

香港文匯報訊 (記者 曾敏儀) 金管局早前再出辣招為樓市降溫，然而收緊按揭成數卻將購買力推向有能力提供二按及優惠折扣的一手樓，過去2日共錄得319宗成交，是自今年1月17日、18日以來最旺的周末日，當時東涌環環帶動一手售出共410伙。過去兩日的一手樓成交，由東涌昇薈及首次開售的紅磡悅目帶動銷情，分別沽出168伙及108伙，悅目發展商長實更於昨日迅速應市加推76伙，另又推出共9.8萬元的折扣優惠予嵐山一期買家，以求加速去貨。

過去兩日一手成交		
項目	發展商	銷情
東涌昇薈	南豐	168伙
紅磡悅目	長實	108伙
沙田玖璽山	嘉里、信置、萬泰	13伙
九龍城匯賢閣	捷偉	5伙
西營盤星鑽	中海外、市建局	1伙
其他新盤	各發展商	24伙
		總計：319伙
資料來源：市場消息		
製表：記者 曾敏儀		



■長實趙國雄(左)認為，一手銷情反映市場仍存在用家需求。旁為楊桂玲。

記者曾敏儀 攝

金管局新辣招公布後首個推售的新盤紅磡悅目，過去周六即日沽清108伙，長實執行董事趙國雄昨於記者會稱滿意銷情，反映市場仍存在用家需求，即使金管局加辣增加首期負擔，但買家有實力，銷情未受影響。他又預料在加息無期、無經濟負面因素下，可見將來樓價不會下跌，認為有能力的市民現在上車是明智之舉，同時建議有意換樓的買家「先買後賣」，否則可能「上唔番車」。

購買力湧一手 昇薈悅目大贏家

新盤加辣更旺 兩日沽319伙

求，即使金管局加辣增加首期負擔，但買家有實力，銷情未受影響。他又預料在加息無期、無經濟負面因素下，可見將來樓價不會下跌，認為有能力的市民現在上車是明智之舉，同時建議有意換樓的買家「先買後賣」，否則可能「上唔番車」。

悅目加價加推76伙添食

紅磡悅目首批單位即日沽清，套現7.36億元，長實營業經理楊桂玲昨日於記者會宣布加推76伙，定價共6.1億元，個別單位加價1%至4%，所屬的第3號價單已上載至互聯網，現已接受入票申請，銷售安排將於短期內公布。

趙國雄表示，由於首批單位定價與市場有折讓，於是上調新價單單位售價，

加幅因應座向、景觀及市場反應等調整。問及買家使用發展商與經絡按揭的「九成按揭」計劃的情況時，他回應指暫時未知有多少買家申請二按。

新公布價單共涉76伙，包括首次推出的2伙平台特色戶及4伙天台特色戶，定價介乎696.5萬元至994.8萬元，折實前後平均呎價分別為18,759元及15,945元。該價單最低入場單位2樓B室，扣除最高15%即供優惠後售592萬元，實用呎價13,767元。

嵐山一期增9.8萬優惠

另外，長實發展的大埔嵐山第一期推出新折扣優惠吸客，折扣合共9.8萬元。項目買家於今日至4月7日購買指定單位，即可獲得家庭電器津貼及裝修

傢俬津貼。同時，發展商提供新的付款計劃，可享介乎3%至4%的折扣優惠及較長付款期。

昇薈成交過半數逾700萬

至於在過去2日售出168伙的昇薈，發展商南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，加推單位銷情理想，反映買家對項目及東涌發展潛力充滿信心。而且成交價700萬元以上佔超過半數，共84宗，選用即供付款辦法的買家則佔逾98%，反映客源主要為實力換樓客。

鍾志霖續稱，成交單位中有80宗為三房、4房及頂層特色大單位，當中包括6個頂層連天台特色戶，其中最高成交價單位為6座頂層連天台特色戶，成交價為2,197.8萬元。

整體住宅註冊 首兩月漲6成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，本年年初住宅交投不俗，錄按年大幅上升。據土地註冊處資料顯示，本年首兩個月一、二手住宅註冊合共錄12,803宗，相比去年首兩個月的不足8,000宗大幅上升約6成(即60.4%)；金額升幅更為突出，註冊額共錄約839億元，較去年同期約483.5億元按年升約73.5%，可見住宅不論註冊宗數及金額均較去年表現為佳。

