



■鴨洲海怡半島交投近月急增2倍。資料圖片

部分二手屋苑上半月表現

屋苑	3月上半月	2月上半月	變幅	最新實價	變幅
鴨洲海怡半島	9	3	2倍	11,300元	相若
荔枝角美孚新邨	12	11	相若	9,130元	+1.3%
將軍澳新都城	18	7	1.57倍	10,180元	-3%至-5%
將軍澳日出康城	8	13	-38%	7,702元	-3%至-5%
東涌映灣園	8	4	1倍	約8,000元	相若
東涌海堤灣畔	4	4	相若	約9,000元	相若
港島太古城	18	12*	-	約12,546元	相若
紅磡黃埔花園	17	17*	-	-	-
天水圍嘉湖山莊	40	20*	-	-	-

*2月全月成交數

資料來源：中原、祥益等

製表：記者 梁悅琴

減價擴大二手谷起

三月交投料增五成 細價樓暢旺

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受到雙辣招於立法會三讀通過，業主願意減價3%至5%，加上沒有農曆新年假期因素，3月上半月二手樓成交明顯回升，9大屋苑已有134宗成交，部分屋苑如香港仔海怡半島、東涌映灣園、天水圍嘉湖山莊及將軍澳新都城交投倍升，尤以500萬元以下的細價樓最暢旺。業內人士預期，3月二手成交會比2月反彈40%至50%，回升至約3,000宗水平，整體物業市場維持價跌量升局面，全年樓價料跌5%至10%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，雙辣招通過，市場明朗化，加上一手盤持續優惠減價促銷下，不少二手業主面對現實減價，同時2月因有農曆新年假期因素，令成交量少，亦令3月上半月成交量明顯回升，以中原佣金為例，較上月同期躍升三倍。

陳永傑：上半年料跌價15%

他預料，第二季仍以一手市場主導，為求去貨仍要減價實樓，整體物業市場維持價跌量升局面，二手樓價料今年首半年較去年同期跌10%至15%。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦稱，由於二手業主肯減價，早前積累購買力的用家亦有意入市，令3月二手樓交投明顯回升，料全月反彈40%至50%，接近3,000宗水平。他認為，由於一手住宅銷售條例下，今年推售的一手盤難以大量應市，料最終只有1.4萬至1.5萬伙，屬正常水平，料全年樓價跌幅約5%至10%。

觀乎各區二手樓於本月上半月市況，部分交投呈現倍升。中原地產海怡西翼第二分行首席分區營業經理盧鏡豪指出，3月上旬海怡半島共有9宗成交，同比上升2倍，不過成交價相若。他坦言，雙辣招通過後，3

月以來二手樓業主肯議價，叫價不如早前般企硬，買樓人士亦願意入市，令成交回升。

將軍澳區亦有此情況。中原將軍澳高級營業董事譚桂貞指出，3月上半月將軍澳區20多個私人屋苑共獲91宗成交，已高於上月全月的84宗，當中新都城佔18宗，按月上升1.6倍，價錢按月回落3%至5%，最新成交實價10,180元。至於日出康城佔8宗，按月回落38%，價錢同樣回落3%至5%，最新成交實價7,702元。她表示，由於業主肯議價，買家入市心態比早前佳，令成交回升，尤以400萬元至600萬元的物業成交最活躍。

收租客東涌區頻出手

中原地產藍天海岸分行經理曾顯業表示，東涌區二手叫價已回落，加上業主普遍肯進一步提供約3%至5%議價空間，刺激區內二手成交回升，全區本月上半月錄約19宗買賣，按月升1.3倍。其中映灣園佔8宗，按月倍升，最新成交實價約8,000元，與上月相若，目前東涌以區內及區外換樓客為主，亦有收租客，以430萬至460萬元的物業交投最旺，由於其呎租亦達25元，不少收租客可用租金抵銷供樓款項，令交投暢旺。



■中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行目前佣金較上月同期躍升三倍。

資料圖片



■利嘉閣地產總裁廖偉強指，減價令早前積累購買力的用家入市，二手交投明顯回升。

資料圖片

粉嶺中心97盤減9%止賺

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）立法會通過雙辣招後，二手樓業主面對現實減價，低價成交頻現。粉嶺中心97貨減價9%至335萬元易手；北角海峰園有業主減價50萬元，以918萬元甩貨；東涌藍天海岸高層戶以低市價5.8%的490萬元成交。同時，奧運站瓏麗全海戶連車位成功以月租約5.3萬元的筭價出租。

中原地產陳燮佳表示，一手新盤提供多項優惠搶客，二手業主面對更大減價壓力，近日部分業主開始面對現實，讓價空間逐步擴大，粉嶺中心最新錄得L座低層01室成交，實用面積473方呎，業主開價368萬元，減價33萬元或9%，以335萬元易手，實用呎價7,082元。

據悉，原業主於1997年1月以213.8萬元購入上址，持貨約17年，轉手獲利約121.2萬元離場，升值約56.7%。

海峰園768呎減價50萬

北角海峰園亦見減價。世紀21日昇黃文龍表示，海峰園崇峰閣低層G室，實用面積768方呎，原業主於2月初叫價968萬元，雙辣招通過後，近日決定減價50萬元(減幅5.2%)，以918萬元甩貨，實用呎價11,953元，較同類單位市價低6%。另外，同區健威花園C座高層01室，實用面積448方呎，業主原叫價550萬元，雙辣招通過後，減價22萬元(減幅4%)，尚未成交。

