

新盤吸客 二手業主紛減價

太古城一個月劈150萬 北角青衣亦現減價成交

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘、梁悅琴）新盤爭客，二手樓市氣氛持續呆滯，樓價指數高位反覆，加上市場上僅有購買力流向新盤，業主為求盡快套現，減價平賣乃唯一出路。太古城有投資者因換貨於短短1個月劈價150萬元易手；北角天順樓低層戶減價48萬元至422萬元，以低市價一成沽出；青衣瀨景灣低層池景戶亦減價20萬元，以720萬元成交。大圍盛薈有業主以883萬元沽出高層戶，持貨逾2年半幾近平手離場。

投資客入新貨劈價避稅

中原張光耀指出，太古城近月來業主見市況不明朗，亦肯減價30萬元至50萬元，其中太古城翠榕閣22樓A室，實用面積1,114方呎，業主由年初的1,900多萬元叫價，至上月調至1,850萬元，剛於昨晚以1,700萬元售出，短短1個月劈價150萬元，較市價略低3%。據悉，業主為投資者，因剛買入新貨要劈價沽出此單位，以避免交DSD稅。

另外，太古城金山閣一個實用面積593方呎2房園景戶，原業主於2個月前放盤，叫價830萬元，近期見市況不明朗，減價30萬元，以800萬元易手，仍創出同類型單位新高價。業主於2007年以350萬元買入，持貨6年賺450萬元，升值1.3倍。

天順樓低市價一成易手

世紀21日昇黃文龍表示，北角天順樓低層D單位，建築面積543方呎，實用面積448方呎，原業主於9月叫價470萬元，惟市況低迷最終面對現實，減價48萬元至422萬元

成交，減幅達一成，建築呎價7,772元，實用呎價9,420元，成交價低於市價一成。原業主於2007年11月以208萬元購入，持貨至今6年，賬面獲利214萬元，升值1.02倍。

美聯何勇方表示，青衣瀨景灣8座低層H室池景戶，實用面積703方呎，成交價720萬元，建築呎價7,627元，實用呎價10,242元。買家為一名外區換樓客，見業主減價20萬元，故承接單位自住。原業主於2000年7月份以約345.9萬元購入上述物業，轉售賬面賺374.1萬元，升值約108%。

盛薈持貨2年半平手離場

此外，大圍盛薈高層單位，有業主持貨逾2年半幾近平手離場。世紀21奇豐周淑萍表示，盛薈5座南翼高層C室，建築面積1,030方呎，實用面積784方呎，成交價883萬元，建築呎價8,573元，實用呎價11,263元。原業主於2011年3月購入上述物業，當時作價870.3萬元，持貨至今逾2年半，現將物業沽售，賬面獲利12.7萬元，幾近平手離場。

另一邊廂，有屯門區內客手持多於一個

物業下，以1,000萬元購入卓爾居相連單位，需另繳付雙倍印花稅約75萬元。祥益張淑燕表示，卓爾居2座高層相連戶，實用面積1,199方呎，建築面積1,509方呎，日前獲一名區內客垂青，以1,000萬元購入上址自住，實用呎價8,340元，建築呎價6,627元。買家手持多於一個物業，故須繳付雙倍印花稅約75萬元。原業主於早年以約468.5萬元購入，轉手賬面獲利高達約531.5萬元。

北角天順樓。資料圖片



太古城

資料圖片



大圍盛薈

資料圖片

青衣瀨景灣 資料圖片



二手居屋註冊跌22% 4個月新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「白居二」熱潮退卻，二手居屋（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場）買賣註冊量重返「白居二」入市前水平。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，9月份二手居屋註冊量錄得370宗，按月跌約21.8%，連跌2個月，並創4個月新低，而宗數與5月份註冊數字（主要反映4月份「白居二」未入市的市況）359宗相若。

佔整體二手註冊比重續跌

若與整體二手住宅（包括公營及私營）相比，二手居屋市場表現明顯遜色得多。據資料顯示，9月份二手住宅註冊宗數錄3,018宗，按月僅減少約5.5%，遠遠少於二手居屋超過兩成的跌幅。二手居屋表現差，佔整體二手住宅註冊量的比重持續回落，由7月份17.4%下滑，至9月份進一步跌至12.3%。

沙田穗禾苑按月急減61.5%

不過因目前二手住宅市場交投顯著萎縮，即使二手居屋宗數明顯回落，其比率依然穩逾10%以上。



穗禾苑上月註冊宗數只有5宗，按月急減61.5%。

資料圖片

事實上，個別居屋屋苑註冊宗數按月明顯下跌。當中沙田穗禾苑上月只有5宗，按月急減61.5%。屯門龍門居及天水圍天盛苑亦齊減半，只有4宗。另外，將軍澳寶盈花園及慈雲山慈愛苑同樣跌44%至5宗。至於交投排首位的天水圍天頌苑，月內亦回落約7.7%至24宗。