一手註冊升幅遜二手

以一、二手劃分，本年首2個月一手註冊共錄2,998宗，相比去年首兩月的2,900宗按年升約3.4%。伍創業指出，雖然一手私人住宅註冊錄得按年升幅，惟其平均每宗註冊金額卻有所回落。資料顯示，本年首兩個月平均每宗一手註冊金額約890.5萬元，相比去年全年逾千萬元有所回落，更創2009年後新低。伍創業表示，因本年年初發展商推出多個新盤單位集中於中小型物業，在較多單位為中小型物業之下，平均每宗註冊金額亦相對回落。

至於二手註冊方面，按年升幅更大，本年首2個月二手註冊共錄9,805宗，相比去年同期按年升逾9成(即92.9%)，而其註冊金額更錄逾1倍升幅，按年升1.4倍；而平均每宗二手註冊金額方面，本年首2個月暫錄約583.4萬元，相比去年全年約512.9萬元亦有所上升，更創1996年以來有紀錄新高。伍創業指出，鑑於一手平均每宗註冊金額有所回落，而二手平均每宗註冊金額卻上升的情況之下，故兩者之差距亦因而有所收窄。

工商舖註冊創近月新低

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部綜合該行及土地註冊處最新數據顯示，2月工商舖市場錄得562宗買賣登記，按月下跌約3%，連跌兩個月外，數值更屬近3個月最少；而期內大宗成交欠奉，拖累註冊金額按月大幅下挫約35%至約52.39億元，創近7個月新低。

商舖買賣近半年最少

上月市場僅錄147宗商舖買賣登記，屬近半年以來最少，按月下跌12%，跌幅居首；月內錄得3宗逾億元以上的登記成交，包括價值約2.52億元的石門安群街3號3樓餐廳部分、價值約1.43億元的尖沙咀金巴利道72-72號B地舖及價值約1.09億元的金鐘統一中心2樓部分舖位，推升成交總值逆市增加1%至18.05億元。

工廈市場則僅281宗買賣登記，按月下跌8%，跌幅居次；因上月沒有錄得任何逾億元以上的註冊成交，成交金額由前月的37.51億元，急跌57%至上月的15.99億元，減幅遠遠較登記量顯著。

反觀，上月共錄134宗商廈買賣登記，按月增加21%，表現迥異；不過成交金額則因逾億元以上成交減少而大幅回落，按月大減27%至18.35億元。其間，大額登記包括價值約2.43億元的灣仔安盛中心22樓全層、價值約1.06億元的環球大廈21樓01室等。

香港置業工商舖行政總裁黃漢成表示，農曆新年前夕，加上不少買家靜待財政預算案出台，交投步伐減慢，拖累上月工商舖註冊量值齊跌，創出多月新低。他又認為，金管局近日推出新一輪物業按揭的監管措施，對工商舖用家及投資者影響不大，但短期內仍需時間消化措施，而且加上2月底又適值農曆新年假期，預計今月交投量將較為疏落。

「十大」二手交投低位回升

過去兩日十大二手屋苑成交		
代理	成交	按周變化
中原	5宗	↑ 66.7%
美聯	4宗	↓ 33.3%
利嘉閣	12宗	↑ 1.4倍
港置	7宗	↑ 2.5倍

香港文匯報訊 金管局早前突然「加辣」調控樓市，令二手交投一度陷入低位拉鋸局面，但過去兩日各代理十大屋苑成交普遍回升，宗數由4宗至12宗不等，當中以香港置業按周大升2.5倍，增幅最大。香港置業高級執行董事伍創業表示，有部分業主叫價態度軟化，而且抱覓筭盤心態睇樓的買家緩緩增加，加上農曆新年前後累積之購買力開始爆發，冀成交穩步上揚。惟由於大型新盤將相繼登場，相信短期樓市焦點將重新放在一手市場，以及慢慢轉移至豪宅之上。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，客源假後開始回流市場，但由於政府推出新辣招，新盤市場又同時推出優惠搶佔購買力，令二手市場未見驚喜。過去兩日十大屋苑成交量雖較農曆新年期間上升，數字卻仍然處於偏低的水平，預期市場需時消化有關措施，二手氣氛會按周逐漸好轉，在此期間，新盤將繼續主導市場。

