳新都城交投量更按周上升。香港置業營業經理周慧玲表示，市場焦點投放一手市場，如浪澄灣即將重推，部分買家亦選擇「轉戰」黃大仙現崇山，吸納了不少區內睇樓客源；預料區內二手成交暫時難有突破，並延續價升量跌之局面。

新貨蓄勢待發 一手市場淡靜

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門及西九龍均有大型新盤醞釀推出，市場日加波轉轉，拖累過去兩日新盤市場交收下跌，全港錄得16宗成交，其中嘉里大仙現崇山成交最多，錄得7宗。市場人士指，恒隆封盤4年多的大角咀浪濤灣最快本周開價重推，現時收票已經達500張。消息指，發展商昨晚與一眾地產代理開會，相信公布開賣詳情。

浪澄灣傳收500票

雖然浪澄灣封盤多年，但貨尾單位仍多達1,200伙，為近年主力在內地發展的恒隆在港主要住宅盤源。消息指，樓盤上周六重開示範單位後，吸引大

批准買家前往參觀，代理並即日收票約300張，連同周日估計合共收票達500張，反應不俗。除浪澄灣外，另一大型新盤屯門站上蓋龍門亦估計一周至兩周內開售，兩大新盤勢必有一番「激戰」。

大型新盤推出，分薄市場購買力，過去兩日一手只錄得16宗成交，其中亮賢居受惠港滯重推的消息帶動，亦沽出3伙，而太古地產西半山肆然亦沽出一個高層單位，美聯聯席區域經理方敏表示，單位面積2,728方呎，成交價7,756.6萬元，呎價28,433元。信置大埔天賦海灣亦錄成交，單位為9座中層B室，面積2,168方呎，以呎價12,800元獲一名外區買家承接，成交價2,775萬元。

細價樓買賣歷史新低

香港文匯報訊 低息環境刺激市民購買力，本港二手住宅交投今年持續活躍，帶動樓價持續上升，以致二百萬元或以下的上車盤源減少，4月全港錄得1,198宗相關買賣合約登記，佔同期整體買賣登記的17.7%，再創1995年7月有紀錄以來新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，價值二百萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記在4月錄得1,198宗，總值19.31億元，宗數佔同期整體二手私人住宅買賣登記6,780宗的17.7%，較3月的18.3%下跌0.6個百分點。細價樓買賣比連跌三個月，累積跌幅10.3個百分點；4月比價再跌3成的低位，創下1995年7月有紀錄以來逾14年歷史新低。

荃灣中心上月登記最多

低價上車盤主要集中於新界區，新界區4月價值二百萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登錄751宗，佔整體細價樓1,198宗登記的62.7%。另外，九龍區及港島區錄得369宗及78宗，分別佔30.8%及6.5%。按屋苑計算，荃灣薈灣中心錄得最多低價二手買賣登記，有19

港置：供樓負擔維持不足4成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，按全港100個中小型屋苑平均呎價計算，最新呎價為6,103元，按月升1.6%，連升3個月，但較2月按月升4.6%收窄。因此，在息口維持偏低及樓價升勢放緩，該行預期未來供樓負擔比率維持4成以下水平。