值得注意的是，平均每宗二手居屋金額連跌5個月，9月份平均約292.5萬元，較2月份301萬元高位累積下調約2.8%。除了因近數月樓價調整外，在「白居二」相繼入市下，導致未補地價的成交比重增加，相信為拖低平均每宗二手居屋金額數字的另一原因。



劉嘉輝指，9月二手居屋註冊量錄得370宗。

資料圖片

內地客萬二租大坑龍濤苑

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市交投淡靜，部分觀望買家轉向租樓，令租務市場有支持。有內地客以月租1.2萬元租住大坑龍濤苑1房戶。

美聯物業高淑指，該單位為大坑龍濤苑2座低層G室，實用面積約288方呎，一房一廳，望山景。內地租客鍾情屋苑旺中帶靜，以月租約1.2萬元承接，實用面積呎租約41.7元。業主於1994年7月以約170萬元購入，回報8.4%。

鴨洲南灣8座高層C室，實用面積596方呎，擁兩房兩廳，望山景，剛以一口價月租2.3萬元租出，實用呎租39元，屬市價。中原地產盧鏡豪表示，新租客為專業人士，鍾情單位景觀佳而斥資承租。業主則於2010年以1,066萬元買入，回報2.6厘。

康怡花園2.2萬租出

中原楊文傑表示，康怡花園P座高層8室，實用面積616平方呎，三房兩廳，望園景，座東南，放盤約兩星期，即以月租2.2萬元租出，實用呎租36元。以上市市值造價約730萬元計，回報約3.6厘。

屯門凱德花園第1座低層B室，實用面積325呎，兩房一廳，剛獲一名外區客以月租7,500元租入，實用面積呎租23.1元。祥益陳潔欣表示，業主於2012年6月以約172.8萬購入，回報率達4.1厘。

美聯何家豪表示，鑽石山龍蟠苑A座中層16室，有租客鍾情單位擁開揚內園景觀，加上室內附設雅緻裝修，晚盤3日落實以月租約1.2萬元承接。該單位兩房兩廳，坐向西南，望內園景，實用面積約353方呎，每月涉租約1.2萬元，實用面積呎租約34元。原業主於2006年9月斥資約118萬元購入，一直作長線投資之用。

粉嶺牽晴閣1座低層連平台特色戶，實用面積392平方呎，享內園景，兩房兩廳，剛以月租9,000元租出，實用面積呎租23元。中原何鑫表示，新租客為本地家庭，業主於2011年3月以215萬元購入，回報約5厘。

海鑽原價再推30伙 入場新低935萬

海鑽：天賦海灣昨日再以原價加推30伙。資料圖片



田兆源表示，昨日有不少港島區及九龍區豪宅客專程參觀海鑽、天賦海灣。

單位將在周三以先到先得形式公開發售。海鑽首批價單上所有第3座A室海鑽海景大宅、第7座C及D室、第9座A室已悉數售出，可見項目各種戶型均受買家垂青。

周三早上開售 增2代理銷售

田兆源表示，昨日加推的第3批30伙單位為原價加推，價單優惠最高可達售價6%；扣除售價6%優惠後，30伙單位的實用面積平均每平方呎售價為13,567元，實用面積平均呎價介乎9,988元至20,747元。此批單位將於周三早上11時公開發售。第三批單位包括高中低層戶，實用面積由930方呎至2,252方呎，折實後售價由935.488萬元至4,670.202萬元。此外，海鑽、天賦海灣昨日亦修訂首張價單，新增委託2個地產代理加入銷售，包括億宏及澎達，令其委託地產代理由13間增至15間。該盤至今已推出110伙。

一手昨沽13伙 昇柏山佔40%

另外，綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，昨日一手盤售出13伙，荃灣昇柏山佔5伙，元朗漆柏佔4伙，黃大仙現崇山佔2伙，油塘Ocean One及沙田濠岸8號各佔1伙。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤回暖，發展商密密加推爭客。由信置發展的大埔白石角海鑽、天賦海灣昨日再以原價加推30伙，當中包括銀碼最平的8座2樓C低層單位吸客，扣除優惠後平均實呎價13,567元，折實入場935.488萬元，為該盤推售以來最低入場費單位，周三早上11時開售。新地於九龍站的天璽第6

期亦有可能最快於今天開價，周內推售。信和置業營業部聯席董事田兆源表示，昨日為海鑽公開發售後的首個周六，首日銷情理想，吸引不少有興趣人士特意前來參觀現樓單位，大部分為家庭客及用家，不少為港島區及九龍區豪宅客專程參觀海鑽；有見市場反應理想，項目昨日再度加推第三批30伙單位，此批