

# 減價谷起二手「十大」成交倍增

## 代理：整體交投仍淡靜 今年沒有小陽春

香港文匯報訊（記者 黃子慢）農曆新年長假氣氛減退，加上業主態度軟化減價，令二手成交反彈。據本港三大代理行美聯、中原和利嘉閣統計，剛過去的周六、日，十大屋苑二手成交數均有逾倍增長，達雙位數。



利嘉閣地產總裁廖偉強指出，整體二手物業交投仍淡靜。

傑表示，假期過後購買力回歸市場，各區二手樓量及成交逐步復甦，由於近期新盤供應集中於新界區，市區大型屋苑如太古、美孚新邨等在無新盤直接影響下，加上普遍業主肯減價，成交因而加快。

### 南豐新邨低市價8%

業主議價空間明顯增大，令市場出現不少低於市場的成交。中原副區域營業經理楊文傑表示，南豐新邨錄得10座低層F室，實用面積391方呎，放盤3個月，原名叫價468萬元，後來減至448萬元，新近進一步減至412萬元吸引買家承接，折合呎價10,537元。同類型單位近期成交價普遍450萬元，最新成交價低市價8%。

另外，東涌物業專家輝表示，東涌海堤灣畔2座中層E室，實用508方呎，剛以成交價430萬元沽出，實呎8,465元，低市價約5%。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，部分業主在外圍不利因素影響心理之下，態度軟化肯肯減價，才令成交量有所增加。雖然成交量上升，但亦只不過是回到靜市下的正常水平，整體二手物業交投仍淡靜，與過往農曆年後慣常出現的小陽春更是差距甚遠。該行十大指標屋苑錄得14宗買賣個案，較上周末的6宗升133%。

利嘉閣地產美孚萬事達廣場分行經理余考成稱，美孚新邨本周末共錄5宗成交，當中不乏減價成交個案，蘭秀道15號中層K室，單位實用面積412方呎，業主原索價450萬元，最終以405萬元易主，減幅10%，呎價9,830元。

### 港置：一手繼續主導

港置高級執行董事伍創業表示，雖然本周末二手交投有所改善，尤其減價單位承接力大，惟不少屋苑按月交投表現仍不及上月同期，相信一手短期內主導樓市的基調仍未變。



有代理指，九龍區有買家伺機「鋤價」入貨，其中美孚新邨蘭秀道15號中層K室減幅10%易手。

### 十大屋苑周末交投表現

地區	屋苑	上周末成交量	按周變幅	平均實用呎價	按周變幅
港島	太古	4宗	+300%	14,218元	+4.7%
港島	康怡花園	0宗	-	-	-
港島	海怡半島	0宗	-	-	-
九龍	美孚新邨	3宗	-	9,200元	-
九龍	麗港城	1宗	-	10,542元	-
九龍	黃埔花園	0宗	-	-	-
九龍	新都城	0宗	-	-	-
新界	沙田第一城	3宗	+200%	10,715元	-6.7%
新界	嘉湖山莊	2宗	+100%	5,750元	-0.7%
新界	映灣園	0宗	-	-	-

資料來源：中原地產  
製表：記者 黃子慢

美聯十大屋苑10宗成交，相對上周末的3宗反彈逾2.3倍，為繼去年冬至周末後7個星期以來的新高。該行住宅部行政總裁布少明表示，新界區新盤開售在即，二手觀望氣氛濃厚，荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊錄4宗成交，較上周末僅1宗多。二手減價氣氛蔓延至九龍區，有買家伺機「鋤價」入貨，在美孚新邨及新都城交投回勇帶動下，九龍區4個指標屋苑包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨本周末錄得約6宗成交，結束上周末零成交僵局。反觀持貨力較高的港島區，業主普遍叫價仍然強硬，區內3個指標屋苑包括太古、康怡花園及海怡半島，本周末繼續「捧蛋」。

### 新盤減幅漸見明顯

布氏預期，隨著各大發展商推盤「重量多於價」成趨勢下，料一手減幅漸見明顯，而二手樓價下調壓力亦隨之增加，業主料因應一手市況而較顯著地調整叫價，令冰封已久的二手略見回暖。

另一代理行中原地產統計，十大屋苑過去兩日合共錄得13宗成交，按周升1.6倍；惟屋苑成交表現兩極化，太古城錄得最多成交，有4宗，按周升3倍；但仍有半數屋苑錄零成交。中原亞太區住宅部總裁陳永

