上車盤「翻生」 十大屋苑兩日廿宗

新界樓佔85% 嘉湖山莊成交13宗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府辣招「鎖住」投資購買力，經過個半月時間消化，用家重新入市，上車盤交投「翻生」。美聯物業統計過去兩日十大屋苑成交，錄得20宗，按周升1倍，當中新界區3個藍籌屋苑交投已達17宗，佔整體成交85%，入場費最平的天水圍嘉湖山莊更錄得13宗成交，顯示只要業主願意減價，市場需求仍在。

■美聯數據顯示，十大屋苑過去兩日成交20宗，天水圍嘉湖山莊共13宗佔逾半。 資料圖片

據美聯統計，細價樓幾乎主導大市成交，單位新界區3個藍籌屋苑就錄得17宗成交，而天水圍嘉湖山莊的13宗成交，佔總成交量的65%，不單高於復活節4天假期的成交量，更創出去年2月中之後，屋苑周末成交量最多的紀錄。

十大屋苑過去兩日交投

屋苑	成交（宗）	上周末（宗）	實用均價(元/呎)
太古城	0	1	14,000
康怡花園	0	2	11,000
海怡半島	0	0	11,900
麗港城	0	0	9,000
黃埔花園	0	1	11,400
新都城	1	0	10,509
美孚新邨	2	1	9,600
荃灣中心	2	0	8,050
沙田第一城	2	2	10,400
嘉湖山莊	13	3	5,850
總數	20(升1倍)	10	

資料來源：美聯物業 製表：顏倫樂

業界指，細價樓成交暢旺反映業主叫價軟化，獲辣招豁免的上車客開始入市。新界區屋苑佔周末成交的大部分，意味其他地區交投極稀疏。美聯其餘7個市區屋苑只得新都城及美孚新邨有成交，有5個屋苑「食蛋」，包括實用面積每呎造價上萬元的太古城、康怡花園、海怡半島、麗港城、黃埔花園。

獲辣招豁免 細價盤「跑出」

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，政府辣招對於上車盤市場的影響相對較小，在業主態度軟化下，上車用家開始入市，帶動細價盤成交回升。但目前換樓市場仍欠動力，若以十五個屋苑比較，過去兩天成交量亦僅21宗，較年初時連續兩個周末錄得逾40宗仍有一段距離。

嘉湖周末睇樓量升逾20%

嘉湖山莊過去兩天錄13宗成交，較之前一周僅3宗升3.3倍。利嘉閣文家輝表示，該屋苑造價下跌，令買賣氣氛明顯好轉，周末睇樓客量較上周增加20%至30%。屋苑近日更錄低市價成交：1期10座中層E室，實用面積448方呎，獲買家出價248萬元承接，實用呎價5,536元，較年初同類單位低近10%。祥益蕭嘉偉指，樂湖居7座中層G室，實用面積548方呎，4月連減兩口價，由315萬元減至310萬元，再減至308萬元成交，合共減幅2.2%，實用呎價約5,620元。

消息稱，荃灣綠楊新邨9座低層2室，實用面積451呎，以384萬元成交，原業主原叫408萬，現減價5.9%成交，低市價約7%。原業主97年1月以235萬買入，帳面獲利約149萬元。

其他代理行方面，中原統計十大屋苑周本錄得20宗成交，按周升66.7%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，除嘉湖山莊外，其餘9個屋苑成交均繼續膠着，主要因為本月市場上無利好利淡消息，業主減價只能吸引上車客入市，故本周末成交集中在新界區入場銀碼較低的細價物業。

玩具大王姻親傳購天賦海灣

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）樓市持續淡靜，不少新盤於周六日只錄得零星成交。但亦有實力投資者繼續於新盤入市，市傳「玩具大王」蔡志明姻親以6,700萬元購入天賦海灣一個特色單位。而過去兩天，一手交投量約39宗，較上周微升，但較復活節4日長假的113宗相距甚遠。其中由恒基及新世界合作發展的元朗尚悅，乃周末唯一錄得雙位數字成交的新盤，兩日共沽約16伙。

蔡氏家族上月底以來連番掃貨

市場消息指，「玩具大王」蔡志明姻親以6,700萬元購入由信置等發展的大埔白石角天賦海灣1期8座天池屋。翻查資料，早於上月底，市場已傳出蔡氏家族動用約1億元掃入天賦海灣1期3伙，再於上星期傳出以逾7,000萬元洽購7座頂層天池屋，建築及實用呎價2.3萬及2.9萬元，前後共涉資約2.37億元。

新盤兩日錄39宗 尚悅佔16伙

綜合市場資料，周末兩天新盤共錄約39宗成交，其中以用家為對象的新界區上車盤銷情延續，撐起一手大市。市場指元朗尚悅過去兩天再沽16伙；而同屬新界區，由香港小輪發展、恒基代理的粉嶺逸峯過去兩天亦再售出3伙。

此外，市傳長實元朗尚城已全數沽清。最後1伙3號屋以約1,800萬元沽出，單位連400萬元裝修。同系荔枝角一號．西九龍過去兩天再沽2伙，其中1座33樓C室為BSD成交，訂價1,263.4萬元，以訂價計算的話，買家需付189.51萬元稅款。

九建發展的太子道西加多利山近日也部署推售高層特色戶，市傳發展商陸續增加新優惠，包括60天成交即供方案，按單位定價減6%，又提供樓價一成半二按計劃，首三名買家可額外獲得印花稅回贈。九建市場及銷售部總經理楊聰永表示，對市場消息不作回應，但預計本周有機會公布項目新安排。同系西環加多近山周末兩天錄得2宗成交。

