

樓市速遞

皇廷廣場3個月虧170萬

香港文匯報訊 美聯商業甘廣然表示，該行剛促成一宗觀塘敬業街55號皇廷廣場20樓D室減價促銷成交個案，面積約1,025平方呎，成交呎價約8,000元，成交金額約820萬元。是次原業主於本年2月初以呎價約9,600元購入物業，但受新辣招影響下，經考慮各方面因素後，最終於4月尾下調呎價至約8,000元易手，業主持貨三個月，共蝕讓約170萬。買家為長線投資者，相信亦是受周邊基建政策及郵輪碼頭項目所帶動，看準未來潛力，趁低價入市。



盛蒼三房戶損手45萬

香港文匯報訊 中原地產黃裔材表示，大圍名城二期盛蒼2座高層SC室日前錄得成交，單位實用面積784方呎，擁三房連套房間隔，以865萬元沽出，實用面積呎價11,033元。新買家為區內用家，感屋苑鄰近鐵路站，購入單位作自住之用。原業主於2010年12月以910萬元購入單位，賬面蝕讓約45萬元離場。

大埔中心08貨升1.4倍

香港文匯報訊 美聯物業周桂明表示，剛成交的大埔中心9座高層B室，實用面積371方呎，兩房間隔，望內園景，由於業主趕套現，減價20萬元至340萬元成交，折合實用面積呎價9,164元。買家為一名外區換樓客，而原業主於2008年10月以140萬元購入物業，物業轉手升值143%。

首都三房減租1千租出

香港文匯報訊 美聯物業羅敬業表示，該行剛促成一宗將軍澳日出康城1期首都右翼高層D室租賃成交，為三房加工人套房間隔，享開揚山景，實用面積約704方呎，業主最初叫租價約1.5萬元，其後雙方拉鋸一周後，最終業主同意折減約1,000元，即以月租約1.4萬元租出，實用面積平均租約19.9元。原業主於2012年7月斥資約492萬元購入上址。

新盤周末冷清 全港3宗成交

回流客無助二手 成交量10宗徘徊

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 《一手住宅物業銷售條例》生效後的首個周末日，部分新盤仍在趕工更改樓書，市場僅得二個新盤開售，可售盤源有限，令一手購買力回流二手市場，但總體上成交依然冷清。各大行的「十大屋苑」，以利嘉閣促成的成交最多，但亦僅15宗，中原及港置更均只有8宗。然而一手更冷，截至昨晚9時，全港僅3宗成交。

■中原地產表示，康怡花園買賣持續拉鋸，但租賃相對活躍，本月迄今暫錄6宗成交。 資料圖片



雖然一手新例實施後新盤競爭減少，但兩個一手新盤交投亦未見熾熱，截至昨晚9時，據一手住宅物業銷售資訊網公佈，由恒地代理的逸峯於上周六僅售出一伙，上日則未見有成交；太古旗下DUNBAR PLACE則是周六零成交，周日沽出2伙。另一新盤，信置位於九龍城的The Avery則於上週已上載新樓書至一手住宅物業銷售監管局。

逸峯沽一伙 DUNBAR2宗成交

上週樓價指數微升，二手樓市止跌，但成交依然低迷。綜合各大代理消息，中原十大屋苑上周六、日錄得8宗成交，比前周減少2宗，按周減20%，再跌穿10宗水平；美聯十大屋苑統計，上周六、日共錄約12宗成交，較前周升33.3%，略見回溫；港置十大藍籌屋苑錄8宗成交，較前周的16宗下跌約五成；利嘉閣十大屋苑同期成交雖急增約67%，但亦只有15宗，前周則有9宗。

15宗，前周則有9宗。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑認為，一手新例實施後，市場上僅兩新盤獲准銷售，令一手交投轉趨淡靜，市場缺乏置業氣氛，拖累一、二手物業交投停頓。中型物業以至豪宅買賣均受辣招影響嚴重，買家仍然無信心斥資入市，只有細價樓才偶有成交，以致上周末市況持續冷淡。

該行港島區三大藍籌屋苑本週六、日均未見成交，市場觀望氣氛濃厚，市況淡靜。中原地產康怡康安街高級資深分區營業經理黎國權表示，康怡花園大部分筭盤早前已被市場消化，雖然現時該區業主仍願意減價放盤，不過減幅逾1成的盤源始終不多，未達買家期望，以致買賣持續拉鋸，反而區內租賃相對活躍，本月迄今康怡花園暫錄約6宗成交。

美聯住宅部行政總裁陳坤興指，新例生效後首個周末，因目前可售樓盤供應

有限，令部分購買力及市場焦點回流二手市場，惟換樓活動受到加辣措施掣肘，加上在SSD、BSD及DSD等印花稅影響下，換樓動力仍然遜色，令二手市場仍然以上車客為主，交投未見突出。不過5月在一手供應緊縮情況下，料二手交投可望穩及持續向好。

港置高級執行董事伍創業亦指出，上周末日各區中小型物業睇樓量明顯上

升，惟成交量未配合，「旺丁未旺財」。

港置：「旺丁未旺財」

他認為，現時買家心態仍然觀望，而業主雖已擴闊議價空間，但大幅「割價求售」的意態小，故買賣雙方仍然拉鋸。他預期，5月各區二手成交量將處於偏低水平，如無意外短期悶局難破，樓價或面臨進一步「沉底」。

