

香港文匯報訊（記者 張易、顏倫樂）金管局出招收緊按揭逾半個月，業主態度漸見軟化肯減價，令成交回升，二手市況有回暖跡象。綜合各間代理行數據，十大屋苑過去兩日錄得約11宗至16宗成交，按周上升逾倍。市場逐漸出現折讓成交，其中鯉魚涌藍籌屋苑太古城昨日錄得一宗減價成交，高安閣一個高層單位竟以低市價一成沽出，九龍灣德福花園、將軍澳新都城等亦分別出現減價成交，其中德福花園有單位半月內減價三次，累計減價幅6.6%。

太古城高安閣高層E室單位，實用面積580方呎。消息人士指，原業主昨日早上才放盤，原本開價840萬元，見二手交投沉寂，即晚減10萬元，終成功以830萬元成交，實用呎價約14,310元，相比市價逾900萬元足足低了約一成，屬屋苑兩房則王今年新低。但單位是在2005年4月僅以332.8萬元購入，業主易手後，現賬面仍賺近500萬元。

德福業主大賺29倍

在九龍區，德福花園E座低層14室，實用面積538方呎，本月初叫價630萬元，二手交投冰封下，業主先後減價三次，由610萬元再減至605萬元，最後以588萬元成交，實用呎價約10,929元。該業主1981年以19.4萬元購入單位，一手持有至今賬面賺568.6萬元，獲利約29.3倍。

位於新界區的屯門亦出現減價個案，華都花園5座高層G室，實用面積404方呎，以362.8萬元成交，實用呎價8,980元，原業主開價約380萬元，現減價5%成交。將軍澳新都城二期1座中層F單位，實用面積544方呎，業主1月放盤時叫價670萬元，新辣招出台後，一名換樓客還價後終以655萬元成交，減價約2.2%。

根據美聯物業分行統計，過去兩日十大屋苑錄得11宗成交，按周增加7宗，

業主軟化掀減價潮 德福半月連劈3次 太古城失守 低市價10%沽



太古城高安閣高層E室業主易手大賺近500萬元。資料圖片

雖低位回升約175%，但交投集中在中高價樓。港島區3個指標屋苑錄約2宗成交，九龍區4個指標屋苑錄得約5宗成交，反觀一直成交最暢旺的新界區，3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則共錄得約2宗成交。

周末二手低位回升

美聯物業住宅部行政總裁布少明分析，傳統細價上車屋苑本周末跑輪中高

價屋苑，主要由於買賣雙方均對後市抱觀望態度，議價拉鋸，加上貼市價盤源仍非常緊絀，不少用家溫盤需時，導致成交緩慢，準買家漸見放棄二手，轉投一手懷抱。他預計二手交投短期內將持續於低位橫行，難成氣候。

陳永傑：業主仍企硬

中原地產方面指，十大屋苑過去兩日亦錄得11宗成交，按周升120%。中原

地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中國人民銀行再度減息，令資金流動加快，有利地產發展。農曆新年後十大屋苑周末成交量連升3周，政府加辣後二手業主叫價仍然企硬，令部分買家有所保留，未能令成交量更上一層樓。

至於利嘉閣地產十大屋苑過去兩日錄得16宗成交，按周上升33%。而香港置業統計十大屋苑兩日暫錄得約6宗成交，按周下跌14.3%。

長實悅目套現12.6億



長實國際執行董事官可欣(中)、TESLA香港總經理范青怡(左)一同祝酒，預祝馮瓏銷情理想。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實旗下紅磡悅目剛過去周六開賣的76伙即日沽清。公司執行董事趙國雄昨日稱，項目至今累售184伙，套現約12.6億元，日前再加推32伙，較之前一批加價約3%，加推的32伙總值約2.66億元，平均呎價19,450元，由於涉及單位不

多，發展商今次改以先到先得方式開賣，本周三發售。另外，同系緻藍天有機會本周內啟動銷售部署。由於市場未有大型新盤發售，過去兩日一手市場主要賣貨尾，一手新盤只賣出120伙，按周下跌62.5%，而悅目過去兩日賣出76伙，佔其中約63.3%。至於永義國際何文田新盤雋瓏過去兩日亦再賣出兩伙。

永義或撥雋瓏單位收租

據了解，雋瓏去年公布首張30伙價單，並推出其中部分發售。永義國際執行董事官可欣表示，至今已售出其中15伙，套現近6億元，平均實用呎價約2.5萬元，最高呎價至2.72萬元，餘下單位除繼續售外，亦不排除會保留個別單位收租。項目最近與美國電動車製造商TESLA合作，於項目內設置2個充電站。

