

「中美」十大交投跌逾二成

淘大業主自付SSD「蝕住走」避風浪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 二手交投未能承接早前復活節的勢頭，過去兩日成績回落。本地兩大地產代理中原及美聯統計，十大屋苑兩日分別錄得16至18宗成交，按周跌23.8%至25%。在樓市前景不明朗下，業主態度不斷軟化，荔枝角曼克頓山傳錄一宗劈價170萬元成交，淘大花園有業主自付額外印花稅(SSD)「蝕住走」，而灣仔壹環亦錄蝕讓個案。業界預料5月二手交投仍然於低位橫行。



■淘大花園F座中層單位減價約10萬元至380萬元易手，業主扣除多項雜費需損手離場。 資料圖片

消息指，曼克頓山1座中層B室，實用面積1,361方呎，在今年2月開價2,500萬元放盤，近日以2,330萬元易手，累積劈價170萬元，減幅約6.8%，平均呎實17,120元。扣除180萬元的一個車位，再與市價比較，低市價5%。原業主2007年以1416萬元買入物業，持貨7年帳面獲利約914萬元，賺64.55%。

曼克頓山中層劈價170萬

另外，淘大花園繼日前錄得大幅劈價15%成交後，最新錄得一宗業主急走貨，寧願自付SSD辣稅，最終帳面蝕離場。香港置業陳偉宗表示，單位為F座中層7

室，實用面積375方呎，業主見樓市後市不明朗，寧願繳付5%印花稅及早離場，最終一名區內上車客見單位實用率高，而且業主願意減價約10萬元放盤，決定以380萬元購買單位，呎價10,133元。

陳偉宗指，原業主於2012年10月以約348萬元購入單位，扣除5%SSD、印花稅約2.25%、買賣佣金等，帳面需微蝕約2萬多元，未計算律師費等額外支出。

壹環損手近30萬離場

至於2012年開賣的「半新盤」灣仔壹環亦錄得一宗蝕讓個案。原業主2012年4月以607萬元一手買入中低層F室，單位實用面積320方呎，持貨2年多以610萬元沽出，實呎價19,063元，建呎價14,699元。帳面計雖賺3萬元，但計及其間損失的印花稅3.75%及買賣佣金等，單位損手近30萬元。

陳永傑：市場乏利好消息

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，一手市場仍然是市場焦點，價錢及優惠吸引，搶去大量客源，同時二手盤數量急速下降，令買家選擇減少，導致過去周

十大屋苑過去兩日表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均實用呎價
太古城	2	1	10,500元
康怡花園	2	2	11,600元
海怡半島	2	2	11,700元
美孚新邨	0	0	-
麗港城	1	0	9,516元
黃埔花園	2	0	11,100元
新都城	4	1	10,407元
沙田第一城	1	10	11,127元
嘉湖山莊	4	8	5,600元
映灣園	0	0	-
總數	18(↓25%)	24	

資料來源：中原地產 製表：記者 顏倫樂

末交投放緩，當中又以沙田第一城跌幅最為明顯，由復活節期間10宗交易減至僅1宗成交。在市場未有利好消息傳出下，預期下月二手交投量將會持續於低水平橫行。

至於美聯物業統計十大屋苑在過去兩天錄得約16宗買賣成交，為去年10月中打後，28周的次高，只僅次於復活節期間的21宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，買家憧憬業主增加議價幅度，積極外出睇樓，物色心儀單位，一些減幅大或優質的「筍盤」迅即被市場消化。另一方面，業主受新盤開價進取影響，態度也逐漸軟化，有助催化二手交投活動趨趨活躍。若情況持續，二手成交可望進一步上升。

利嘉閣料減價潮仍持續

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，最近交投回暖，相信與積壓多時的購買力釋放，以及業主陸續減價賣樓的關連最大。香港置業高級執行董事伍劍業表示，交投回升，與部分新盤向隅客回流二手市場買貨，以及減價盤湧現吸引買家入市不無關係，預期二手業主減價潮仍然持續。