另一方面，尚家生活及德祥地產合作的銅鑼灣yoo Residence周末錄4宗成交；莊士佐敦珀．軒錄得有買家連購項目九樓相連A、B室單位。其他新盤方面，信置系內大埔天賦海灣、同系九龍城The Avery、新地將軍澳天晉、同系元朗RESIDENCE譽88、永義何文田勝利道1號及遠展深水埗晉嶺等，周末亦錄得成交。

過去兩日一手成交

地區	樓盤名稱	成交(伙)
元朗	尚悅	16
銅鑼灣	yoo Residence	4
粉嶺	逸峯	3
荔枝角	一號．西九龍	2
大埔	天賦海灣1期	3
西環	加多近山	2
佐敦	珀．軒	2
九龍城	The Avery	2
何文田	勝利道1號	1
深水埗	晉嶺	1
元朗	RESIDENCE譽88	1
將軍澳	天晉	1
元朗	尚城	1
總數：39		

製表：黃嘉銘

投資客付辣稅買屯門市廣場

■有投資客付3%雙倍印花稅(即7.62萬元)，以254萬元購入屯門市廣場1座中層G室單位。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）剛過去的周末，各區以新界西成交最暢旺，市場錄得多宗細價盤成交，更包括居屋及公屋等。消息指，屯門大興花園亦有成交減價8%獲承接；而屯門市廣場更錄得投資者入市，雖要付雙倍印花稅，但單位低市價一成交易，對沖下減低入市成本。

祥益袁思賢稱，屯門市廣場成交單位為1座中層G室，實用面積335方呎，獲一投資者以254萬元購入，需繳付3%雙倍印花稅(即7.62萬元)，但因單位低市價10%放售，減輕了成本，單位實用呎價7,582元。原業主99年7月以103萬元入市，轉手帳面獲利151萬元，賺幅1.46倍。

業主減價25萬沽出大興花園

另外，屯門大興花園錄得一宗減價成交，祥益胡志偉表示，2期9座高層H室，實用面積419方呎，以285萬元成交，實用呎價6,802元，原業主2個星期前原本開價310萬元，現減價25萬元成交，減約8%。原業主2012年3月以206萬元購入，持貨僅1年沽出，未計額外印花稅，帳面獲利79萬元。

另外，多個居屋及公屋物業因入場費平，最近交投暢旺。中原柯勇表示，將軍澳安寧花園有宗減價個案，單位為4座低層J室，實用面積465方呎，於自由市場以335萬元易手，實用呎價7,204元。業主原先叫價350萬元，與新買家議價後終願意降價15萬元，議幅4.3%。

屯門居屋及公屋錄成交紀錄

美聯梁浩文指，屯門居屋兆安苑K座高層3室，實用面積約為563呎，三房間隔，約280萬元於自由市場成交，實用呎價約為4,973元。一名外區用家見上址門檻不高，決定購入單位作自住。原業主於05年6月以約80萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約200萬元。

祥益陳秀春表示，屯門公屋山景邨錄得一宗區外客成交個案。單位為4座高層6室，實用面積287呎，開放式間隔，買家鍾情單位向東擁開揚景觀，加上價格符合預算，最後以140.8萬(自由市場價)購入上址作自住或長線投資收租之用，實用呎價為4,906元，若以建築面積計算呎價為3,401元，屬市場價成交。

用家轉租 首季呎租升2.9%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）市場觀望味濃，用家轉買為租意慾增加，刺激租金上升。代理數據分析指，3月份以建築面積計算的私樓平均呎租錄約23.97元，按月升約0.25%，首季累升約2.9%，連升3個月。近日租務成交的租金回報也相當可觀，其中天水圍天盛苑錄得7.3厘回報率的租務個案，屯門兆康苑業主持貨4年多租出單位更獲10厘回報率。

3月租金回報率升至約4厘

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，3月份樓市買賣氣氛淡靜，準買家靜觀後市，部分選擇轉買為租，租務需求增加；同時，有部分業主將較單位轉售為出租，令放租盤上升，因此上月租金貼升幅輕微，近平穩發展。在「租金升、樓價跌」的情況下，租金回報率錄輕微回升。在未扣除管理費、差餉及其他費用之下，3月份租金回報率回升至約4厘水平。

以今年3月份及去年12月份同一屋苑同座同室而樓層不同的單位作比較，其中元朗YOHO MIDTOWN M9座中層B室，上月錄月租24,500元個案，較去年12月樓層較高的中高層單位月租21,300元升約15%；北角港運城2座高層G室，上月租金約3.1萬元，較去年12月承造月租2.7萬元的樓層略低的單位，升約14.8%。

近期的租金回報率也可觀。祥益地產指，天水圍天盛苑K座高層4室，實用面積650方呎，建築面積828方呎，以9,000元租入該單位，實用面積呎租13.8元，建築面積呎租為10.9元。業主於08年10月以約148萬購入，目前租金回報率達7.3厘，若以同類型單位的銀行估價約354萬計算，租金回報亦有達3.1厘。

兆康苑回報達10厘最勁

祥益又指，屯門兆康苑Q座中層6室，實用面積431方呎，建築面積520方呎，以6,900元租出。業主於08年6月以83萬購入上址，以此計算租金回報率達10厘；若以同類型單位現時的銀行估值約238萬計算，租金回報為3.5厘；若扣除管理費等雜費約800元，回報率仍有3.1厘。