

業主減價求售 二手成交復活

3月十大屋苑交投急降 見單月歷史新低



香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 在港府再出辣招、以及有大銀行加按息的雙重壓力下，二手業主態度開始軟化，願意減價賣盤，令二手交投稍見起色。有物業代理統計，過去4天復活節長假期十大屋苑共錄得24宗成交，雖然仍處低位，但按周比較已有明顯回升。回顧整個3月份，由於一直籠罩在不明朗氣氛下，十大屋苑全月交投只有123宗，除較2月份急跌34.9%外，數字更比2003年2月低30.9%，為單月交投量的歷史新低。

據美聯物業統計，過去4天長假期(3月29日至4月1日)的成交量，十大屋苑共錄得24宗成交，若單以周末兩天計，則錄得約15宗成交，與上周末7宗比較，上升逾一倍。雖然交投見回升，但實際上仍處低位徘徊，與去年復活節假期錄得約62宗相比，更加急挫近61%，為自2008年以來，復活節檔期最低成交量。

按該行統計，大部分屋苑交投均有「復活」跡象：天水圍嘉湖山莊更因為業主擴大議價幅度，成交量突破雙位數字，錄得11宗成交。不過，個別屋苑仍未能衝破辣招後關口，包括觀塘麗港城、將軍澳新都城，成交量都繼續「捧蛋」。各區

中，以上車盤密集的新界區表現最佳，3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城、嘉湖山莊一共錄得17宗買賣成交，佔十大屋苑中的70.83%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，政府推辣招、以及銀行加息雙重壓力，二手業主態度逐步軟化，議價幅度擴大，令復活節二手表現擺脫過去數周的呆滯情況。

擴議價空間增入市意慾

其中，鯉魚涌康怡花園就錄得一宗減價10%的成交。美聯楊德俊表示，康怡花園K座低層11室單位，建築面積約728方呎，實用面積約605方呎，3房兩廳，業主原叫價約740萬元，減價後以約665萬元轉手，建築面積呎價約9,135元，實用面積呎價約10,992元。買家購入物業作自住用途。原業主由1987年以65萬元購入單位後持有至今，26年後帳面賺600萬元，物業升值9.2倍。

中原地產與利嘉閣同樣錄得交投回暖情況。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，十大屋苑4天假期內共錄得18宗成交，較上周同期僅錄2宗成交升約8倍。該行指，美孚新邨業主議價幅度擴大由3%至7%，嘉湖山莊議價空間更接近10%，令買家增加入市意慾。中原地產統計十大屋苑過去4天錄19宗成交，單計周末成交為15宗，按周亦升約6.5倍。

6屋苑全月售出少於10伙

雖然踏入4月二手交投有好轉跡象，但縱觀3月全月，樓市籠罩在辣招的影響下，加上有大型銀行加按息，二手交投猶如雪上加霜，交投直插谷底。中原地產統計3月份的十大屋苑成交量，僅錄123宗成交，按月回落34.9%，值得注意的是，3月份有31日，較2月份28日多出3天，交投卻大幅減少，全月成交數字甚至比2003年2月錄得的178宗還要低逾3成，創按月交投量歷史新低。

十大屋苑當中，6個屋苑均錄得「個位數」成交量，表現最好的嘉湖山莊，全月亦只錄得約36宗成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，3月成交量大幅萎縮，逼使業主調整售價求售，認為減幅只要達8%至10%，放盤即可獲承接；上月交投以新界細價樓為主，反映辣招下首置客可以較低從價印花稅上車，成為入市主力。

將軍澳地無景 料最多值22.7億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 將軍澳65C1區住宅用地質素稍遜，因地皮東側貼近居屋屋苑寶盈花園，住屋密度較高；而且，南面將軍澳地皮東側貼近居屋屋苑寶盈花園，住屋密度較高，南面毗鄰的65C2區用地則剛被政府收回有意作資助房屋項目，項目落成後單位海景景觀料被遮擋；最後，地皮位置亦偏離地鐵站，初步估算地皮合理價值約22.78億元，折合每呎樓面地價為3,800元至4,000元。

