樓市低處未算低

二手交投衰過「沙士」

本月註冊料不足2700宗 13代理爭1成交

■代理行預期，4月及5月的三手樓註冊量將低見2,700宗水平。圖為海怡半島，剛錄得低市價達9%的成交。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港府連番重稅出招、個別發展商減價、銀行加按息，加上外圍政經局勢不穩，本港樓市「沒有最低，只有更低」，4月二手樓市交投料慘過「沙士」。據美聯及土地註冊處資料顯示，4月首11日二手註冊僅901宗，按月大跌40.8%。美聯預期，4月及5月二手樓註冊量將持續跌穿3,000宗，恐低見2,700宗，比2003年2月「沙士」期間的2,789宗成交更低。以目前持牌代理人數達3.7萬人推算，即13個地產代理爭1宗二手買賣交易，代理已進入淘汰賽。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，4月至今二手交投仍低，加上一手住宅銷售新例於本月29日生效影響下，大部分發展商未敢推新盤，令5月的一、二手註冊量進一步下挫，料註冊量於3,000宗以下低位徘徊。

首11日註冊金額少52%

他指出，政府2月中起對持有第二套房者收雙倍印花稅下，大額成交明顯減少，本月首11日二手住宅註冊金額僅涉及約39.98億元，按月更大幅急挫52.4%，比起同期註冊宗數跌40%更急勁。據資料顯示，4月首11日逾千萬元二手個案按月大幅下跌約66.4%，而500萬至1,000萬元亦告下挫56.1%，至於500萬元或以下個案則減少約31.8%，跌幅以中細價物業較小。

本月樓價料再回落3%

他又稱，3月份二手樓價已下挫1%，近兩周部分業主叫價亦回軟，料4月份樓價會進一步回落2%至3%。不過，他相信，樓價於1至2個月內大跌10%至20%機會不大，本港樓價於1個月內下挫20%為08年底金融海嘯期間，如今只是政府的政策壓抑需求，令交投量減少，部分心急業主減價求售影響所致，不過，未來一手盤供應量增加下，樓價會逐步回落，全年樓價料跌10%。

各大藍籌屋苑註冊量處極低水平，4月首11日二手註冊個案最多的嘉湖山莊，只得12宗登記，居次席的荃灣中心已不足「雙位數」水平，僅得9宗，緊隨其後的沙田第一城及荃威花園均錄7宗，而愉景灣及黃埔花園則各有6宗。

海怡低層低市價9%沽

二手業主減價持續。利嘉閣邵俊明表示，一名經常不在香港的業主，上月底以低於市價5%、600萬元放售鴨脷洲海怡半島第17座低層D室，至日前有買家洽談，業主更減價5%(30萬元)以570萬元易手，比市價低8%至9%，單位實用面積632方呎，買家為收租客。

另外，中原顧偉瀚亦表示，近日業主見市場遲遲未錄成交，終放軟態度減價沽貨，上環帝后華庭第1座中層I室，實用面積520方呎，原業主最初開價820萬元，後見市況淡靜，減價至780萬元獲承接，同類單位於政府出招前成交價為810萬元，造價較高位回落3.7%。

■二手樓市即將觸及2003年2月，「沙士」期間2,700宗的成交水平。圖為2003年一位戴口罩女士在代理行外走過。 資料圖片

■二手交投續探低，13個地產代理爭1宗二手成交。 張偉民 攝

內地客92.5萬BSD買Avery

■加多近山的高層特色戶將於短期內推售。 香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場欠大型新盤，一手盤以貨尾為主，銷情持續唱慢板，昨日只售出21伙，其中昨日加推的元朗尚悅售出12伙，九龍城The Avery錄內地客付92.5萬元BSD稅款買入1個單位。業界估計，一手住宅銷售新例於4月29日起生效，發展商會習慣一段時間才會開新盤，料第二季一手盤的推盤量會比預期大減，於7月才會重現生機。

上車盤尚悅售12伙已最旺

昨日推售的新盤中，以細價上車盤的元朗尚悅最旺，售出12伙。消息指，堅尼地城加多近山亦售出2伙，分別為20樓A室及21樓E室，其中20樓A室的售價約2,000萬元，建築面積1,183方呎，實用面積915方呎，建呎近1.7萬元，實呎2.18萬元，至於21樓E室的售價約1,700萬元，建築面積969方呎，建呎價1.75萬元，實用面積732方呎，實呎價2.32萬元。

加多近山3700萬沽2伙

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，加多近山昨日開放複式天池屋部分示範單位予VIP參觀，共獲100台客參觀，其中10%為外籍客。他相信，市場仍有投資需求，加上港島區新盤供應少，港鐵西港島線明年通車，而同區新地的Imperial Kennedy已上載售樓書，有望月內出擊，亦有利市場聚焦。他指出，加多近山的高層特色戶會先讓準買家了解物業資料，再於短期內推售。