息口偏低 升勢放緩

伍創業表示，若以最新平均呎價6,103元計算，以一

資料圖片

宗，總值3,611.9萬元。荃灣荃德花園及屯門豫豐花園各錄17宗，並列第二位。天水圍嘉湖山莊排名第三位，有16宗。

MIDLAND DELUXE HOME

樓市暢旺盤源緊
積極入市莫再等

臨海巨屋
523呎
私泳全海 全城最平
1億9,800萬
2921 1788

騰皇居
2,030呎
哥德式建築
4,500萬
2519 3838

蔚雲閣
1,103呎
新地名廈 投資首選
1,700萬
2923 5223

華星閣
1,700呎
干德地段 呎價最平
1,780萬
3516 2626

貝沙灣NO.8
908呎
全海超荷
1,290萬
2989 9233

貝沙灣NO.8
1,560呎
名師設計
2,200萬
2989 9233

貝沙灣二期
2,180呎
海天一色
3,650萬
2828 3434

貝沙灣
4,091呎
特式平台
1億800萬
2812 1177

浪琴園
1,334呎
南區全海
1,650萬
2921 1788

淺灣頭段
1,556呎
落後大市
3,500萬
2921 1788

罕有複式
1,846呎
特式必走
2,800萬
2921 1788

紅山別墅
4,767呎
實用則量
6,600萬
2921 1788

嘉苑
1,340呎
實用靚景
1,850萬
2923 5223

司徒拔道
953呎
兩房連車
980萬
2923 5223

藍塘道
1,500呎
雅緻裝修
2,380萬
2923 5688

大坑道
1,085呎
實用連車
1,260萬
2923 8282

威豪閣
1,450呎
靚則實用
(獨2,750萬(家)
2921 8228

地利根德閣
3,798呎
維港複式
1.1億
2922 6666

地利根德閣
3,052呎
成文激增
4,100萬
2588 1818

寶園
2,600呎
高層靚景 獨家代理
4,750萬
2522 1777

恒景園
1,950呎
四房兩廁
2,750萬
2922 3288

寶馬山花園
1,045呎
市場焦點
1,128萬
2922 3311

雲景台
1,198呎
會展煙海
1,580萬
2578 3553

賽西湖大廈
1,260呎
高層全海
2,200萬
2571 2999

恒柏園
1,850呎
超高實用
2,200萬
2828 3434

康威閣
1,600呎
靚則實用
1,680萬
2537 6162

承德山莊
1,200呎
靚景四房
1,550萬
2921 7188

慧林閣
900呎
鄰近燒旁
1,050萬
2525 6780

畢架山一號
1,133呎
六星會所
1,530萬
2397 2328

半山一號
1,636呎
減價求售
1,720萬
2381 1889

又一村
1,000呎
東南天台
1,138萬
2928 8788

根德閣
1,459呎
清靜靚景
1,800萬
2926 7288

半山一號
4,070呎
空中大宅
5,000萬
2328 9338

君頤峰
1,686呎
皇級會所
1,850萬
2926 7171

君頤峰
1,119呎
最後靚盤
1,200萬
2714 4882

半山一號
1,491呎
正東靚則
1,500萬
2926 4477

凱旋門
530呎
入場首選
998萬
2926 3822

君臨天下
1,457呎
維港名廈
2,900萬
2926 3222

一號銀海
1,310呎
正南靚景
2,000萬
2928 6338

帝峯皇殿
1,005呎
開揚三房
1,250萬
2175 6313

半島豪庭
1,270呎
平蓋全城
1,050萬
2764 0933

半島豪庭
1,391呎
維港煙花
1,500萬
2334 9678

半島豪庭
1,225呎
高層靚景
1,638萬
2764 0933

半島豪庭
2,730呎
平價優式
2,300萬
2334 9678

半島豪庭
2,447呎
絕世珍品
4,000萬
2764 0933

海名軒
1,931呎
最後機會
2,800萬
2926 5222

海逸豪園
1,089呎
和黃公園
1,030萬
2926 5111

海逸豪園
1,071呎
東南池海
1,180萬
2926 5222

海逸豪園
1,479呎
海景靚景
1,800萬
2926 5111

海逸豪園
2,797呎
郵輪社區
3,200萬
2926 5222

海逸豪園
2,347呎
頂層相連
3,250萬
2926 5111

海逸豪園
2,941呎
煙花相連
5,000萬
2926 5222

康樂園
1,850呎
樓皮設計
1,230萬
2685 1080

寶松苑
3,523呎
名人聚居
4,860萬
2929 6030

蔚蘭山莊
2,210呎
前排海景
2,200萬
2929 6030

壹號雲頂
1,452呎
新地傑作
1,300萬
2693 9338

駿景園
1,620呎
馬場河景
1,080萬