## 港置：指標屋苑註冊或不足三百

香港文匯報訊 市場焦點集中一手市場之下，香港置業高級執行董事伍創業表示，2月至今(截至13日)二手註冊暫錄947宗（主要反映1月上旬樓市市況），相比上月同期回落近兩成，料全月數字繼續不足3,000宗，並估計全港30大指標屋苑二手註冊或不足300宗，創出1996年以來有紀錄新低。

### 或創有紀錄新低

30大指標屋苑本月至今二手註冊表現跑輸大市，暫錄130宗，相比上月同期191宗回落31.9%。伍創業表示，值得注意的是1月下旬為春節假期，部分業主及準買家延遲出售及入市計劃，加上新盤繼續續銷，吸納部分二手購買力的情況之下，故二手交投於1月下旬更為偏軟，而該批交投料將於本月餘下日子陸續註冊登記，故估計本月下旬之二手註冊繼續低企，因此全港30大指標屋苑全月二手註冊有機會不足300宗，屆時將創1996年以來有紀錄新低。

該行資料研究部指出，30大屋苑當中，嘉湖山莊和愉景灣本月分列首兩位，暫錄16宗及10宗註冊；而排行第三位為美孚新邨及沙田第一城，各錄8宗註冊。

另一方面，青衣公屋長安邨出現反價成交。美聯物業梁岳宏表示，該行剛促成一宗青衣公屋長安邨485呎戶成交，涉及安洋樓中低層9室，實用面積約為485呎，望開揚景，業主最初開價約180萬元，獲「白居二」洽購後，臨時反價10萬元。由於屋苑放盤稀少，而且價格仍屬市價，買家最終決定接貨，成交價約190萬元，折合實用面積呎價3,918元。原業主於1998年5月以約22.2萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約167.8萬元，物業升值約7.6倍。



天水圍嘉湖山莊本月暫錄16宗及10宗二手註冊。

## 利嘉閣：啟德3地呎價料5500

香港文匯報訊 啟德新發展區3幅相鄰住宅用地將於周五（21日）截標，利嘉閣地產研究部主管周滿傑估算，三幅地皮的樓面價格合理值約為每方呎5,500元，合共總值91.9億元。

九龍啟德第11區1、2及3號地盤3幅相鄰地皮，毗鄰公屋「德朗邨」及機電工程署總部，均屬住宅（甲類）發展用地，地皮面積為94,508方呎、100,245方呎及109,244方呎，按地積比率5.5倍計，最高可建樓面面積分別519,794方呎、551,343方呎及600,854方呎，住宅單位數量則不少於805伙、855伙及930伙。同時，賣地章程要求3幅地皮各有不少於30%佔地用於綠化帶。

### 非「港人港地」增值

周滿傑指出，二手樓價緩步向下，加上美國開始退市，息口回升可謂迫在眉睫，但考慮到3個項目均位於市區核心地帶，亦毗鄰日後東九龍新商貿發展區，加上沒有「港人港地」條款束縛，故此3幅地皮樓面呎價合理值約達5,500元，總價分別為28.59億、30.32億及33.05億元。

## 爾密收近3千票超46倍

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）新地劈價4成重推元朗爾密首批156伙，明天將率先推售62伙。截至昨晚9時，據現場代理指，昨日單日錄逾769票，累收約2911票，超額46倍，入票者以九龍客及新界客為主。至於另一新盤深水埗華康樓項目蒼悅，開售至今共售出17伙，反應良好，餘下的20伙將於明天中午以先到先得推售。

### 爾密今抽籤分組

元朗爾密今日於現樓售樓處進行抽籤分組。資料顯示，是次推售的62伙主要是2房戶及3房戶，分佈於茵娜大道第七座、茵羅洛大道第一座及茵羅洛大道第五座。

其中，9伙分佈於茵娜大道第七座的C單位限售予香港永久居民，單位悉數為2房戶，實用面積由490方呎至506方呎，售價由473.3萬元至501.1萬元。

另外，宏安地產表示，蒼悅開售至今共售出17伙，反應良好，除1伙為

內地買家外，其餘均為本地客。蒼悅於上週四加推第二張價單，涉及32伙，其中12伙於昨日中午以先到先得發售，餘下的20伙將於明天中午以先到先得推售。

### 蒼悅20伙明天推售

此32伙分佈於6樓至25樓，面積281方呎至356方呎，售價364.4萬元至445.9萬元，目前定價最貴單位為實用面積356方呎的23樓C室，售價443.6萬元，實呎12,461元。

### 一手兩日18成交

消息指，昨日一手盤只售出8伙，周末兩日合共只錄得18宗成交。筲箕灣樂融軒昨沽出4伙，單日最多成交；馬鞍山迎海灣、東涌昇尊、北角DIVA及深水埗蒼悅各錄得1宗成交。

