

# 樓價回落 二手起舞

## 4月註冊料逾3000宗 創9個月新高

■淘大花園本月首24日二手註冊量，較3月全月大增1.67倍。資料圖片



■黃埔花園本月首24日二手註冊量，較3月全月上升64.7%。資料圖片



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市雙辣招於2月底三讀通過，加上一手盤持續以貼市價甚至低於市價推盤，二手樓業主出貨亦要被迫擴大議價空間，令3月份二手樓交投回暖。業界估計，反映3月份市況的4月份二手住宅註冊量會突破3,000宗，創自去年7月後的9個月新高；4月份二手交投量料可保持3,000宗水平，樓價會持續下調約2%至3%。

### 4月首24日二手住宅註冊量與3月全月比較

屋苑	4月首24日		變化
	二手住宅註冊量	3月全月	
嘉湖山莊	50	35	+42.9%
沙田第一城	45	38	+18.4%
太古城	29	21	+38.1%
黃埔花園	28	17	+64.7%
美孚新邨	27	32	-15.6%
珀麗灣	25	16	+56.3%
淘大花園	24	9	+166.7%
新都城	23	21	+9.5%
愉景灣	21	20	+5.0%
將軍澳中心	20	13	+53.8%

■資料來源：土地註冊處及美聯物業資料研究部  
■製表：香港文匯報記者 梁悅琴



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，截至24日為止，4月份二手住宅註冊量已錄得2,945宗，超過3月份全月2,717宗，預期4月份全月將結束連續6個月不足3,000宗的紀錄，最終創自去年7月後的9個月新高。

### 二手樓價料續跌3%

他指在雙辣招下，一手盤持續以貼市價甚至低於市價推盤，二手樓業主出貨亦要被迫擴大議價空間，令積存的購買力釋放，刺激3月份二手交投明顯回升至逾3,000宗。然而，由於二手業主不如發展商持貨量多，減價幅度未必如早前般大，加上辣招令換樓成本增加，影響買家入市意慾，料二手樓價會持續下調約2%至3%，4月份二手交投量料可保持3,000宗水平。

### 淘大花園註冊勁升

劉嘉輝表示，月內二手註冊量最多的10個屋苑中，9個已超過3月總數。當中淘大花園升幅最勁，4月首24日錄24宗，比起3月份9宗大升1.67倍。嘉湖山莊、太古城、黃埔花園、珀麗灣及將軍澳中心則錄得約38.1%至64.7%的升幅。尚未突破上月數字之只有美孚新邨1個屋苑，由於目前宗數較上月全月僅相差5宗，料本月最終可跟隨大市超過上月總數。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，在5月份及6月份多個一手盤持續推售下，二手成交或會受影響，但料可保持3,000宗的橫行水平。然而，相比旺市時每月二手約有6,000宗至7,000宗成交，現時二手成交量仍少一半。

### 港樓價或加快調整

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓指出，二手樓價自去年第二季起持續調整，按季跌幅由0.3%至1.5%不等，踏入今年跌勢加劇，至今已連跌4季。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，今年首季二手樓價下跌約1.6%，跌幅進一步擴大。她認為樓市逐步脫離非常時期，在一手新盤減價促銷及憧憬加息等利淡消息影響下，增添二手業主減價以促成交易的壓力。近月物業估價出現輕微回落，樓價正步入調整階段，惟政府現時仍未有意撤招，一旦美國退市步伐加快，對經濟構成衝擊，內在及外圍負面因素雙重夾擊下，本港樓價在年內有機會加快調整。今年樓價有機會自2008年後出現首度下跌，惟預期次季樓價調整跌幅有限。

## 淘大劈價15% 實呎1.26萬仍創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、涂若奔）面對供應增加、一手盤減價，又有加息陰影，不少二手樓業主的叫價態度回軟。九龍灣淘大花園一個242實呎開放式間隔單位，剛大劈價近15%以307萬元易手，但實呎價仍高達12,686元，創出屋苑入伙逾30年分層戶新高。利嘉閣鮑允中稱，該單位為淘大花園L座34樓6室，建築面積340方呎，實用面積242方呎，放盤逾半年，上週四叫價仍達360萬元。業主突於前晚大幅減價近15%至307萬元易手，實用呎價高達12,686元，貴絕屋苑分層戶，買家是同屋苑業主，見業主肯減價才購入心頭好。此單位部分銀行估值僅271萬元，較成交價低逾10%。這類縮則單位全屋僅值約10呎。

### 和富中心高層減8%易手

北角和富中心4座高層D室，業主原叫價880萬元，其後減價7.95%至810萬元，剛於昨日易手。屯門居屋富健花園9座中層G室，實用面積592呎，祥益吳永豪指由於原業主願意減價12萬元，獲一名區內首次置業買家決定「即睇即買」，以318萬元自由市場價購入自用，減幅為3.64%。南豐新邨8座低層A室，實用面積570方呎，利嘉閣地產陳家豪表示，原業主開價645萬元，其後減至625萬元易手，降幅為3.1%。馬鞍山海

典居第7座低層B室，實用面積1,066方呎，中原柳發利表示，業主開價1,000萬元，經議價後願減價12萬元以988萬元易手，減幅為1.2%。

### 近日二手減價個案

單位	實用面積 (方呎)	開價 (萬元)	成交價 (萬元)	降幅 (%)
九龍灣淘大花園L座34樓6室	242	360	307	14.72%
北角和富中心4座高層D	747	880	810	7.95%
北角和富中心14座中層B	1,100	1,390	1,360	2.16%
又一居20座高層B室	675	980	920	6.12%
富健花園9座中層G室	592	330	318	3.64%
南豐新邨8座低層A室	570	645	625	3.10%
海典居7座低層B室	1,066	1,000	988	1.2%
天晉1期6座低層D室	536	625	618	1.12%