太子道西年底有盤推出

官可欣認為，今年樓市將會穩定，因為本港息口

低，需求大，物業仍為不錯的投資工具。公司下一個項目將為鄰近的太子道西301號，項目提供約70個中小型單位，預計年底推出市場，將於7月至8月申請預售樓花同意書。

被問到最近熱議的「慳錢上車」話題，官可欣表示，香港機會仍相當多，但買樓要量力而為，一定要做好投資計劃。又指即使政府出招，措施亦並非想「推杯」樓市，因為市場波動對於經濟發展亦不利，相信政府只是想穩定樓市。她認為，市場細單位供應多，大單位則較少，預測今年豪宅樓價將上升5%至10%。

永義國際前主席官永義亦預測今年豪宅上升10%，但中小型單位亦不會回落，因為建築費昂貴，相信樓價仍然企穩。而由於市區土地供應少，政府未來供應都集中新界區，相信市民日後上車亦要到新界區。被問到年輕人上車問題，他表示香港數十年來亦很少人可以一出社會工作就買樓，他個人二十歲做生意，亦要儲錢一段時間才能置業，第一個單位於二十多歲買入。

樓神之子帶飯返工 儲錢買樓

記者 顏倫樂

樓價高企，年輕人上車無門，最近一篇80後夫妻「慳錢上車」的文章引起城中熱議，作為長實「樓神」趙國雄之子的趙朗，大家可能以為他一定大把物業揸手？錯了！這名「城中筍盤」，原來本身未持有物業，昨日更「公開招親」，揚言結婚後才會買樓，並向傳媒狂呻：「仲喺度儲錢，想等結婚先買，又未有對象，你哋又唔幫我搵。」

積極找女友娶老婆供樓

今年28歲的趙朗，本身掛着「富二代」的頭銜，更兼外表俊朗，卻居然仍未拍拖，可說為港女「福音」。他昨日到永義國際何文田新盤雋瓏記者會「撐場」，其間被記者問到最近一篇80後夫妻「慳錢上車」的文章，他笑指：「27歲上車幾好吖，我而家都每日帶飯返公司食。」不過，小記就唔信，香港女仔會因為趙朗未有樓而唔嫁佢嗎？

趙朗昨日勁呻未有對象，揚言今後要積極找女友：「兩個人一齊儲錢(買樓)先感動㗎嘛。」其後又笑稱：「我仲有首次置業的名額㗎。」他認為，儲到錢就應該要買樓，一定要早買，因為「遲買一定貴」：「儲錢當然辛苦啦，我哋老豆個代，你覺得佢哋唔辛苦咩？個個開頭都要捱，買第一層一定難，但等到樓價上升，換樓就會快啲又容易㗎。」

讚長實樓牆夠厚隔音好

趙朗現時任職里昂證券亞太區富資本(香港)投資董事，事業有成，對於樓市亦有個人看法：「若買樓自住就任何時間都可以入市，因為影響樓價最主要的因素並非息率、加息等，而係通脹，所有國家都印緊銀紙，銀紙只會愈來愈唔值錢，有機會應該要買磚頭(物業)。最緊要量力而為，如果供到樓，有持貨能力就可以入市。」吓，咁似樓神個老闊李超人嘅講法。

所謂賣花讚花香，趙朗昨日亦大讚父親趙國雄負責銷售的長實樓盤：「長實啲樓梗係好啦，啲牆夠厚，隔音好。」樓神父子隔空對話，趙國雄昨出席長實紅磡新盤悅目記者會時，指長實盤「貨靚、價錢公道、地點好」，但兒子有其個人買樓想法，自己亦不會限制他一定買長實盤。

樓神希望阿仔娶中國人

被問到兒子公開招親時，趙國雄嘴角即時上揚，指兒子已經「大個仔」，不會干涉兒子感情生活，但個人就希望將來媳婦是中國人，同性婚姻就仍未能接受：「我個人好開通，但有啲嘢仍未接受到，希望佢帶個女仔返嚟㗎。」兒子表示仍未儲夠錢買樓，趙國雄笑說：「佢無問我借呀，但問我借錢就計返多少息咁囉。」

閒話家常之際，趙國雄不忘「樓神」上身，為公司宣傳一下，建議趙朗第一個單位可選擇長實樓盤：「悅目都會推薦下，因為有一按九成，應可以幫到佢。」



趙國雄之子趙朗認為「買樓自住就任何時間都可以入市」。記者顏倫樂攝

樓市速遞

蔚景花園實呎首度破萬

荃灣

香港文匯報訊 中原地產呂宗霖表示，荃灣蔚景花園實用呎價首度破萬，新成交為高層A室，實用面積558方呎，三房間隔，享開揚山景，以570萬元同類單位新高價沽出，折合平均實用呎價10,215元，呎價創屋苑新高。原業主於2006年以198萬元買入單位，自住約9年升值1.9倍。

永德特色戶10客爭睇樓

銅鑼灣

香港文匯報訊 中原地產李志豪表示，銅鑼灣部分單幢物業雖然樓齡較舊，但交通方便，吸引港島區上班族置業。該行促成銅鑼灣永德大廈A座低層連平台特色戶成交，面積384方呎，連約665方呎平台。業主叫價480萬元，放盤後超過10組客人預約睇樓，最終單位獲買家即時即中，願加碼10萬元以490萬元購入單位，折合平均實用呎價12,760元。原業主於1999年以120萬元買入單位。

