

# 辣招連環出 3月樓市10年最差

香港文匯報訊(記者 方楚茵)辣招連環出,更擴展至工商舖物業,加上銀行加按息,及二月的春節日淡,樓市成交縮減。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,綜合該行及土地註冊處資料,3月首21日二手住宅註冊量共錄約2,807宗,較上月同期3,630宗跌約23%,預計全月僅達3,000多宗水平,勢創自2003年的10年同期最差。

## 藍籌屋苑成交 半百亦無望

美聯指,本月首21日二手住宅註冊個案中,二手註冊量最多的屋苑是沙田第一城,暫僅錄約36宗登記,緊隨其後的是愉景灣,亦只錄33宗註冊,而其他藍籌屋苑如嘉湖山莊、美孚新邨、太古城及海怡半島月內暫僅錄21至29宗。相信月內屋苑無望錄得逾百宗登記之餘,甚至連達50宗的機會亦渺茫。

## 下月二手註冊料跌破3000宗

更重要的是,因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,故此本月二手住宅註冊登記未能全面反映上月政府出招以及本月銀行調高按揭息率等市況,故此預期4月份二手住宅註冊宗數將跌破3,000宗關口。

隨著二手住宅註冊量的減少,拖累二手住宅金額亦按月下挫。據資料顯示,3月首21日只有約150.1億元,較上月同期約189.5億元減少約20.8%。

## 首季二手交投按年錄升幅

反觀一手住宅表現則優於大市,港置高級執行董事伍劍業指,據土地註冊處最新資料,本季截至3月21日為止,一手註冊暫錄2,728宗一手註冊,估計全季數字約3,000宗,屆時按季下跌約15%及創去年第2季後新低,不過相比去年第1季的2,887宗仍錄升幅。而本季至今一手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率為17%,相比上季的19%有所回落。但自上月政府再推辣招,二手交投急凍,購買力主要集中於一手市場,一手註冊比率將有所上升。

利嘉閣亦指出,據土地註冊處數據,全港整體樓宇買賣登記在3月首21天僅錄5,543宗,較2月同期的6,834宗已減少19%,但由於各類物業價格急速上揚抵銷成交減少影響,物業成交總值按月僅跌1.3%至358.04億元,跌幅明顯較登記量為少。該行研究部主管周滿傑指,由於辣招嚴重削弱住宅市場內投資者及換樓客的購買力,相信未來兩、三個月內,每月樓宇買賣登記數字將會在5,000至6,000宗的區間內浮沉。

# 二手慘況連兩周

## 中原十大屋苑僅一單成交

香港文匯報訊(記者 方楚茵)政府辛辣招嚇買家,加上銀行加按息添恐慌,令買家入市更趨審慎,成交更陷膠着,成交續減少。當中以中原災情最嚴重,上周末日的十大指標屋苑只錄一宗成交,延續上周頹風,十大指標屋苑九個「零成交」,僅得新都城開單。另一代理行美聯情況稍佳但亦未見樂觀,十五大屋苑8宗成交,較前周末日的5宗多3宗,但若以辛辣招出台前的周末成交量約13宗相比,成交量仍低約38.5%,而按十大藍籌屋苑計算,則錄7宗成交,較前周末4宗升約75%。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,買家見政府出招,加上銀行加按息,紛紛轉為觀望,寧願先租自住,不敢輕言入市,現時二手物業交投均大幅下降,就算部分業主願意減價放盤,對成交亦無大起色,相信淡市情況將延續至4月。

## 二手觀望濃 新盤搶購買力

美聯執行董事陳坤興則指,辛辣招滿月,「辣味」未散,加上加息等利淡消息,令觀望氣氛依然濃厚,影響二手交投,發展商新盤訂價又貼近二手,令部分市場購買力流向一手市場。現時二手市場成交仍以上車盤主導,本周末十五大屋苑成交由新界區及九龍區支撐。

據美聯十大藍籌屋苑周末交投統計,港島區3個指標屋苑,包括太古城、康怡花園及海怡半島連續兩個周末交投錄得「零成交」。九龍區4個指標屋苑中,包括麗港城及黃埔花園均未錄成交,只有新都城及美孚新邨有「零的突破」,各錄1宗成交。新界區3個指標屋苑,包括荃灣中心、沙田第一城、嘉湖山莊則錄得約5宗成交,較上周末約4宗成交上升約25%。



上車客未受辣招影響,沙田第一城本周末有更多上車客睇樓。資料圖片

怡和半島連續兩個周末交投錄得「零成交」。九龍區4個指標屋苑中,包括麗港城及黃埔花園均未錄成交,只有新都城及美孚新邨有「零的突破」,各錄1宗成交。新界區3個指標屋苑,包括荃灣中心、沙田第一城、嘉湖山莊則錄得約5宗成交,較上周末約4宗成交上升約25%。