各代理行周末日成交

代理行	成交	按周變幅
中原	18宗	↓25%
美聯	16宗	↓23.8%
港置	14宗	↑27%
利嘉閣	24宗	↑33%

製表：記者 顏倫樂

港鐵康城4期今截標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港鐵將軍澳日出康城第4期今日截標，中原測量師執行董事張競達表示，區內未來新盤供應充足，且近日樓市氣氛平平，預計發展商出價傾向保守，「留力」吸納其他優質地皮，又不排除發展商與港鐵於分紅比例未能達成共識，或致流標，但相信機會不高。



■有業界估計，日出康城第4期住宅落成後實用呎價約6,500元以上。 資料圖片

據了解，日出康城第4期地盤臨海，佔地約139,964方呎，可建4幢約46層至55層高住宅，住宅樓面約1,316,459方呎，不包括商場，不設限呎條款，預料可提供1,600伙。

雖然早前天水圍天榮站招標時，港鐵曾放棄沿用招標模式，改為容許財團一口價入標，但今次日出康城的招標未有繼續，反而重新採用舊有招標方法。根據招標條款顯示，項目補地價約27.1億元，以總住宅樓面計算，每呎補地價僅2,059元，較6年前同區日康城3期下跌15%。另發展商需付約2.9億元之前期建設費用。

涉1600伙 大財團興趣濃

項目早前接獲17份意向書。入意向的財團包括多間大型發展商，如長實、新地及恒地等，連內地房企龍頭萬科(香港)亦主動出擊。張競達表示，發展商對該項目具一定興趣，補地價金額亦屬預期之內，若加上建築成本，估計項目落成後實用呎價約6,500元以上，將與鄰近二手呎價相若。

樓宇登記或創一年新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，本港樓宇買賣可望從歷史低位顯著反彈，預計今月整體樓宇買賣登記最終可達6,100宗水平，單月登記量創去年4月以來的新高。

根據土地註冊處數據，全港4月首24天暫錄4,575宗樓宇買賣登記，較3月同期的2,890宗激增58%外，而同期物業成交總值則達267.17億元，亦較3月同期的213.03億元增加25%。

一手增近九成最好

從樓市各個環節比較，一手住宅物業交投表現尤其亮麗，主因發展商推盤速度轉趨明快，部分樓盤訂價與二手樓盤溢價差幅收窄，刺激銷情，帶動今

月首24天全港錄錄830宗一手住宅買賣登記，較上月同期的441宗增加88%，同期物業成交總值亦激增49%至82.07億元。

二手住宅市場方面，業主議價軟化，加快買賣配對速度，刺激今月錄錄2,963宗買賣登記，成交總值147.00億元，較上月同期分別增加58%及60%。至於十大活躍屋苑交投優於大市，累錄292宗買賣登記，較上月同期大增84%，當中淘大花園登記量激增3.8倍至24宗，表現最佳；至於嘉湖山莊、太古城、黃埔花園及珀麗灣成交量亦有逾倍增長。

至於非住宅市場今月首24天全港亦錄錄782宗買賣登記，較上月同期的570宗增加37%；然而，成交總額倒跌42%至38.10億元。

新界一手成交比率16年最高

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍劍業表示，發展商積極推出新盤下，據土地註冊處資料顯示，本年一手註冊暫錄4,437宗，相比去年同期上升21%，數字超勝與整體物業註冊按年跌逾3成相比。當中，新界區註冊佔整體一手註冊比率達73%，為1998年後16年新高。

港島區註冊將超去年全年

伍劍業表示，按三區劃分本年至今之一手註冊，當中新界區佔最大部分，暫錄3,246宗，佔整體註冊73%；其次為港島區，暫錄838宗，佔19%；而九龍區僅錄353宗註冊。值得注意的是，雖然港島區