消息又指，信和等於大埔天賦海灣以1,843.9萬元售出第11座6樓A室，實用面積1,392方呎，實用呎價13,246元，建築面積1,787方呎，建築呎價10,318元，至於同系於九龍城The Avery獲內地客以617.3萬元買入第18樓A室，實用面積305方呎，實呎價20,239元，建築面積423方呎，建呎價14,593元，買家要支付92.5萬元BSD稅款。此外，一名香港客以約1,000萬元向莊士機構買入佐敦珀．軒9樓A及B室共2伙。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，4月截至11日，一手私人住宅買賣合約登記暫錄502宗，總值31.3億元，預期整月約達700宗及42億元，按月分別減少34.7%及48%，估計一手宗數為今年1月605宗後的三個月新低，而金額為四個月新低，顯示3月期間上車新盤粉嶺逸峯開售，令一手買賣受到支持。

適應新例 本季推盤料大減

然而，中原新界區董事王浩聰表示，發展商於一手住宅銷售新例於4月29日生效前主谷貨尾，銷情普通，相信新例實施後發展商亦要適應一段時間，以免犯例，料5月至6月份新盤推售大計比預期少，二手交投亦因大部分業主未肯大減價下，交投會減少，料下半年交投才有機會回升。

周六一手盤銷情

樓盤	銷情
元朗尚悅	12
粉嶺逸峯	2
西環加多近山	2
佐敦珀．軒	2
何文田勝利道1號	1
大埔天賦海灣	1
九龍城THE AVERY	1
合計：21	

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

樓市不穩 租金回軟半成

香港文匯報訊（記者 涂若奔）隨着樓價下跌，二手買賣呈膠着狀態，租賃繼續支撐大市，但租金水平也出現下滑勢頭。將軍澳地區的業主叫價近日有所回軟，若干單位租金錄得3%至5%不等的降幅，有屋苑甚至出現今年首個跌穿萬元的租盤。

天晉1期高層減租5.56%

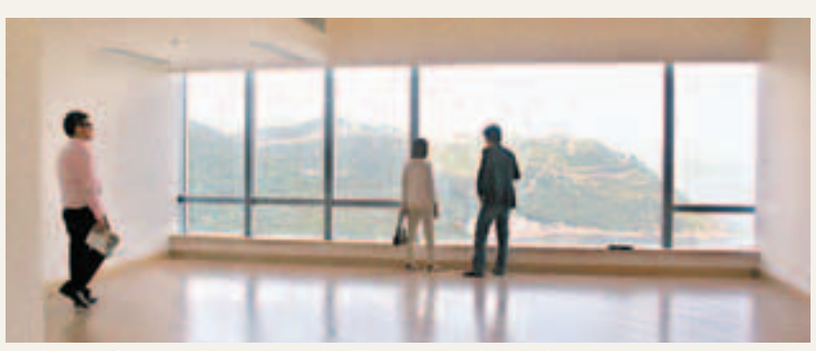
由於租盤湧現市場，將軍澳區個別業主受外圍市況不穩影響，叫價態度回軟，美聯溫倩表示，將軍澳天晉1期8座高層D室，實用面積約534方呎，原業主以約1.8萬元叫租，其後逐步回軟至約1.7萬元水平，錄得逾5.56%減幅，由同區用家承租，租金回報約4.2厘，每呎建築面積呎租約24.6元，實用面積約31.8元。據了解，原業主於2011年11月斥資約489.7萬元由新地購入。

美聯謝建業也披露，將軍澳都會駅第1座中層H室的單位，實用面積約888方呎，原業主於2005月10月斥資約752.6萬元向長實購入。業主在洽租過程中稍作讓步，減逾1,500元，降幅為5.36%，租金回報約4.2厘，由外籍租客斥資約2.65萬元承租，每呎建築面積租金約21.7元，實用面積呎租約29.8元。

南豐廣場租盤跌穿萬元

美聯林振聲表示，南豐廣場5座高層F室獲用家以月租約9,600元承租，實用面積呎租約25.6元，創同類型單位本年呎租新低，也是該屋苑同類型單位於本年內首錄跌穿萬元水平個案。該單位實用面積約375方呎，原業主於2008年7月斥資約200萬元購入上址，租金回報率仍達到5.76%。

美聯許志瓊也表示，剛促成一宗港島租客轉租將軍澳個案，該單位為將軍澳日出康城領峰7座左翼中層D室，實用面積約719方呎，每月租金收入約1.35萬元，實用面積呎租約18.8元。據了解，原業主於2009年12月斥資約433.4萬購入，最初叫租價約1.4萬元，其後見市況表現不穩，願減約500元租金促成交易，減幅為3.57%。租金回報率約3.74%。



■樓市不穩，不少業主在租客議價下，均願意減租促成交易。 資料圖片