## 一城上車睇樓增 叫價削10%

由於上車客未受政策影響,故上車盤集中地沙田第一城仍受歡迎。美聯首席高級營業經理黃錦瀚表示,本周末沙田第一城有更多上車客睇樓,多以細單位為目標。現時不少業主願調低叫價,部分細單位樓價由早前高峰期回落近一成,但仍屬市價水平。

該行剛促成沙田第一城29座中層C室單位成交,單位建築面積約為395方呎,實用面積約為327方呎,業主原叫價345萬元,最終減30萬元以約315萬元沽出,減幅約8.7%,仍屬市場水平。單位折合建築面積呎價約7,975元,實用面積呎價約9,633元。原業主於2006年4月以約135萬元購入上址,是次轉手帳面賺約180萬元。

## 新都城高層減價3.2%易手

中原本周末唯一成交則花落新都城,據中原分行經理柯勇指,由於多個新盤開售,發展商又為買家提供置業優惠,搶走大量二手客源,新都城本周末僅錄得1宗成交,成交單位為新都城1期1座高層B室,建築面積511方呎,實用面積364方呎,兩房兩廳,業主由403萬元減價至390萬元成交,減幅約3.2%,建築平均呎價7,632元,實用平均呎價10,714元。原業主於2000年12月以149萬元購入上址,是次轉手帳面獲利241萬元離場。

## 黃埔兩度共減5.7%易手

香港文匯報訊 二手市場冰封,減價貨繼續湧現。利嘉閣余美寶表示,該行錄得黃埔花園2期2座極低層B室成交,單位實用面積466方呎,建築面積約558方呎,單位兩房兩廳,原業主最初開價560萬,後來減至540萬亦乏人問津,最終再減至528萬元獲承接,折合平均成交實用面積呎價11,330元,建築面積呎價9,462元,較最初開價折讓5.7%。

美聯梁天鋒表示,該行日前促成一宗嘉湖山莊美湖居三房單位成交,一名外區用家獲業主減價16餘萬元,以約293.8萬元低市價約5%承接單位。

## 嘉湖山莊低市價5%沽

剛成交的美湖居單位為8座低層D室,建築面積約708方呎,實用面積約540方呎,三房兩廳,業主開價約310萬元,經議價後,最終以約293.8萬元成交,折合建築面積呎價約4,150元,實用面積呎價約5,441元,低於市價約5%。買家為一名外區用家,名下並無物業,見造價符合預算,購入自住。原業主於2011年1月以約198萬元購入上述物業,是次轉售帳面獲利約95.8萬元,物業升值約48%。

## 炒家付62萬辣稅購嘉薈軒

香港文匯報訊 港府辣招冰封二手樓市,有炒家卻乘勢入市,繳付雙倍印花稅62.1萬元,購入灣仔嘉薈軒中層單位。中原張永泉表示,嘉薈軒中層2室實用面積397方呎,一房兩廳。原業主因手持其他物業收租,減磅離場,原開價830萬元,經買家議價後輕微減價2萬元至828萬元成交,實用面積折合呎價20,856元。



嘉薈軒獲投資客繳付62.1萬元雙倍印花稅入市。資料圖片

新買家為投資客,指上址交通方便,價錢合理,遂購入單位收租,是次成交須繳付雙倍印花稅,稅款支出為62.1萬元。單位市值租金可達25,000元,回報約3.6厘。原業主則於2007年以350萬元入市上址,轉售賬賺478萬元,單位升值1.4倍。

## 屯市8.1萬雙倍稅易手

祥益地產袁思賢表示,日前錄得一宗屯門市廣場獲區內投資客「即睇即買」成交個案,由於買家手持多於一個物業,因此須繳付雙倍印花稅約8.1萬承接單位。而原業主於2011年1月以約170萬購入單位,是次轉手帳面獲利約100萬。

錄得成交單位為2座高層A室,實用面積318方呎,日前獲一名區內投資客垂青,「即睇即買」以270萬元購入上址作長線投資收租之用,以實用面積計算平均呎價為8,491元,屬市場價成交。該單位若作投資收租,現時市值租金大約為8,000元,租金回報率可達3.6厘,若扣除管理費等雜費約800元,回報率仍有3.2厘。

