

地產熱線

嘉湖586呎扣稅獲利30萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產葉璋琦表示，該行日前錄得嘉湖山莊樂湖居13座中層E室易主，建築面積586方呎，作價220萬，呎價3,754元。原業主在2010年12月額外印花稅(SSD)實施後以178.8萬元購入上址，持貨至今易手，扣除5%(11萬)稅款後，賬面仍獲利30.2萬元離場。

淘大呎租32.4元今年新高

香港文匯報訊 香港置業植光遠表示，該行剛促成淘大花園340呎單位租務成交，平均呎租32.4元，創屋苑今年新高。單位為O座高層5室，建築面積340方呎，連110呎平台，連部分傢俬以1.1萬元月租租出。租客為外籍商務客，業主於今年2月以238萬元購入上址，租金回報5.5厘。

寶華軒三房戶1530萬

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME吳小玲表示，半山堅道寶華軒中層A室，面積1,136方呎，三房一廳兩廁，原業主叫價1,580萬元，後與買家商議後，同意以1,530萬元連租約易手，呎價13,468元。買家為投資客，有感鄰近蘇豪區，購入單位收租。原業主2010年11月SSD生效前以1,260萬元購入單位，是次賬面獲利270萬元，單位升值2成。



屯門市廣場免費播波

香港文匯報訊 歐國盃開鑼成為全城熱議話題，由於多場賽事只限於收費電視播放，屯門市廣場有見及此，斥150萬元全程直播31場賽事，並舉行一連串推廣活動，包括將延長營業時間至凌晨12時，鼓勵顧客在欣賞賽事前在商場消費。信和集團租務部總經理陳欽玲表示，活動可望刺激夜市的營業額較平日高出25%。

二手冷風 細行難捱縮編

新盤登場吸用家 十大屋苑15交投

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本港一、二手樓市過去兩日的交投表現可謂「冰與火」。正當房協新盤喜雅全數沽清之際，二手交投卻在「冰點」徘徊，十大屋苑只得15宗交投，屬於極低成交量水平，觀塘麗港城更連續兩周「吞蛋」。業界人士指，市場觀望氣氛仍相當濃厚，買賣膠着情況持續，有待新盤熱潮冷卻或利好消息出台後才有望打破僵局。

另外，市場消息指小型代理公司首城置業有3間至4間分行結業。

中原地產統計，過去兩日十大屋苑共錄得15宗成交，雖然屬於極低水平，但因之前的周末成交量更低，只得11宗，相比之下過去兩日成交量仍錄得36.4%升幅。各大屋苑中，有兩個錄得「零成交」，分別為鯉魚涌藍籌屋苑太古城及觀塘麗港城，其中麗港城更已連續兩周「吞蛋」。

二手交投淡靜，反觀一手新盤卻相當「熾熱」，尤其主打中小型單位的房協新盤喜雅，全數320個單位於上周六單日沽清。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，這反映現時市場以用家為主導，中小物業能迅速獲市場承接，而部分有置業需求的準買家回流到二手市場物色盤源，推動過去兩日二手成交量微升。

美聯：新盤定價具競爭

至於美聯物業統計兩日十大屋苑成交亦有13宗，按周回升逾一倍，但仍連續5個周末徘徊於較低水平，未有突破性發展。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着多個新盤



美聯物業數據顯示十大屋苑周末日成交數據連續5周徘徊於較低水平，未有突破性發展。

開售，成為市場焦點所在，由於新盤單位類型覆蓋大、中、小的戶型，且個別新盤定價具競爭力，大部分二手購買力旋即被搶佔攤薄，十大屋苑成交變得呆滯。

劉嘉輝續說，現時二手市場盤源不足，業主心態堅定，未肯減低叫價或大幅放寬議價空間，亦驅使部分有意入市的買家轉投一手市場，由於現時買賣雙方觀望氣氛濃厚，相信兩者的膠着局面有待新盤熱潮冷卻後或有利好消息出台，才有望打破僵局。

人行減息成效待驗證

香港置業高級執行董事伍創業表示，中國人民銀行日前突然宣布減息，冀藉此刺激借貸提振經濟，此舉對本港樓

十大屋苑過去兩日交投表現

Table with 4 columns: 屋苑, 成交宗數, 上周宗數, 平均呎價. Lists 10 estates and their transaction statistics.

資料來源：中原地產

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

周末銷貨 喜雅一枝獨秀

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 過去兩日新盤市場非常熱鬧，三個新盤發售新單位，其中房協喜雅推出的320伙更在周六單日「一清光」，推高過去兩日一手交投量至396宗成交，而大圍新盤濠畔8號，提價推出的第二批137伙，則售出35伙，大埔濠玥、天賦海灣亦售出20伙。另外，濠

畔8號昨晚9時突擊加推319伙，平均呎價8,430元。

全港一手銷量升12倍

由香港房屋協會(房協)發展的深水埗喜雅，於上週正式發售，全數320個單位當天全部售罄，佔整個發展項目98%，稍後會公佈餘下7個建築面積逾千呎單位及特色戶的銷售安排。由於喜雅的熱銷，過去兩日一手交投量推高至396伙，喜雅佔當中約80%，而相比之前一周的成交量33宗，過去兩日一手銷量勁升12倍。