暫錄宗數不足1,000宗，惟數字已迫近去年全年1,102宗，僅相差260宗；若發展商繼續於區內推出新盤單位的話，料本年全港島區之一手註冊將率先超越去年全年數字。

香港置業資料研究部又指出，在比率方面，新界區一手註冊除錄最多註冊個案之外，該數字佔整體一手註冊比率亦有所上升，本年至今佔整體一手註冊比率為73%，相比2013年的65%上升8個百分點之外，此比率更連續上升兩年至1998年後16年新高。伍劍業表示，估計本年餘下日子新界區繼續有多個較大型新盤推出，故預期該比率繼續高企。

核心區細舖成交反彈



■自由行旅客愛留連的旺角西洋菜街，有細舖位上月以約2.2億元成交。 資料圖片

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部表示，本港3月商舖總註冊量止跌回穩，錄得132宗，佔今年首季的35.1%；註冊總額51.93億元，比2月上月上升約167.4%，佔整季61.7%。至於四大核心零售區小型舖位(500呎以下)首季註冊量錄得18宗，3月佔其中8宗，註冊金額5.09億元，創近半年新高。

香港置業至尊旺舖董事陳偉材表示，一來傳統長假期過後，投資者展開新一輪投資計劃。二則政府於去年2月推出辣招至今已一年，商舖投資者已逐漸適應新政策，加上近月商場分拆活動愈趨熱烈，部分業主更提供全數印花稅及租金回贈吸客，釋放投資者購買力，令四大核心零售區細舖的註冊量驟升。

波斯富街舖呎價逾70萬

該行研究部指出，3月細舖成交集中九龍旺區，當中錄得成交金額約3億元，佔細舖總成交金額58.9%。該區大手成交為旺角西洋菜街28號地舖，以約2.2億元成交，舖位面積約350方呎，呎價約63萬元，連同銅鑼灣波斯富街77-83號地下N號舖以約1.9億元成交，涉及面積約250呎，呎價約74萬元，成為今季首兩宗逾億元的核心區細舖成交個案。

九龍旺區錄得5宗成交，佔3月核心區細舖成交量逾6成，主要由於該區呎價相對港島為低。而區內近月舖租升幅維持強勁，儘管部分行業搶租細舖以吸引內地自由行旅客，惟整體租金仍較港島旺區為低。

香港置業工商舖資料研究部主管陳嘉豪表示，隨着影響工商舖的雙倍印花稅有望進行條例通過程序，市況愈趨明朗，核心細舖成交有望復活後「復活」，料下一季核心四區細舖註冊量可達30宗，升幅約1.7倍。

四大核心零售區細舖3月成交

地址	價錢(億元)	面積(方呎)	平均呎價(萬元)
旺角西洋菜街28號地下	2.2	350	62.9
銅鑼灣波斯富街77-83號地下N號舖	1.85	250	74
旺角花園街2-16號地下23號舖	0.28	200	13.7
旺角亞皆老街2C號地下6號舖連閣樓	0.172	156+156	8.3

窩打老道地舖8790萬沽

香港文匯報訊 美聯旺舖營業董事李錦強表示，旺角窩打老道77A號地舖，舖位面積約3,000平方呎，以8,790萬元易手，成交呎價29,300元。物業連租約易手，月租約22萬元，租客為知名廣東燒味餐廳，新買家可獲約3厘回報。

據悉，由於新買家看好未來中電位於亞皆老街的總部重建項目將為該區帶來商機，因此購入物業作投資之用。

2014年4月28日 今日電視節目表 (星期一)

