

鯉景灣平台戶減價7%

香港文匯報訊 利嘉閣分行經理黃志佳表示，鯉景灣安澤閣低層平台戶連租約易主，實用及建築面積分別為648及740方呎，三房套房設計，業主原叫價880萬元，最終減至818萬元成交，減幅約7%，折合實用及建築面積呎價分別約12,623及11,054元。

原業主在2009年以468萬元購入上址，今番轉手帳面獲利350萬元，升約75%。鯉景灣本月至今暫錄約7宗成交，實用面積平均成交呎價約12,211元，建築面積平均成交呎價則約10,493元。

屯門萬寶大廈錄SSD成交

香港文匯報訊 中原地產屯門翠林分行經理伍達帆表示，樓市前景未明，業主肯減價，平盤才有望吸引買家承接。屯門區有業主願擴大讓價空間，帶動二手成交加快。新近單幢樓萬寶大廈錄得本月首宗成交，涉及單位為高層D室，建築面積346方呎，實用面積254方呎，成交價188萬元，屬市價。

原業主為投資者，於上年5月以130萬元購入，見樓市前景未明，看淡後市，決定趁早止賺離場，是次轉手須付9.4萬元額外印花稅，扣稅後帳面獲利48.6萬元離場。

戈林10號屋6200萬放售

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 一手市場呈現真空期，令市場焦點回流二手市場。中原副區域營業經理馮澤源表示，宏安發展之沙田戈林由11間獨立屋組成。是次中原獲業主獨家委託代理放售戈林10號屋，單位建築面積2,701方呎，實用面積2,342方呎，連1,573呎花園，獨立泳池及車位，單位附送約400萬元全屋裝修，叫價6,200萬元。他相信隨着市場焦點回流二手市場，二手交投氣氛逐漸提升，陸續會吸引更多客人到場參觀洽購。

美景花園7年升2.1倍

香港文匯報訊 利嘉閣陳志傑表示，該行新近錄得青衣美景花園11座高層A室易主，單位實用面積424方呎，建築面積532方呎，兩房間隔，易手價295萬元，實用面積呎價6,958元，建築面積呎價5,545元。

賣方在2006年以93萬元購得上址，持貨7年易手帳面賺202萬元，累升約2.17倍。陳志傑指出，美景花園本月至今暫錄8宗二手買賣個案，實用及建築面積平均成交呎價約7,113及5,600元。

新界平盤獨撐半邊天

樓價似穩未明 二手膠着

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價最近似有回穩跡象，而同時出現的「副作用」是業主心態轉變，收窄議價空間，令市場買賣再度陷入膠着狀態。中原地產統計全港十大屋苑交投，過去兩日只成交19宗，按周急跌44.1%，結束連續兩個星期的上升走勢，當中更有3個藍籌屋苑成交「捧蛋」。用家市場的新界區細價樓繼續「撐起半邊天」，周末交投量佔十大屋苑的57.9%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，市場缺乏利好消息，買家入市態度未見進取，只希望尋找減價筍盤及具議價空間的單位，但業主減幅仍與買家的理想價有一段距離，使大市交投進入膠着，即使本周末各區睇樓氣氛暢旺，交投卻未見回勇。

中原十大周末交投跌四成

根據中原統計，十大屋苑過去周六及日僅錄19宗成交，按周急跌44.1%，結束連續兩個星期的升勢。其中港島區及九龍區屋苑交投淡靜，合共僅8宗成交，更有3個屋苑「零成交」，分別為鯉魚涌康怡花園、荔枝角美孚新邨、將軍澳新都城；其餘11宗成交全屬新界區細價樓成交，市場繼續偏重細價上車戶交投，當中沙田第一城交投最活躍，但亦只錄5宗成交。

另一間大型代理行美聯物業，統計十大屋苑過去兩日則錄得約20宗成交，較上周末28宗下跌約28.6%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，剛過去周六訂有新盤開售，但最終延期，令市場焦點回流二手，睇樓量亦回升。不過，市場大部分平盤已被消化，樓價亦止跌回穩，令買賣雙方再進