■資料來源：中原、利嘉閣、祥益、世紀21北山

# 凱譽預留單位明簽約 深9提價加推



■凱譽昨開放現樓示範單位予公眾參觀，林達民(左一)親自到場督師，連帶女朋友鄺美雲(左二)亦突現身售樓處探班。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）五一黃金周來臨，新盤積極部署，由李兆基持有的尖沙咀棉登徑服務式住宅凱譽昨日開放現樓示範單位予公眾參觀。消息指，發展商明日下午3時於國際金融中心恒基售樓部開賣。嘉華等於香港仔的深灣9號昨突加推6伙，包括3伙複式及3間洋房，呎價49,040元至75,930元，分別於本周二及周三發售，其中10號屋

更逆市加價5.4%，售價由1.898億元加至2億元，發展商維持提供即供、送稅等折扣優惠，港人最多獲16.5%、公司或境外人士最多獲16.75%。

凱譽日前已把16樓至23樓共64伙供地產代理代客預留，呎價約介乎2.45萬元至3.47萬元，售價由約1,200萬元至約2,100萬元。據悉全數單位獲預留，但實際銷情明日才知曉。負責銷售代理的恒基地產營業（一）部總經理林達民親自到場督師，連帶女朋友鄺美雲昨亦現身售樓處探班，一身運動套裝打扮的鄺美雲在現場掀起一陣起哄。不受一手條例限制的凱譽，提供262伙，包括1房至3房，實用面積359方呎至689方呎，最頂3層為6伙特色戶，實用面積1,990方呎至1,993方呎，部分連天台及平台。

### 滙濶新貨剛超額 瓏山首現搶訂

今日推售的灣仔滙濶第1期18伙昨晚截票，消息指共獲約26票登記，剛超額。此18伙實用面積440方呎至658方呎，售價1,065.5萬元至1,620.8萬元，實呎價由21,083

元至27,070元，部分單位提價1%至2%，最高折扣優惠達17.5%。

一手住宅物業銷售資訊網顯示，新地於粉嶺的瓏山1號爆首宗搶定，為12樓1C室，於本月15日以773.22萬元售出，但交易未有新進展，料買家損失樓價5%約38.7萬元。

### 一手盤沽14伙 AUSTIN售159單位

市場觀望大型新盤開售，昨日一手盤只售出14伙，當中不乏逾100萬元成交。其中包括鯽魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES以折實價約2,862萬元售出3樓A室；何文田DUNBAR PLACE亦以折實價2,287.2萬元售出7樓B室；西半山高士台以折實價1,727.53萬元沽出6樓C室。昨日推售的油塘OCEAN ONE合共5伙，未錄成交。

會德豐地產等西南九龍柯士甸站上蓋THE AUSTIN昨日開售車位，價錢介乎183萬元至205萬元，會德豐地產發言人表示，已公布200個車位價單，昨日獲認購車位為168個，合共售出159個，包括139個車位及20個電單車位，套現逾2.66億元。

## 2100伙新盤下月搶攻

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）過去兩年賣地提供的供應量開始流入樓花市場，未來三四年潛在供應有7.2萬伙達史上次高。今年5月至少有3個新盤提供逾2,100伙，業界相信發展商為求去貨保利潤套現再投資，劈價賣樓仍是主流銷售策略。

### 料貼近二手價去貨

5月份計劃推售的新盤包括單位總數多達

■計劃5月推售的環宇海灣，單位總數多達1,717伙。張偉民攝



1,717伙的荃灣環宇海灣、港島西尚嶺及已為現樓的旺角麥花臣匯。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，現時市場主力靠用家，由於政府未撤辣招，用家對價錢看得最緊，入市亦較審慎。辣招令入市者至少要綁3年才不受重稅影響，因此目前購買力估計比以往差，加上息口有上升壓力，手上存有7.2萬伙的發展商要去貨，最直接是貼二手價，甚至低於二手價。相信未來一手盤仍要減價賣樓才有承接力。

### 未減辣 後市看淡

巴克萊於本月初發表報告指，香港地產股於3月上旬下跌3.7%，同期恒生指數下跌5.7%。不過3月下旬地產股反彈5.4%，4月以來再升2.5%，累積升8%，走勢均優於大市，相信主要由便宜的估值帶動。此外，特首梁振英月初表示暫停港人港地政策，因現時樓市不再過熱，令市場憧憬

### 計劃5月推售新盤

樓盤	單位總數	發展商
荃灣環宇海灣	1,717伙	長實、南豐
旺角麥花臣匯	293伙	九龍建築
港島西尚嶺	106伙	遠東發展
合計：2,116伙		

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

樓市辣招有可能減辣，亦為地產股帶來正面支持。

不過巴克萊表示，該行對香港房地產市場審慎看法並無改變，樓價對收入比率處於13.3倍水平顯示供樓負擔能力仍然偏弱，租金收益率亦僅約3%，兩項因素均影響樓市表現。

該行稱，地產股股價上升較市場基本因素改善的速度為快，一旦股價反彈而估值重回正常水平，上升的理由就開始減退。該行表示，對香港樓市基本看法沒有改變，仍維持預期住宅樓價於2013年10月至2015年底下跌30%的預測。