在新界區，東涌藍天海岸2座高層H室，實用面積592方呎，業主於本月以市價放盤，叫價520萬元，單位最終減至490萬元沽出，平均實用呎價

8,277元，低市價約5.8%。中原地產曾顯業表示，原業主於2010年11月以335萬元購入單位，持貨近4年獲利155萬元，升值46%。

租賃市場同樣錄平價成交。美聯物業阮培華表示，奧運站瓏麗2座中層A室，實用面積1,243方呎，望全海景，連車位成交，月租約5.3萬元，呎租42.6元，屬筭價。業主於2011年7月以2,633.2萬元購入上述物業，可享回報率2.4厘。

中原地產盧鏡豪表示，鴨洲海怡半島16座中高層F室，實用面積882方呎，望東南海景。原業主最初叫租38,000元，及後減價至36,000元租出，實用呎租41元，但仍屬近期同類單位租金新高。

海怡半島實用呎租41元

業主於2011年以996萬元購入物業，是次出租可享回報4.3厘。

■東涌藍天海岸2座高層H室減價30萬至490萬元沽出，持貨近4年升值46%。資料圖片



美聯：首季二手註冊或新低

落後難追

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）由於農曆新年假期影響，美聯物業預期，本月一手私樓註冊量將按月下跌，連續四個月企穩逾千宗的紀錄亦有機會被終止，料到4月才有望回升。港置則表示，本年第一季至本月13日止，二手註冊暫錄5,882宗，料全季數字將不足8,000宗，勢創1996年有紀錄以來新低。

本月一手註冊暫跌77%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，3月首13日一手私樓註冊量僅錄約147宗，較上月同期648宗大跌約77%，雖然預期本月下半月一手登記步伐將會加快，但仍與上月全月1,145宗有一大段差距，相信最終會按月回落，甚至連千宗亦未能達到。金額方面，月內首13日只得17.5億元左右，比起上月同期57.8億元亦大減約70%，相信全月勢難重上百億元。

然而，已售出的新盤單位將會陸續註冊，再加上又有多個新盤部署於短期登場，料一手宗數可望擺脫持續下跌的情況，並預期4月一手私樓註冊量及金額有望回升。

二手樓方面，港置高級執行董事伍創業表示，按季比較的話，本年第一季二手註冊數字偏軟，第一季至本月13日，二手註冊暫錄5,882宗，料全季數字將不足8,000宗，屆時相比去年第四季按季錄跌幅之外，更創1996年有紀錄以來新低，可見本年初二手交投偏軟。

豪宅二手表現最遜色

伍創業指出，以金額劃分，本季至今之二手註冊與去年第四季全季數字比較，當中逾兩千萬註冊表現最為遜色，本季僅暫錄98宗，相比去年第四季全季的193宗相差49%，令本季至今整體註冊金額按季跌幅較大，暫錄跌幅約34%。

平均註冊額不足500萬

同時，因整體二手註冊金額跌幅較數大的情況之下，亦帶動平均每宗二手註冊金額有所回落。事實上，本季至今平均每宗二手註冊金額為477.9萬元，相比去年第四季516.8萬元回落7.5%之外，更創過去3季新低。

若以港九新界三區劃分，港島區平均每宗註冊金額跌幅最大，本季暫錄為約755萬元，按季暫跌15.8%；而新界區按季暫跌6.3%；而九龍區暫錄按季跌幅最少，按季跌2.8%。



■有代理指出，港島區本季至今平均二手註冊金額跌幅最大，暫錄755萬元。資料圖片

一手未見活躍 1日16成交



■各代理在MOUNT PARKER RESIDENCES售樓處四周尋客。記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）太古地產於鯉魚涌的MOUNT PARKER RESIDENCES及新地於元朗的爾巒齊齊加推。然而，昨日全港一手盤成交低迷，只有16伙。

MOUNT PARKER爾巒齊齊加推

根據MOUNT PARKER RESIDENCES價單顯示，新一批30伙，全屬首次推出的A室及D室，分佈2樓至18樓，實用面積1,280方呎至1,410方呎，呎價21,350元至27,789元，售價由2,732.8萬元至3,793.2萬元。發展商仍提供下月30日或以前入市可獲4.25%售價折扣，及買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)最多15%現金回贈，但尚未公布銷售安排。

昨日持續有不少準買家到西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES參觀示範單位，然而全日未有成交。

至於新地於元朗的爾巒加推88伙價單，同時公布於本周四推售65伙，分佈於茵蔴大道第8座的C單位、珍諾華大道第6座的C單位、茵羅洛大道第2座17B單位、茵羅洛大道第6A座的7樓至16樓B單位、茵羅洛大道第6B座A、B單位，主要是2房戶及3房戶，實用面積由466方呎至約800方呎，而本周五發售27伙特色戶，包括地下連花園單位及複式戶，售價輕微上調。發展商仍提供新地會會員有3%折扣、70%印花稅回贈等優惠。

宏安薈悅售6伙最多

其他新盤方面，宏安於深水埗的薈悅售出6伙。該項目上月14日情人節開售以來，全數84伙據悉只餘下1伙。另外，元朗爾巒沽3伙、元朗漆柏、東涌昇著及馬鞍山迎海各售2伙，筲箕灣樂融軒沽1伙。