濠玥銀碼大降去貨速度

信置等旗下大埔濠玥、天賦海灣亦於周末開售，推出131伙，但因每伙涉資較大，大部分逾十萬元，去貨速度亦較遜，昨單日售出6伙，兩日共售20伙，由於即供有5%折扣，逾70%選用。信置營業部總經理田兆源表示，買家中不乏內地客，佔20%，多購買4房雙套房的濠玥大宅，其餘60%為外區買家，而兩日的參觀人數達4,000人。

樓盤首個濠玥大宅於日前已沽出，成交呎價約16,080元，由於同類型單位只得4伙，下一間提價3%至5%，意向呎價達17,000元。發展商上週六加推17伙，最快本週二發售，現時可供發售之單位為148伙，加推單位包括2個屬海景濠玥大宅，訂價分別1,839.3萬元及1,844.3



信置營業部總經理田兆源表示，大埔濠玥、天賦海灣兩日共沽出約20伙。記者顏倫樂攝

萬元，有機會由同一買家購入相連戶，涉資逾3,600萬元。市場消息指，一名中港商人有興趣購入6伙至8伙收租，全屬1,200方呎以上單位，涉資近1億元，預算每方呎呎租25元至30元。田兆源補充，濠玥由南豐持35%、信置25%、嘉華25%、永泰地產15%共同發展。

濠畔擬加推2及3房單位

新世界與港鐵合作的濠畔8號，周末提價5%加推第二批137伙，惜反應一般，消息指兩日只售約35伙；而開售至今共售約170伙，平均呎價約8,789元，套現逾17億元，其中選用即供付款比例約85%。目前已推出2座AB迎河樓王共14伙，平均呎價11,693元，已售出10伙，平均呎價11,726元，最高呎價12,177元。有傳發展商正計劃加推2及3房單位。

推盤量增 一手登記升28%

香港文匯報訊 土地註冊處數據所得，5月全港共錄1,066宗一手住宅買賣登記，較4月的834宗增加28%；銷售總額升14%至125.47億元，增幅較登記宗數為少。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，復活月一手市場推盤活動轉趨頻繁，刺激全月一手推盤量按月激增3.8倍外，而且發展商同時亦着力促銷旗下新盤餘貨，推動5月一手住宅買賣登記顯著回升。

港九齊升 新界下跌

從分區統計數字顯示，九龍區一手成交一枝獨秀，鑑於奧運站「奧柏·御峯」(462伙)推出市場後快速售出大部分單位，加上黃大仙「現崇山」餘貨銷情又佳，帶動該區上月一口氣錄得611宗買賣登記，較4月激增近

6.3倍，成交總額亦增逾2倍至49.75億元。

港島區方面，依靠單位數量不多的銅鑼灣「熾鑾」、灣仔「壹環」及東半山「春暉8號」撈起大局，上月該區只有156宗買賣登記，登記量按月輕微增加5%至167宗，成交金額則達39.27億元，按月上升7%。至於新界區，大市成交僅以來大圍「名城」及大埔「天賦海灣」少量餘貨成交支持，故此該區上月僅錄得288宗買賣登記，涉及金額36.45億元，兩者跌幅分別達51%及36%。

對於未來走勢，周滿傑估計，多個於6月上旬開售的新盤如沙田「濠畔8號」、深水埗「喜雅」及大埔「濠玥、天賦海灣」等成交能趕及在6月底前向土地註冊處登記，故預料6月一手住宅登記量仍有可能多達1,500宗。

港置：二手註冊跑輸大市 上月「摸貨」登記5宗

香港文匯報訊 土地註冊處數字顯示，5月整體物業註冊錄得11,484宗，按月上升7%，當中只有二手住宅註冊按月跌幅，上月共錄7,494宗，較4月回落0.5%。香港置業高級執行董事伍創業表示，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，故5月註冊個案主要反映4月市況。

港置資料研究部指出，雖然5月二手註冊量錄跌幅，惟其註冊金額卻輕微上升，由4月342.0億元，升至5月錄得343.8億元，微升1%。同時，平均每宗註冊金額同樣上升，據資料顯示，5月平均每宗二手註冊金額為約458.8萬元，較4月的454.1萬元上升約1%，此數字連續上升3個月及創4個月新高。

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部資料所得，5月以確認人身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣登記共有5宗，較4月的2宗增加，包括3宗是屬於遠期一手樓花轉讓個案(俗稱一手「摸貨」，二手「摸貨」登記(購入二手物業再以確認人身份轉售的個案)錄得2宗。「摸貨」登記佔整體二手買賣比例，亦由四月份的0.03%，輕微上升至五月份的0.07%水平。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，回顧5月3宗已知上買入價的住宅「摸貨」登記作分析，其中有2宗成交獲利，1宗則平手離場；同時，住宅「摸貨」轉虧為賺，成交平均賬面獲利幅度為3.5%，較4月平均虧損7.4%的表現為佳。他又預期，未來數月「摸貨」甚至正式回歸住宅市場。

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home. Includes '新盤看俏 樓市看好' and a grid of property listings with details like location, size, and price.