據一手成交網顯示，北角DIVA、西半山高士台及深水埗蒼悅周六各自售出3伙，元朗溱柏售出1伙、馬鞍山迎海售出2伙。

## 美聯：工廈指數上月微升

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部表示，「美聯工商舖售價指數」(MII)1月報261.5，平均呎價報4,430.8元，按月上升0.5%，顯示工廈走勢呈穩步上升的跡象。

美聯工商舖董事陳偉志預期，隨著美聯儲局對量化寬鬆措施表態逐漸明朗，低息期亦延至2015年中，同時港府亦對工廈未來發展路向愈趨關注，市場亦預期政府不會「加辣」，相信入場費較低的工商將於本年繼續受市場追捧，並預料本年工商物業總註冊量有望守住4,000宗水平。

### 東九龍交投冷卻

根據該行資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，1月工廈市場共錄得212宗註冊，涉資約14億元，數字按月分別上升27.7%及下跌15.6%，交投量連續兩個月上升。

美聯工商舖董事陳偉志表示，觀塘及

九龍灣區雖受惠於政府「起動九龍東」的政策，惟早前區內炒風過熱，該兩區於1月共錄得22宗成交，涉資約2.14億元，按月下跌26.7%及40.2%，跑輸大市。

不過，美聯營業董事胡信恆表示，東九龍工廈價格雖在辣招下升幅收窄，但呎價4,000元以下的工廈放盤仍然甚少，最近一幅政府批出寫字樓用地每呎樓面地價創區內新高，足見區內物業潛力。該行正放售一個新蒲崗利中工業大廈極高層單位，面積5,800方呎，業主意向價2,000萬元，折算後呎價3,448元。

另外，美聯工商舖研究部主管陳嘉豪表示，受辣招影響，2,000萬以上的工廈註冊因所需繳付的稅率較高，1月僅錄得1宗逾億元成交，交易涉及大埔汀角路57號太平工業中心17樓全層單位，涉資1.03億元，市傳為一田百貨董事所購入。



有新蒲崗利中工業大廈業主以2,000萬元放售5,800方呎單位。



深水埗蒼悅售樓現場。記者陳楚倩攝

## 天翔移民顧問有限公司

(申請護照及移民專家)

負責人：劉天均先生

(原加拿大及香港律師)，出身加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法学院，1987年起專攻移民法，具超過20年為客戶辦理移民的經驗；Nigel Thomson先生，1973年加入加拿大移民部，官至移民主任，現任全加拿大移民顧問協會主席，長駐溫哥華。

### 歐盟斯洛文尼亞(前南斯拉夫)公民及護照

全部費用36萬歐元(約3-4個月成功)

申請人到訪斯洛文尼亞首都，連續逗留6個工作天，親自從內政部接收公民證和護照等證件。

(本年度申請名額：36宗)

不查資產來源，無境外稅，無居住要求，超過150個國家及地區免旅遊簽證(包括美國、加拿大、歐盟國家、澳洲、日本及香港等)

### 申請程序：

- A 簽約付訂金(30%)，準備所需材料和文件，以及公證文件；
- B 三個月後獲通知公民身份申請獲批，申請人托管申請費用余款(70%)于香港任何銀行；
- C 親身到訪斯國辦手續，接收公民證、護照等證件後，直接指示銀行釋放托管申請費用余款。

### 北美洲(墨西哥)

快速獲得優越公民身份及護照

(無須面試)約5個月成功，獲得公民身份及護照(無須体检)

- A 不查資產來源，無境外稅，無居住要求
- B 申請費用比聖基茨(St. Kitts)公民護照項目便宜50%以上(優惠名額有限)
- C 安全穩妥，申請人造訪墨西哥兩次，親自從政府機關接收護照
- D 超過130個國家及地區免旅遊簽證(包括歐盟國家、新西蘭、日本及香港等)
- E 申請程序簡便，僅先付訂金(20%)!

\*尚尚有南美大國快速公民及護照項目，無須親身到訪，全程安坐家中辦理申請手續，3個月內成功，獲正式公民身份及護照。有意請來電諮詢。\*

地址：香港銅鑼灣德輔道463號銅鑼灣廣場二期2001室

電話：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034

電郵：enquiry@tcimmigration-hk.com

網址：www.tcimmigration-hk.com

北京聯絡：劉天梅小姐

地址：北京市朝阳区酒仙橋北路環五環一號J樓

電話：(86) 136 8111 6689

電郵：tienmay@jimmigration-hk.com