入拉鋸局面。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，一手市場交投淡靜，地產代理「回防」二手市場，雖然刺激購樓量及二手買賣增加，惟此舉亦令部分業主再次心雄，並且收窄議價空間。反觀，準買家還價相對保守，議價角力下，成交阻力不減反增，令交投偏軟。利嘉閣研究部數據顯示，過去兩日錄25宗成交，較上周末26宗微跌4%。

一手交投靜業主雄心再現

利嘉閣余美實表示，筍盤早被消化，用家選擇不多下，黃埔花園過去兩天只錄得1宗買賣，涉及單位為12期9座高層B室，實用及建築面積分別為600及682方呎，成交價697萬元，實用呎價11,617元，建築呎價為10,220元，議價空間僅數萬元，反映業主議價態度開始轉硬。

香港置業高級執行董事伍創業表示，早前各區屋苑減價情況較大，催谷成交量出現急升的情況，但最近市場上的減價盤已獲承接，加上之前交投回升，不少業主因而「雄心再起」，議價空間收窄，反觀買家則仍持「執平貨」心態，最終因買賣拉鋸，致二手交投未能承接過去兩週升勢。



香港樓市跌勢似有回穩跡象，業主心態轉變，收窄議價空間，令市場買賣再度陷入膠着狀態。 資料圖片

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	過去兩日成交宗數	上周末成交宗數	平均實用呎價 (元/方呎)
太古城	3	2	14,200
康怡花園	0	0	-
海怡半島	1	1	12,097
美孚新邨	0	4	-
麗港城	3	1	9,650
黃埔花園	1	2	11,483
新都城	0	6	-
沙田第一城	5	4	11,000
嘉湖山莊	4	10	5,600
映灣園	2	4	7,665
總數	19 (-44.1%)	34	-

資料來源：中原 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

3新盤起跑線上齊捧蛋



逸峯參觀情況。 顏倫樂攝

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 發展商因忌懼違反一手新例而暫緩推出新盤，連原定於本月25日以原價發售516個單位的元朗尚悅，亦因新樓書資料出錯而叫停。惟尚悅的潛在購買力未見被其他新盤承接，據一手住宅物業銷售資訊網顯示，截至昨晚9時15分，3個新盤於昨日「捧蛋」；連同周六，上周末亦只有粉嶺逸峯錄得3宗成交，各新盤銷情持續疲弱。

中細價盤承接力較好

市場現時可推售的新盤只有3個，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，於過去7天內，以中細價盤為主的粉嶺逸峯承接力較好，共錄得5宗成交，單位分佈於第3及5座，成交價介乎於約399.1萬至438萬元。九龍城 The Avery則有1宗成交，單位為25樓D室，成交價約433.4萬元。而何文田DUNBAR PLACE於過去1星期連續7日「捧蛋」，銷情慘淡。

至於，由恒地及新世界合作發展的元朗尚悅項目原定上週六重推，但最後因書樓書機電裝置平面圖修改問題，將延後發售，這是繼The Avery後第二個新盤因樓書問題被迫推後。樓盤設於尖沙咀美麗華商場樓上，目前只開放示範單位予市民參觀。本報記者到該盤的售樓處查詢實情時，該處職員亦如實作答表示樓盤因上述問題暫未能推售。

市場消息指，尚悅開售日期需按例重新計算，最快至6月才能開盤。尚悅未能開售，一手真空前持續，市場認為事件是雪上加霜，料發展商將繼續「蝸牛式」推盤。

只怕樓貴 不怕宅凶

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價「跌極有個譜」，平盤更加買少見少，不少用家開始「飢不擇食」，連凶宅物業亦照樣入市。最近市場突然連錄多宗凶宅交易，相當罕見。其中一名荃灣區用家，據悉斥資256萬元購入荃灣中心一個凶宅同層戶，低正常單位市價約16%。鯉魚涌南豐新邨更有凶宅日前搶訂後，極速再獲承接。

凶宅同層亦搶手

消息指，荃灣中心成交單位為1座(廣州樓)高層A室，屬於凶宅同層，建築面積約481方呎，實用面積377方呎，成交價256萬元，實用呎價6,790元，建築呎價5,322元，低正常單位市價約16%。原業主06年8月斥資90萬元購入單位，持貨年賺約166萬元。翻查資料，該同層一個單位在2002年中發生命案，一名41歲姓鍾婦人因家庭問題，於單位內上吊自殺身亡。