兩幅截標地皮中，以將軍澳65C1區規模較大，可建樓面56.95萬方呎，有有限條款，興建單位不可少於655伙，平均單位面積755方呎。按賣地章程所指，將軍澳地皮分為A、B兩部分。地盤面積149,856方呎，最高樓面面積569,459方呎，住宅部分佔494,530方呎，餘下74,928方呎指定作非工業用途。A、B兩部分會作階梯式建築，A部分為主水平基準以上85米，B部分為主水平基準以上45米。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，將軍澳65C1區住宅用地質素稍遜，因地皮東側貼近居屋屋苑寶盈花園，住屋密度較高；而且，南面將軍澳地皮東側貼近居屋屋苑寶盈花園，住屋密度較高，南面毗鄰的65C2區用地則剛被政府收回有意作資助房屋項目，項目落成後單位海景景觀料被遮擋；最後，地皮位置亦偏離地鐵站，初步估算地皮合理價值約22.78億元，折合每呎樓面地價為3,800元至4,000元。



將軍澳65C1限量地將在周五截標。張偉民攝

辛辣招「封殺」 3月註冊量料跌30%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 雙倍印花稅新辣招推出一個多月來，二手交投一直沉靜，利嘉閣地產研究部主管周滿傑預料，3月份樓宇買賣登記將因此減少約30%，至3,600宗水平，4月份甚至會再跌17%至不足3,000宗水平。他表示，新春前後二手住宅買賣例常轉靜，物業交投本已較正常情況大減逾半，政府2月底再「加辣」壓市，封殺餘餘二手購買力，二手住宅買賣少之又少，樓市小陽春願景亦告破滅。

中高價二手樓成交減38%

根據土地註冊處數據所得，3月首27天全港僅錄3,426宗二手住宅買賣登記(數字主要反映2月份的樓市實際狀況)，涉及金額186.72億元，兩項數值較2月同期的4,920宗及252.74億元分別減少30%及26%。

按樓價劃分，中高價二手住宅交投所受的影響較深，價值700萬至1,000萬元之間的物業的成交跌幅尤其明顯，上月首27天僅錄266宗買賣登記，按月銳減38%，成交總值亦下挫38%至21.75億元。另外，價值

500萬至700萬元的中價樓成交量值同時減少37%，分別至517宗及30.38億元。

本月登記或不足三千宗

藍籌屋苑交投表現亦強差人意。事實上，首27天十大屋苑合共只錄280宗二手住宅買賣登記，較2月同期的434宗減少35%，跑輸大市，其中沙田第一城及紅磡黃埔花園的成交量各銳減53%，分別至39及20宗，跌幅最大；嘉湖山莊的成交量亦按月減少50%至37宗，反映靜市範圍甚廣。不過，愉景灣卻以41宗買賣登記，暫時成為上月二手屋苑最多成交屋苑，情況甚為罕有。

周滿傑指出，政府出招「極為辛辣」，影響二手市場換機流轉，加上上車客暫避風頭擱置入市，樓宇買賣自此愈見呆滯，就算市場經歷歷月的調整期，多個指標屋苑至今也僅得單位數成交數字，市況淡靜與早年沙土時期相比可謂過之而無不及，按趨勢推算，4月二手住宅買賣登記宗數大有機會低於3,000宗水平，預期按月再跌近17%。

3月份十大屋苑成交量總結

屋苑	3月	2月	成交量 變化(%)	平均 實用呎價(元)	按月 升跌幅(%)
	成交量(伙)	成交量(伙)			
太古城	8	25	-68	13,565	-3.8
康怡花園	4	11	-63.9	12,400	-3.8
海怡半島	6	12	-50	11,700	+2.2
美孚新邨	9	20	-55	10,080	+0.1
麗港城	7	9	-22.2	9,000	-1.4
黃埔花園	6	20	-70	11,200	-2
新都城	16	19	-15.8	10,554	+1.1
沙田第一城	20	28	-28.6	10,528	-3.2
嘉湖山莊	36	35	+2.9	5,763	-1.4
映灣園	11	10	+10	8,200	-4.8
合計	123	189	-34.9		