無線翡翠台	無線明珠台	J2數碼頻道	亞視本港台	鳳凰衛視中文台	有線高清娛樂台	有線體育台	有線電影1台
6:00 寶石寵物II 6:25 瞬間看地球 6:30 香港早晨 7:55 瞬間看地球 8:00 交易現場 9:45 金曲榜 9:50 快樂長門人 10:00 雪山飛狐 10:30 包青天之間諷奇案 11:30 宣傳易及新聞提要 11:35 交易現場 11:45 巴不得媽媽 12:40 宣傳易 12:45 交易現場 1:00 午間新聞 1:15 瞬間看地球及財經檔案 1:20 左右紅藍綠 1:25 都市閒情 2:10 宣傳易 2:15 今日VIP及交易現場 2:45 高朋滿座 3:50 燻丸III及交易現場 4:20 教學ICU 5:50 財經新聞 5:55 肥田節事及新聞檔案 6:30 六點半新聞 6:55 天氣報告 7:00 別有洞天 7:30 東張西望 8:00 愛·回家及西遊記·講呢啲 8:30 西遊記 9:30 女人俱樂部 10:30 食平DD 11:00 晚間新聞 11:35 新聞檔案 11:40 天氣報告 11:45 瞬間看地球 11:50 娛樂頭條 12:00 今日財經 12:10 宣傳易 12:15 烈火雄心II 1:20 宣傳易 1:25 今日VIP	6:00 金融概要 7:30 NBC世界新聞 8:00 普通話娛樂新聞報導 9:00 CCTV News - 直播 10:00 金融行情 10:30 交易現場 11:00 金融行情 11:30 交易現場 11:35 金融行情 11:35 CCTV News - 直播 12:00 金融行情 12:00 交易現場 12:03 金融行情 12:40 宣傳易 4:00 環保小先鋒 4:30 外星小戰隊 5:00 少年勇將之宇宙激戰 5:30 健康新人類 6:00 普通話新聞 6:15 普通話財經報導 6:20 普通話天氣報告及普通話新聞檔案 6:25 財經消息及32強完全檔案 6:35 世界足球狂熱 7:00 笑笑小電影 (XXIII) 7:25 32強完全檔案 7:30 七點半新聞報導 7:50 天氣報告 7:55 瞬間看地球 8:00 明珠檔案 8:30 Rick Stein 印度風味遊及32強完全檔案 9:35 潛行深海 10:30 環球金融速遞 10:40 醫神 (VIII) 11:35 財經速遞 11:40 晚間新聞 11:45 瞬間看地球 12:00 行屍 (II) 12:55 魔宅 1:45 音樂熱點 2:00 潛行深海 2:50 Rick Stein 印度風味遊 3:50 世界足球狂熱	6:00 K-Pop 7:30 流行速遞 8:00 流行關注 8:30 安樂橋 9:00 RUNNING MAN 11:00 志村動物園 12:00 上鎮的房間 智破謎途 2:30 擁抱太陽的月亮 3:50 冒險王 4:45 Music Cafe 5:45 潮生活 5:55 IQ博士 6:25 爆漫II 7:00 娛樂新聞報導 7:30 有愛一家人 8:30 驚奇大冒險 9:30 搵食飯團 10:00 姊妹淘 10:30 聽見你的聲音 11:30 Big Boys Club 12:00 萌萌侵略者 12:30 火影忍者疾風傳IV 1:00 擁抱太陽的月亮 2:20 潮生活 2:35 驚奇大冒險 3:30 搵食飯團 4:00 聽見你的聲音 5:00 火影忍者疾風傳IV 5:30 萌萌侵略者	6:00 把酒當歌 6:30 亞洲早晨 8:35 ATV焦點 8:45 國際財經視野 9:15 理財博客之即時錦囊 10:15 通識小學堂 10:45 Ifit@tv 10:50 ATV每日之歌 11:00 亞視經典回味·浮生六劫 12:25 當年今日 12:30 十二點半新聞/經濟快訊/天氣報告 1:00 理財博客之投資多面睇 2:25 Ifit@tv 2:30 把酒當歌 3:00 左右紅藍綠 3:05 愛上女主播 4:00 通識小學堂 4:30 極上生徒會 5:00 翼飛衝天 5:30 亞洲政策組-港人不能治港? 