另外，鯉魚涌南豐新邨凶宅，位於7座頂層連天台戶，實用面積約391方呎，原叫價488萬元成交，近日買家搶訂，再極速獲承接，新成交價485萬元，實用呎價約12,404元。根據凶宅網顯示，單位2001年底曾有一名55歲姓李男子，患有哮喘病，被妻子發現昏迷於浴缸，送院後證實不治。

北角康澤花園亦有凶宅成功轉手，單位為A座高層01室，實用面積600方呎，業主於本年初曾以680萬元放盤，最後以620萬元成功售出實用面積呎價10,333元，市價僅20%成交。世紀21北地產營業董事嚴智賢表示，買家為區外投資者，打算購入該單位作收租用途，按市價現單位每月租金可高達21,000元，平均呎租約35元(以實用面積計算)，回報近4.1厘。

該物業過往持有人都是投資者，原業主於2009年8月以401萬元購入上述單位作投資用途，現時物業轉售，帳面獲利219萬元，物業期內升值近55%。

新辣招後三月 商廈價跌幅收窄

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 新辣招實施至今已3個月，買家由於投資成本上升，令商廈市場交投驟降。根據土地註冊處資料顯示，5月份首15日的商廈註冊量，按月下跌約15.2%至39宗，註冊金額則下跌約15.1%至約4.32億元。美聯商業董事翁鴻祥指，商廈市場經過短期調整後，價格跌幅已收窄，加上長期供不應求，預料6月註冊將會錄得反彈。

港島區跌勢明顯放緩

據美聯工商舖資料研究部數據顯示，4月份美聯商業指數甲廈呎價為18,362.5元，按月僅下調0.2%；而4月份美聯商業指數乙廈，呎價為9,574元，按月下調0.7%。值得留意，3月份港島區指標甲廈的平均呎價跌幅，比九龍區指標甲廈的跌幅多出接近4.1%，但至

4月份，港島區指標甲廈的平均呎價跌幅僅為0.1%，比九龍區的0.3%更低；反映辣招推出初期，市場對大銀碼交易態度審慎，令港島區甲廈的價格急跌，而在前者傳傳統地理優勢的情況下，當兩區價格水平拉近，港島區甲廈的跌勢明顯放緩。4月份指標甲廈與指標乙廈的呎價差距，亦見類似情況。

甲廈租金料平穩向上

至於租務方面，4月份港島區甲廈的平均呎租為52.3元，按月下調4.2%。翁氏指出，現時受環球投資氣氛影響，致金融相關行業對寫字樓的需求下降，然而，在近年港島區甲廈供應量偏低的情況下，相信租金經過短期調整後，中、長線能再度平穩發展，甚至有力向上。

香港	九龍	新界
複式巨圓 實1710呎 建2104呎 3房4車 名師裝修 5,000萬 2812 7828	光明台 實731呎 建910呎 高層海景 一房兩廳 1,180萬 2576 1699	南灣名廈 實1238呎 建1657呎 升價無限 2,600萬 2921 1288
The Albany 實2027呎 建2546呎 極目維港 名人雅居 8,800萬 2588 1818	威都閣 實2371呎 建2568呎 半山巨屋 全海景 5,800萬 2828 3434	華園 實602呎 建800呎 高層靚景 880萬 2571 2999
半山一號 實3150呎 建4097呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338	名鑄 實1171呎 建1568呎 五環區 都會優勢 2,700萬 2926 3388	半島一號 實1502呎 建2069呎 四房廳平 2,400萬 2328 9828
海名軒 實1513呎 建1891呎 有靚引者 3,200萬 2926 5111	匯景花園 實1051呎 建1382呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300	海名軒 實1580呎 建2156呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222
康樂園 實1124呎 建1850呎 優靚設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人翠園 6,500萬 2929 6000	雍怡苑 實2130呎 建3231呎 鴻福樓作 1,780萬 2656 6366
碧堤半島 實1174呎 建2259呎 自創靚景 2,200萬 2496 0669	御葡園 實1614呎 建2527呎 設計獨特 戶戶單邊 1,900萬 2471 0600	加州豪園 實1539呎 建2183呎 9型靚則 1,060萬 2482 4993