## 栢慧12.7萬SSD離場

中原嘉湖謝明亮表示,市場新近促成栢慧園3座高層F室易手,單位實用面積493方呎,原業主於3月初開價355萬元,後見市況淡靜,為求盡快套現離場,於買家還價下,終減價35萬元至320萬元成交,實用面積折合呎價6,491元。原業主於2011年5月以254.4萬元入市上址,是次轉售須繳付5%額外印花稅,即扣除12.72萬元後,仍獲利52.88萬元。

## 辣招累商舖減價放售

香港文匯報訊 港府辣招延至工商舖物業,不少業主均酌量減價出貨,以抵銷辣稅的影響。據悉,資深投資者林子峰去年底以約7.8億元購入尖沙咀漆咸道南嘉美中心全幢並拆售,因應辣招作調整,將原意向入場呎價約12,000元下調了逾一成,以刺激買家入市。

## 深水埗地舖售價200萬

另外,港置方猶輝表示,該行早前獲業主委託深水埗青山道地舖的放售工作,意向金額原約2,800萬元,受新辣招影響,業主願減價約200萬元,以抵銷雙倍印花稅的影響,現以約2,600萬元放售,減價幅度約7%,投資價值更獲提升。深水埗青山道60至60E號地下C舖,面積約2,400方呎,意向呎價約10,833元,涉及金額約2,600萬元,連眼鏡店租約放售,每月租金約55,000元,租金回報約2.5厘。