5:55 當年今日 6:00 六點鐘新聞 6:35 ATV焦點 6:45 經濟快訊 6:50 體育快訊 6:55 天氣報告 7:00 十個救港的少年 7:25 Ifit@tv 7:30 亞洲政策組-港人不能治港? 8:00 星動亞洲 9:00 粉紅紅唇唇 10:00 國際財經視野 10:25 當年今日 10:30 夜間新聞 10:55 ATV焦點/馬上全接觸 11:10 把酒當歌 11:40 ATV每日之歌 11:50 早看先機 1:05 亞洲政策組-港人不能治港? 1:35 星動亞洲	9:00 寰宇大戰略 9:45 點滴鳳凰人 10:00 全線體育周刊 10:55 名士風流 11:00 大政商道 11:30 社會正能量 11:55 大外全新思維 12:00 鳳凰新聞特快 12:25 鳳凰氣象站 12:30 有報天天讀 12:55 今日視點 1:00 鑄鐵三人行 1:25 騰飛中國 1:30 名人對面 2:00 我們一起走過 2:45 點滴鳳凰人 3:00 資訊快遞 3:25 星光大劇院 3:45 社會正能量 4:15 世界看中國 4:20 鳳凰大視野 5:00 大外交新聞思維 5:05 金曲點鐘 5:10 開卷八分鐘 5:20 心相隨 5:25 有報天天讀 5:55 健康新觀念 6:00 娛樂大風暴 6:20 文明啟示錄 6:25 全媒體全時空 7:00 完全時尚手冊 7:20 地球宣言 7:25 鳳凰觀天下 7:50 今日視點 7:55 有報天天讀 8:00 鳳凰大視野 8:30 騰飛中國 8:35 鳳凰焦點關注 8:55 名貴直錄車 9:00 時事直線 10:00 鳳凰衛視播 10:30 心相隨 10:35 鳳凰全球連線 10:57 名士風流 11:00 時事開講	6:00 娛樂新聞 6:30 樂壇第一手 7:00 遊遊天地 7:30 賺大錢 7:00 國際世界 9:00 娛樂新聞 9:30 星級會客室·梁詠琪 10:00 遊遊天地 10:30 陳啟泰·吳綺莉 不老的傳說 11:30 賺大錢 12:00 娛樂新聞 12:30 名廚·肥媽澳門尋香味 1:00 用眼歡世界 2:30 電影蒙太奇 3:00 娛樂新聞 3:30 繼續寵愛·怪獸學堂 4:30 娛樂第一手 5:00 遊遊天地 5:30 名廚·肥媽澳門尋香味 6:00 快樂地球 7:00 7:00 娛樂新聞 7:30 激活·空間大改造 8:30 今日觀點仔人show 9:00 中國首超 10:00 娛樂新聞 10:30 為食情報局 11:00 青春好遊玩 11:30 今日觀點仔人show 12:00 午夜娛樂新聞 12:30 為食情報局 1:00 青春好遊玩 1:30 激活·空間大改造 2:30 今日觀點仔人show 3:00 中國首超 4:00 為食情報局 4:30 娛樂新聞 5:00 激活·空間大改造	8:30 歐洲聯賽冠軍盃決賽首回合-馬德里體育會對車路士 10:30 德國足球聯賽-奧格斯堡對漢堡 12:30 歐洲聯賽冠軍盃決賽首回合-皇家馬德里對拜仁慕尼黑 2:30 歐洲足球聯賽準決賽首回合-賓菲加對祖雲達斯 8:30 德國足球聯賽-奧格斯堡對漢堡 10:30 體育王 11:00 德甲最精彩 12:00 歐洲足球聯賽準決賽首回合-賓菲加對祖雲達斯 2:00 德甲最精彩 3:00 體育王	7:25 爆裂刑警 9:20 兇兇拍人 11:20 電影鴨 1:00 聽風者 3:25 導火線 5:10 奇鸞嘉年華 7:05 誤人子弟 9:00 衛斯理藍血人 10:45 蜀山傳 12:50 竊聽風雲 2:55 保衛戰隊之出動喇!朋友! 4:55 天下無賊