二手豪宅交投上月挫46%

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 「三辣政策」打壓樓市，當中4月二手豪宅註冊量更按月急挫46%，僅錄47宗。美聯首席分析師劉嘉輝表示，二手豪宅跌幅為各類樓價最大之餘，宗數亦創14個月新低。

根據美聯資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，

1,000萬至2,000萬元二手個案按月跌約45.1%，500萬至1,000萬元減約43%，500萬元或以下則回落約25.1%。雖然各銀碼的二手登記均明顯下滑，但仍以逾2,000萬元豪宅的註冊量下挫46%，跌穿大市。

港島宗數跌幅近一成

今年首4個月逾2,000萬元的二手住宅註冊宗數亦創4年同期新低，只有約332宗，較去年同期351宗下跌約5.4%，較2011年同期498宗更急挫33.3%。若以地區劃分，今年首4個月逾2,000萬元的二手住宅註冊個案以港島區最多，佔全港約58.7%，錄195宗。九龍區及新界區則分別佔餘下的95宗及42宗，分別佔全港約28.6%及12.7%。港島區比重雖遠高於其他地區，但按年同比該區註冊宗數跌幅最大，達9.7%，九龍區按年反錄輕微增幅4.4%。貝沙灣為註冊宗數最多屋苑，期內錄約22宗，其次為寶翠園，約有10宗登記。

美景臺劈價600萬元

事實上，部分豪宅業主近日開始態度軟化，大幅減價促成交易。中原豪宅STATELYHOME西半山高

4月各類銀碼二手住宅註冊量

Table with 4 columns: 4月(宗), 3月(宗), 跌幅. Rows include price ranges from 500萬以下 to 逾2,000萬元, and a total row.

資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home, featuring various property listings with prices and descriptions. Includes a '40th Anniversary' logo and contact information.

十大屋苑註冊量跌37%

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 一向穩健的十大最活躍屋苑表現亦跑輸大市。港置高級執行董事伍創業指，據土地註冊處最新資料顯示，本年首4個月整體物業(包含一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位等)買賣註冊宗數錄不足3萬宗，相比去年同期跌17%，當中二手交投錄最大跌幅，僅錄16,216宗，同比下跌32%。

10大屋苑中，今年首4個月錄最多註冊屋苑為嘉湖山莊，共錄250宗，其次為沙田第一城，錄214宗，上述兩個屋苑為錄逾200宗二手註冊個案。若以金額劃分本年首4個月之十大最活躍屋苑的話，當中300萬至500萬元佔最多，共錄565宗，佔10大最活躍屋苑二手註冊逾4成，其次為500萬元至1,000萬元，錄451宗，佔34%，可見於本年度中價及中上價物業最受買家追捧。當中，沙田第一城首4個月錄214宗註冊，相比去年同期跌27%，而愉景灣及太古雙雙按年跌28%，較大市理想。

內地樓市

上海4月賣地收逾百億

香港文匯報訊 (記者 錢修遠 上海報導) 「國五條」細則落地首月，上海開發商拿地熱情依舊高漲，4月上海成交10幅經營性用地地塊，出讓總金額再破百億元(人民幣，下同)，其中康橋一幅住宅地溢價94.7%成交。

(346套)的一半；新房均價則較去年同期上漲20.8%，每平方米為19,460元人民幣。業內人士認為，受「國五條」對二手房所得稅徵收20%影響，令許多購房者湧向新房，開發商藉機漲價。在展會現場，記者亦發現開發商的心態是「產品只要有賣點不愁賣」，置業者則普遍持「有條件買就買，沒條件買就等」的態度。

據漢宇地產統計，4月上海共成交10幅經營性用地地塊(剔除動遷安置房)，出讓總金額為119.71億元，已連續兩個月保持百億元以上成交紀錄，其中住宅地塊共計5幅，出讓總金額為67.39億元，佔總交易金額比重超過56%。

在4月21日至4月27日短短一週時間內，上海土地出讓金額就超過60億元。在4月27日，旭輝集團以5.15億元摘得康橋工業區東區D01-04地塊，溢價率高達94.7%，刷新滬上年內純住宅地塊溢價率最高紀錄。

深圳住交會成交減半

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報導) 為期三天的深圳住交會近日結束，來自深圳市規劃國土委的統計數據顯示，新房三天內(5月1日至3日)成交178套，成交量較去年大幅萎縮，僅約為去年

信置廈門新盤首日售180伙

香港文匯報訊 信和置業位於福建省廈門市的「信和·中央廣場」於上周五(3日)開售，銷售反應不俗。信置中國營銷及市場總經理葉麗珍表示，項目開售當天推出212個單位發售，並售出約180伙，佔推售總數約八成半，總銷售金額逾9億港元(人民幣7.2億元)，平均呎價3,468港元(人民幣2,775元)。信置營業部聯席董事田兆源表示，該項目位處廈門CBD商園最繁華地段，總建築面積達50萬平方呎，當中包括兩棟住宅及商舖。今次開售為項目1號樓，共212伙，包括約1,000-1,894方呎的二房至四房間隔單位。信置另一福建省項目，漳州市的「御龍天下」於去年底開售至今共推出了465伙，現已售出近95%，總銷售額約3.7億港元。