尖沙咀嘉美中心。

## 林子峰削價10%放嘉美

港置專商業區域營業董事黃瑛表示,該行獲委託

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下 40th ANNIVERSARY 新動力 黃金40年 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p><b>貝沙灣</b> 實222呎 建268呎 複式雙車 7,000萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實110呎 建149呎 複式雙車 1,900萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣南灣</b> 實1281呎 建1697呎 三房連車 2,880萬 2828 3434</p>	<p><b>貝沙灣NO.8</b> 實1865呎 建2740呎 複式有匙 5,600萬 2812 2177</p>	<p><b>LOWRISE</b> 實1657呎 建1800呎 海景天台 3,600萬 2812 7828</p>	<p><b>全海名邸</b> 實1673呎 建2054呎 四房雙車 3,600萬 2592 4056</p>		
<p><b>海景別墅</b> 實2781呎 建4083呎 靜靜海景 花園天台 8,000萬 2812 7828</p>	<p><b>文華新村(家)</b> 實629呎 建750呎 天台山景 二房連車 1,170萬 2923 8282</p>	<p><b>紅山半島</b> 實3075呎 建337呎 品味靚裝 1億2,500萬 2813 8330</p>	<p><b>浪琴園</b> 實1077呎 建1334呎 靜人美海 1,800萬 2923 8282</p>	<p><b>比華利山</b> 實1057呎 建1357呎 會所車匙 2,200萬 2923 8282</p>	<p><b>雲地利道</b> 實743呎 建1000呎 高層靜 1,000萬 2923 8282</p>	<p><b>禮頓山</b> 實924呎 建1209呎 高層靜 3,000萬 2923 5223</p>	<p><b>名門</b> 實871呎 建1168呎 清幽地段 1,850萬 2923 5688</p>
<p><b>蔚山花園</b> 實1848呎 建2195呎 實用新裝 實台連車 3,900萬 2522 1777</p>	<p><b>金鑽閣</b> 實1640呎 建2000呎 半山地段 傳統豪宅 3,000萬 2828 3434</p>	<p><b>帝景園</b> 實1529呎 建1981呎 品味靚裝 4,300萬 2899 0010</p>	<p><b>寶雲道</b> 實3225呎 建3833呎 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838</p>	<p><b>百年順大廈</b> 實1022呎 建2013呎 開揚靚景 4,300萬 2921 8228</p>	<p><b>曉峰閣</b> 實857呎 建841呎 兩房兩廳 1,400萬 2922 6666</p>	<p><b>賽西湖大廈</b> 實1080呎 建1260呎 中層最靚 2,080萬 2922 3311</p>	<p><b>百利大廈</b> 實931呎 建1300呎 鄰近地鐵 998萬 2578 3553</p>
<p><b>蔚山花園</b> 實1848呎 建2195呎 實用新裝 實台連車 3,900萬 2522 1777</p>	<p><b>富麗園</b> 實1650呎 建1850呎 海景高層 2,700萬 2922 3288</p>	<p><b>雲峰大廈</b> 實837呎 建964呎 翻新大廈 1,150萬 2571 2999</p>	<p><b>帝景園</b> 實1222呎 建1584呎 品味靚裝 2,200萬 2537 6162</p>	<p><b>裕仁大廈</b> 實1442呎 建1750呎 實用開揚 1,800萬 2923 2882</p>	<p><b>帝華台</b> 實691呎 建934呎 鄰近地鐵 980萬 2525 6780</p>	<p><b>寶威閣</b> 實1031呎 建1218呎 未開工 1,600萬 2828 3434</p>	
<p><b>真正九龍樓(業主)</b> 實1859呎 建2324呎 無敵靚景 可改五房 2,800萬 2928 8788</p>	<p><b>漾日居</b> 實1135呎 建1479呎 綠化園林 靜靜迷人 2,000萬 2926 3622</p>	<p><b>皇冠閣</b> 實1484呎 建1800呎 靚景靚景 2,100萬 2926 4688</p>	<p><b>京士柏山</b> 實1230呎 建1861呎 匠心靚裝 2,698萬 2926 4477</p>	<p><b>名鑄</b> 實839呎 建1123呎 港港之上 1,750萬 2928 6288</p>	<p><b>凱旋門</b> 實743呎 建1259呎 靚景靚景 2,300萬 2926 3833</p>	<p><b>帝柏海灣</b> 實743呎 建1000呎 此價難求 1,120萬 2928 4848</p>	<p><b>海桃灣</b> 實806呎 建1097呎 地庫上蓋 1,900萬 2928 3188</p>
<p><b>海名軒</b> 實1513呎 建1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111</p>	<p><b>匯景花園</b> 實1051呎 建1382呎 罕有相連 高層靚景 1,100萬 2346 0300</p>	<p><b>海名軒</b> 實1513呎 建1891呎 有匙引看 3,400萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 實1100呎 建1472呎 臨海大宅 1,950萬 2214 7141</p>	<p><b>海逸豪園</b> 實1125呎 建1413呎 海景靚景 1,650萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 實854呎 建1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933</p>	<p><b>海逸豪園</b> 實782呎 建970呎 靜靜靚景 1,158萬 2926 5222</p>	
<p><b>海名軒</b> 實1666呎 建2172呎 環迴靚景 地庫豪宅 4,600萬 2926 5111</p>	<p><b>匯景花園</b> 實1051呎 建1382呎 罕有相連 高層靚景 1,100萬 2346 0300</p>	<p><b>半島豪庭</b> 實948呎 建1248呎 有匙引看 1,060萬 2334 9678</p>	<p><b>半島豪庭</b> 實1023呎 建1507呎 四房靚景 1,350萬 2926 6333</p>	<p><b>麗港城</b> 實626呎 建1075呎 向南海景 1,100萬 2927 6622</p>	<p><b>碧濠灣</b> 實1275呎 建1588呎 罕有特色 1,900萬 2955 9292</p>	<p><b>星月明居</b> 實1677呎 建2123呎 樓下海景 2,800萬 2799 5333</p>	
<p><b>康樂園</b> 實1214呎 建1850呎 靚景靚景 1,400萬 2685 1080</p>	<p><b>寶松苑</b> 實2574呎 建3523呎 名人屋苑 6,500萬 2929 6000</p>	<p><b>雅怡雅苑</b> 實2130呎 建3231呎 湖景靚景 1,780萬 2656 6366</p>	<p><b>鹿茵山莊</b> 實1307呎 建1628呎 四房靚景 1,450萬 2662 3626</p>	<p><b>萬景峰</b> 實1287呎 建1683呎 豪華靚景 1,500萬 2920 3300</p>	<p><b>海逸豪園</b> 實846呎 建1128呎 靚景靚景 708萬 2432 6223</p>	<p><b>帝濠灣</b> 實1186呎 建1479呎 單位連車 780萬 2481 3800</p>	<p><b>美孚新邨</b> 實948呎 建1284呎 靚景靚景 2,200萬 2928 3131</p>
<p><b>御苑</b> 實947呎 建1261呎 汀九靚景 1,200萬 2920 1188</p>	<p><b>天鑽</b> 實1666呎 建2277呎 新地靚景 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903</p>	<p><b>峰景豪園</b> 實848呎 建850呎 低水靚景 1,100萬 2920 4388</p>	<p><b>錦繡花園</b> 實1100呎 建1100呎 絕對靚景 800萬 2471 0600</p>	<p><b>御林皇府</b> 實3003呎 建4230呎 豪華靚景 3,800萬 2471 0228</p>	<p><b>加洲花園</b> 實1371呎 建1192呎 三房靚景 707萬 2923 6888</p>	<p><b>加洲花園</b> 實1495呎 建2044呎 投住兩宜 1,080萬 2482 4993</p>	<p><b>加洲花園</b> 實1495呎 建2044呎 投住兩宜 1,080萬 2920 4488</p>

實=實用面積 建=建築面積  
 招聘熱線: 2316 8866 \*收集的個人資料只作招聘用途  
 美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982