資料來源：中原地产 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

2008年至今復活節長假期交投表現

年份(年)	2013	2012	2011	2010	2009	2008
港島區成交量(伙)*	4	11	20	10	24	10
九龍區成交量(伙)**	3	27	11	28	47	20
新界區成交量(伙)***	17	24	18	26	32	24
總數	24	62	49	64	103	54

*太古城、康怡花園、海怡半島
**麗港城、黃埔花園、新都城、美孚新邨
***荃灣中心、沙田第一城、嘉湖山莊
資料來源：美聯物業 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

新盤長假期累售109伙

香港文匯報訊(記者 黃子慢) 過去4天復活節長假期，一手交投亦見回暖，綜合市場資料，累計售出109伙，與去年復活節假期錄得的成交量相若。在政府辣招下，以細價單位為主的恒地及新世界旗下元朗尚悅及香港小輪的粉嶺逸峯銷情最好，4日合共售出61伙，佔成交量的56%，當中逸峯更錄得內地客入市個案。

內地客付逾百萬稅入市

綜合市場資料，復活節假期錄得109宗一手成交，與去年復活節相近；但與2011年的530宗則相差甚遠，反映一手交投仍然於低位徘徊。當中元朗尚悅成交宗數最多，4日累計43宗成交，樓盤累售1,446伙。反映用家主導下，以細價樓作招徠的新盤較受家庭客或上車客歡迎。雖然政府徵收買家印花稅(BSD)15%，令內地客入市成本大增，但市場仍錄得零星內地客入市個案。消息指，逸峯3座高層D室，買家為內地人，單位實用面積為614呎，建築面積828呎，以成交價580萬元計算，實用面積每呎為

9,456元，建築面積則為7,012元，連同BSD及雙倍印花稅(DSD)，買家需額外支付21%樓價入市，涉及金額121.8萬元。

溱岸加推意向價二千萬

另外，新世界旗下大圍溱岸8號，過去4天假期連沽4個4房戶，均由用家或換樓客承接。樓盤昨日加推一個2座17樓A室單位，實用面積1,389呎，建築面積1,812呎，意向價為2,001.6萬元，實用面積每呎為14,410元，建築面積呎價11,046元。項目累推912伙，至今累售878伙，套現逾84億元。至於大埔天賦海灣1期及第3期海鑽，信置聯席董事田兆源表示，現樓示範單位於復活節假期吸引逾3,000人參觀，大部分為家庭客及用家，佔參觀人數超過8成。消息指，天賦海灣1期假期內共沽4伙，承峰及The Avery亦分別沽1伙，另系內馬鞍山雅濤居亦有個貨尾單位售出。消息指，資本策略發展的銅鑼灣yoo Residence，預留個案已累積至11宗，最快本周四正式簽單。

復活節4天假期新盤銷情

地區	樓盤名稱	成交(伙)
元朗	尚悅	43
粉嶺	逸峯	18
銅鑼灣	yoo Residence	11(預留)
荔枝角	一號·西九龍	6
大圍	溱岸8號	5
元朗	REDSIDENCE譽88	5
大埔	天賦海灣1期	4
元朗	尚城	3
黃大仙	現崇山	3
新蒲崗	譽·港灣	3
馬鞍山	雅濤居	2
何文田	勝利道1號	1
大埔	承峰	1
元朗	尚豪庭	1
九龍城	The Avery	1
烏溪沙	迎海	1
九龍塘	耀爵臺	1
總數		109

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

近5年復活節假期一手成交量

年份	成交量(宗)
2012	110
2011	530
2010	460
2009	150
2008	100

來源：各代理行 製表：香港文匯報記者 黃子慢

■恒地逸峯錄得內地客入市個案，圖為昨日市民參觀情況。
顏倫樂攝

