

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遠帆表示，樓市前景未明，業主肯減價，平盤才有可能吸引買家承接。屯門區有業主願擴大議價空間，帶動二手成交加快。新近單幢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130萬元買入，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成交，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成交淡靜，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

利嘉閣余美寶表示，筍盤早被消化，用家選擇不多，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周升勢。



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周六重推，但最後因售樓書電氣裝置平面圖修改問題，將延後發售，這是繼The Avery後第二個新盤因售樓書問題被迫推售。樓盤設於尖沙咀美麗華商場的售樓處，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，一手真空期持續，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。最近市場突然錄得多宗凶宅交易，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，鯉魚涌豐新邨凶宅，位於7座頂層連天台戶，實用面積約391方呎，原先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，低市價20%成交。世紀21北山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。

該物業過往持有者都是投資者，原業主於2009年8月以401萬元購入上述單位作投資用途，現將物業轉售，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月份美聯商業指標甲廈呎價為18,362.5元，按月僅下調0.2%；而4月份美聯商業指標乙廈，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，而在前者擁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。

Midland Deluxe Home 40th Anniversary 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p>複式巨圓 實1710呎 建2104呎 3房4廁 名師設計 5,000萬 2812 7828</p>	<p>光明台 實731呎 建910呎 高層海景 一房兩廳 1,180萬 2576 1699</p>	<p>南灣名廈 實1239呎 建1657呎 升價無限 2,600萬 2921 1288</p>	<p>臨海地標 實1703呎 建2155呎 4房雙套 5,100萬 2921 1288</p>	<p>比華利山 實1057呎 建1357呎 大坑新盤 2,200萬 2576 1699</p>	<p>名門 實871呎 建1176呎 正南全山 1,780萬 2576 1699</p>	<p>渣甸家園 實769呎 建1139呎 大坑新盤 1,250萬 2576 1699</p>	<p>慧景園 實1101呎 建1302呎 連山景 1,680萬 2576 1699</p>	
<p>The Albany 實2027呎 建2546呎 極目維多利亞名區 8,800萬 2588 1818</p>	<p>威都閣 實2371呎 建2568呎 半山巨無霸 全海景 5,800萬 2828 3434</p>	<p>華園 實602呎 建800呎 高層靚景 880萬 2571 2999</p>	<p>寶馬山花園 實830呎 建1030呎 三房兩廳 1,450萬 2922 3288</p>	<p>高雲台 實763呎 建1000呎 實用三房 1,150萬 2537 6162</p>	<p>樂信台 實813呎 建961呎 會所巴士 1,200萬 2923 2882</p>	<p>輝煌家園 實721呎 建970呎 酒店會所 1,300萬 2525 6780</p>	<p>羅便道00號 實618呎 建813呎 罕有靚景 1,300萬 2828 3434</p>	
<p>福運花園 實1915呎 建2322呎 名校為鄰 1,170萬 2926 4123</p>	<p>新德園 實2059呎 建2104呎 市區靚景 3,980萬 2397 2328</p>	<p>帝景軒 實929呎 建1268呎 內園靚景 1,500萬 2381 1889</p>	<p>又一村花園 實1496呎 建1758呎 向東靚景 2,500萬 2928 8788</p>	<p>雅利德樓 實1115呎 建1475呎 靚景高層 1,820萬 2926 4688</p>	<p>半山一號 實1252呎 建1630呎 南北對流 1,800萬 2328 9338</p>			
<p>半山一號 實3150呎 建4097呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338</p>	<p>名鑄 實1171呎 建1568呎 五睡房 都會靚景 2,700萬 2926 3388</p>	<p>半山一號 實1502呎 建2069呎 四房兩廳 2,400萬 2328 9828</p>	<p>華樂山花園 實1130呎 建1303呎 正南靚景 1,100萬 2926 4088</p>	<p>擎天半島 實1344呎 建1805呎 市場罕見 3,500萬 2927 8833</p>	<p>天璽 實644呎 建880呎 最佳靚景 2,250萬 2926 3222</p>	<p>瓏璽 實854呎 建1087呎 兩房兩廳 1,200萬 2928 4111</p>	<p>君匯港 實1877呎 建2166呎 極高樓層 1,700萬 2175 6313</p>	
<p>海名軒 實1513呎 建1891呎 有靚引者 3,200萬 2926 5111</p>	<p>海名軒 實1580呎 建2156呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222</p>	<p>海名軒 實1100呎 建1472呎 高層靚景 1,950萬 2214 7141</p>	<p>海逸豪園 實1125呎 建1413呎 高層靚景 1,650萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 實854呎 建1087呎 東南海景 1,050萬 2764 0933</p>	<p>海逸豪園 實782呎 建979呎 靚景靚景 1,158萬 2926 5522</p>			
<p>海名軒 實1666呎 建2172呎 環迴景 地標豪宅 4,600萬 2926 5111</p>	<p>匯景花園 實1051呎 建1382呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300</p>	<p>半島豪庭 實1051呎 建1382呎 四房兩廳 1,100萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 實948呎 建1248呎 有靚引者 1,060萬 2926 5678</p>	<p>麗港城 實1203呎 建1507呎 四房兩廳 1,350萬 2926 6333</p>	<p>譽港灣 實1275呎 建1588呎 向海靚景 1,100萬 2927 6622</p>	<p>星河明居 實826呎 建1075呎 罕有特色 1,900萬 2955 9292</p>	<p>峻弦 實1672呎 建2123呎 極高樓層 2,800萬 2799 5333</p>	
<p>康樂園 實1214呎 建1850呎 靚景設計 1,400萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人單位 6,500萬 2929 6000</p>	<p>雍怡雅苑 實2130呎 建3231呎 靚景靚景 1,780萬 2656 6366</p>	<p>鹿茵山莊 實1307呎 建1628呎 靚景靚景 1,450萬 2662 3626</p>	<p>駿景園 實829呎 建1102呎 四房兩廳 948萬 2920 3300</p>	<p>映灣園 實956呎 建1258呎 三房兩廳 730萬 2923 6888</p>	<p>嘉御山 實2629呎 建3426呎 巨廳有匙 3,980萬 2929 6333</p>	<p>濠濠山 實1059呎 建1460呎 靚景靚景 928萬 2656 6366</p>	<p>翠濠天下 實2706呎 建3598呎 靚景靚景 2,200萬 2662 3626</p>
<p>碧堤半島 實1764呎 建2259呎 靚景靚景 2,200萬 2496 0669</p>	<p>御蘭閣 實1614呎 建2527呎 設計獨特 戶戶靚景 1,900萬 2471 0600</p>	<p>加州豪園 實1539呎 建2183呎 靚景靚景 1,060萬 2482 4993</p>	<p>翠濠雅園 實1373呎 建2170呎 北望神州 1,100萬 2482 9903</p>	<p>St. Andrew's Place 實3344呎 建4848呎 靚景靚景 6,380萬 2482 4993</p>	<p>邁爾家園 實2266呎 建3299呎 靚景靚景 2,080萬 2920 4488</p>	<p>天鑽 實1577呎 建2509呎 靚景靚景 2,200萬 2471 0600</p>	<p>歐意花園 實1568呎 建2111呎 靚景靚景 1,100萬 2668 1808</p>	

實=實用面積 建=建築面積
 招聘熱線：2316 8866 收集的個人資料只作招聘用途
 美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982