至於美聯物業過去兩日十大屋苑錄4宗成交，按周減少2宗或跌約33.3%，其中7個屋苑零成交。

布少明：準買家睇樓積極

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，自金管局公

布收緊按揭後，各區二手成交一直於低位徘徊，買賣雙方態度迥異，準買家一心藉辣招壓價，不斷出動尋覓「筍盤」，睇樓活動未見大幅下滑，還價較前更進取積極，惟業主持貨力強，暫時未見心急放售或大幅減價之情況。在新盤熱賣的帶動下，料可吸引部分準買家回歸，加上市場逐步消化「辣招」影響，二手成交有望從低位回升。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑說，金管局出招後二手市況旋即急凍，準買家對於入市轉趨觀望，期望樓價有下跌空間，惟業主強硬叫價態度未變，買賣雙方對樓價預期存差距，致成交陷於膠着。雖然農曆新年假期後十大屋苑周末成交量連升兩周，惟成交量要有10宗以上才算正常水平，現時整體成交量仍屬偏低。

嘉湖劈足一成獲承接

香港文匯報訊 金管局加辣後新界區接連出現大手調叫價的二手成交個案。上車屋苑天水圍嘉湖山莊有低層單位先後減價40萬元至380萬元沽出單位止賺，至於屯門市廣場有兩房戶單位同樣累減40萬元促成交易，新業主另需付近60萬元買印花稅(BSD)。

祥益地產昨日表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居9座低層H室近日以380萬元成交，實用面積550方呎，實用呎價6,909元。業主於2012年以約203萬元買入，並於去年底以420萬元放售，但一直無人問津，到今年2月降低叫價為400萬元，多了人睇樓，剛好金管局又再出招收緊按揭，業主叫價再度回軟，先後再減4口價至380萬元終於售出單位。

屯門市廣場累減40萬

南下屯門區，美聯梁浩文表示，該行剛促成一宗屯門市廣場兩房戶成交，涉及8座高層F室單位，實用面積399方呎，兩房間隔，業主於加辣前以438萬元放售，加辣後減至408萬元，其後

再讓步至約398萬元成交，呎價9,975元。買家為非香港永久居民，為免再捱貴租，見辣招後業主有議價空間，趁機入市，需付約59.7萬元BSD。原業主於2011年4月份以約255萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約143萬元，物業升值約56%。

同時，祥益盧俊威表示，屯門居屋悅湖山莊獲區外首置客購入5座高層J室，實用面積484方呎，由於原業主願意減價10萬元，買家最終以270萬元(居二市場價)購入上址作自住之用，平均呎價為5,579元，屬市價。

另一方面，利嘉閣透露，將軍澳天晉一期剛錄大碼成交，單位為8座29樓B室，實用面積859方呎，以呎價14,868元售出。原業主今年1月叫價1,450萬元，1月26日減價至1,390萬元，2月27日再減價至1,350萬元，至昨日再減價至1,292萬元獲承接。此外，新都城二期7座低層G室，單位實用面積362方呎，業主原叫價470萬元，辣招後減價至450萬元，至日前再減價至432萬元，連約無樓睇成交，折合呎價約11,934元。



■嘉湖山莊麗湖居9座低層H室以380萬元成交。 資料圖片



德福有 App 有禮

香港文匯報訊 德福廣場去年底創全新推廣模式「Smart Telford」，顧客使用智能手機下載相關 App 即可儲 Smart \$換領獎賞，即日起更推出第二輪優惠，除名牌護膚品、潮流服飾用品及港鐵商場現金券外，推廣期內逢周一經過場內3大「驚喜區域」並 unlock Smart Surprise，即有機會無條件取得各商戶送出的意想不到的好禮。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

提供金銀 • 外匯 • 股票 • 期貨交易

縱橫匯海 財經網站

www.MW801.com

(英皇金融證券集團金股匯期財經網站)

24

小時 無須授權
手機 / 網上買賣

0

佣金

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/ 微訊 ID: 268021801

風險聲明：投資產品保證金交易涉及高風險，未必能獲利。投資者應先了解產品，並仔細閱讀自己的投資目標、交易經驗及風險承受能力。可能出現的情況包括受部分或全部初始投資的損失。因此，閣下不應將無法承受損失的資金用於投資。投資者應尋求專業投資建議。有關一切風險，若有疑問，請向獨立財務顧問尋求意見。