半山壹號4房租5.6萬

何文田

香港文匯報訊 美聯物業羅潔儀表示，近日促成何文田半山壹號4房雙套戶成交，連車位每月租金約5.6萬元，實用呎租約34元。單位為半山壹號26號中層，實用面積約1,662方呎，屬4房雙套連工人套房間隔。原租客為公司客，由於租期期滿而退租，新租金較舊租升幅近2成，而舊租為兩年前簽訂。

700萬以下註冊 二手佔逾八成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日在報告表示，本年至今二手註冊按年升逾1倍至逼近1.2萬宗，當中700萬元或以下註冊佔逾八成。

伍創業指，據土地註冊處最新資料顯示，本月截至12日為止，二手註冊暫錄2,032宗，相比上月同期下跌近1成，估計全月數字將不足4,000宗註冊，將為去年11月後首次回落至4,000宗以下水平。不過，值的注意的是，以首三個月至今之二手註冊數字比較的話，表現仍然勝去年同期；而事實上，本年至今二手註冊暫錄11,837宗，相比去年同期僅錄5,786宗大幅上升逾1倍（即105%），可見本年至今之二手註冊表現較去年年初佳。該行研究部又指，金管局上月月

新界區註冊佔近6成

事實上，本年至今接近1.2萬宗的二手註冊當中，逾八成註冊為700萬元或以下，暫錄9,595宗，佔整體註冊81%。按港九新界區分，上述個案大部分位於新界區，暫錄5,620宗，佔當中註冊近6成；而九龍區及港島區分別錄2,503宗及1,472宗，分別佔26%及15%。

從另一方面來看，本年至今700萬元或以下10大最活躍屋苑當中，8個屋苑均位於新界區，包括嘉湖山莊、沙田第一城、荃灣中心、珀麗灣、新港城、新都城、映灣園及愉景灣。

10大700萬元或以下 二手註冊屋苑

屋苑	宗數
天水圍嘉湖山莊	190
沙田第一城	102
荃灣中心	68
荔枝角美孚新邨	62
馬灣珀麗灣	61
馬鞍山新港城	60
將軍澳新都城	59
東涌映灣園	57
九龍灣淘大花園	56
大嶼山愉景灣	55

*數據截至3月12日
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部

華創中心高層1568萬沽

香港文匯報訊 其他工商舖成交方面，美聯鄭梓煥表示，農曆新年過後，長沙灣區買賣、租務暢旺，該行剛促成華創中心高層3,230方呎物業成交，業主早前略為調低叫價，物業即在兩天內沽出，成交價約1,568萬元。據美聯工商資料顯示，現時市場租盤意向呎租約17元，回報率可達4厘左右。

此外，區內同時錄一宗大手成交，長沙灣商廈億京廣場II期30樓全層，11,668方呎，成交價達1.23億元，平均呎價約1.05萬元。



華創中心

核心商廈買賣連升三個月

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部昨日統計數據顯示，2月市場錄得134宗商廈註冊，按月急增21%；同期整體註冊金額約18.35億元，按月下跌27%。當中，五大核心商業區共錄40宗商廈註冊，按月增加8%，連升三個月；至於同期註冊金額則回升9%至8.98億元。

港置：中環表現最好

五大核心商業區中，中環上月錄5宗商廈註冊，按月激增1.5倍，表現亮麗。因月內錄得一宗價值約1.06億元的環球大廈2101室登記成交，刺激該區註冊總值急升15倍至2.78億元，增幅遠較登記量顯著。金鐘上月共錄4宗商廈註冊，按月倍增；註冊金額亦大增2.4倍至約1.3億元。

此外，荃葵區上月錄9宗商廈註冊，涉及金額約0.42億元，按月分別增加80%及75%。至於東九龍區上月錄11宗商廈註冊，按月增加22%，惟月內逾億元成交欠奉，拖累該區註冊金額倒跌43%至約2.56億元。反觀，尖沙咀區表現欠佳，上月僅錄11宗商廈註冊，涉及金額僅約1.92億元，按月分別下挫42%及36%。

香港置業至尊商業董事翁鴻祥指出，近月五大核心區商廈交投表現不俗，然而因農曆新年假期及新一轮逆周期措施出台，多少影響用家及投資者入市意慾，預期今月五大核心區商廈註冊量有機會回落。但相信待節日因素消除及用家消化新辣招後，積聚購買力可望重新釋放出來。

2月五大核心區商廈註冊表現

	成交量	按月變幅	成交額(億元)	按月變幅
金鐘	4	+100%	1.30	+242%
中環	5	+150%	2.78	+1535%
東九龍區	11	+22%	2.56	-43%
尖沙咀	11	-42%	1.92	-36%
荃葵區	9	+80%	0.42	+75%
總計	40	+8%	8.98	+9%

資料來源：土地註冊處及香港置業