3月二手交投料不足4000宗

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，受早前春節假期影響，本港二手交投回落。據土地註冊處最新資料顯示，3月截至19日，二手住宅註冊暫錄得約2,677宗，相比上月同期下跌逾兩成，料全月約3,500宗至4,000宗，屆時二手住宅註冊將為去年11月後再度回落至4,000宗以下水平。

本月至今二手住宅註冊當中，二手居屋註冊與大市同步下挫，本月至今暫錄得約265宗，相比上月同期的約337宗下跌逾兩成。因上月下旬春節假期為樓市淡季，交投進一步回落，故估計本月下旬之註冊跌幅將有機會擴大，料全月有機會跌至約400宗，屆時將創去年2月後13個月新低。註冊金額方面，暫錄得約9.6億元，相比上月同期的12.33億元下跌逾兩成。

二手居屋註冊比率9.9%

伍創業指出，在比率方面，本月至今二手居屋註冊佔整體二手註冊比率為9.9%，與2月相若，若全月比率維持此水平的話，屆時二手居屋註冊比率連續兩個月不足一成水平，為2013年3月後首見。

另外，伍創業指以金額劃分3月至今之二手居屋註冊的話，當中300萬元至500萬元註冊佔最大部分，暫錄得約169宗，佔整體二手居屋註冊約64%；其次為300萬元以下註冊，暫錄得約69宗，佔26%，可見仍有約九成註冊為500萬元或以下註冊個案；500萬元以上註冊僅錄得27宗，佔約一成。不過，按月比較的話，錄得最少個案的500萬元以上註冊卻見升幅，暫錄得27宗，相比上月同期的19宗不跌反升逾四成；其他類別均錄得跌幅。

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。

■伍創業預料，3月全月二手交投約3,500宗至4,000宗。 資料圖片

三新盤下周殺埋身

迎海·星灣御加推138伙 緻藍天嘉悅日內開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國加息未有期，3新盤下周齊齊出擊搶客。恒基地產等於烏溪沙的迎海·星灣御昨突公布原價加推第17座極御星灣138伙，實用面積由472方呎至1,380方呎，售價由684.7萬元至2,449.8萬元，最大折扣優惠9%，下周六推售。當中16伙供發展商之一培新的董事及直系家屬作內部認購，期內部署推出迎海第一期特色戶。長實等於將軍澳日出康城的緻藍天亦計劃於下周開價及開放示範單位。嘉華於將軍澳南的嘉悅昨晚5時開放示範單位予公眾參觀，市傳今日會公布首張價單，最快下周推售。

恒基地產營業（一）部總經理林達民昨表示，烏溪沙「迎海·星灣御」加推第17座極御星灣138伙，市值約13.42億元，售價介乎684.7萬元至2,449.8萬元，呎價13,777元至18,502元，屬原價加推。其中16伙供合作夥伴培新的董事及直系家屬作內部認購，其餘122伙作公開發售，全部138伙於下周六推售。公開發售的122伙於今日起收票，下周五截票，內部認購16伙於下周六中午12時即時登記抽籤。他指出，同期亦會部署推出迎海第一期的特色戶，早前已有逾25台客人查詢，會看看市場焦點再決定是以招標還是出價單形式推售。迎海第一期至第三期至今已售出逾2,350伙，套現約170億元。

■林達民指，將部署推出迎海第一期的特色戶。

■嘉悅昨晚開放示範單位，人頭湧湧。

■趙國雄（左一）指，緻藍天積極考慮提供二按。 張偉民 攝

曉珀·御料4月推售

林達民又稱，西半山天匯尚有約10多個單位可供發售（包括交吉及連租約單位），另外亦有15伙至16伙只作長線出租用，部分已租出，回報約2%。至於旺角曉珀·御正準備推售，有可能於4月復活節前後推售。他指出，金管局收緊按揭成數的確令客路收窄，惟700萬元以下中型單位交投仍穩定向上，旗下樓盤早已有二按計劃，樓市仍穩定，並以用家為主，未來市況則視乎供應而定，預計第二季樓市仍穩定。對於同期將軍澳亦有新盤推出，認為大家客源不同，烏溪沙地區天然環境佳、密度低，又近港鐵站非常吸引。

緻藍天目標換樓客

長實集團執行董事趙國雄昨指出，將軍澳日出康城緻藍天昨日正式向指定地產代理發出銷售委託書，計劃下周開價及開放示範單位，正積極考慮提供二按。他稱，市場上有多個新盤推售，大家各有各做，相信美國今年上半年加息機會不大，即使加息，加幅少於半厘，加息後按息仍只是3厘多，影響不到入市意慾。今年以來推售的新盤反應很好，反映市場需求大。

長實地產投資董事黃思聰指出，緻藍天由4座住宅組成，共有1,648伙，採用三梯四戶設計，主打3房戶及4房戶，3房實用面積由680方呎至819方呎，4房戶實用面積由928方呎至1,142方呎。由於地段好，相信售價應可以比二手價高，亦正與銀行商討按揭安排，會考慮有二按安排，今年銷售目標維持800伙至1,000伙。長實高級營業經理何家欣指出，根據政府統計顯示，2011年至2014年每年平均出生率7.6萬個嬰兒，今年初屋宇署動工量顯示，中小型單位佔95%，大型單位只佔5%，因此3房戶至4房戶會有一批換樓客需求。

有望下周推售三新盤資料

樓盤	實呎	推售數目	售價(元)	最大折扣	開售日期
烏溪沙迎海·星灣御	472至1,380	138伙	684.7萬至2,449.8萬	9%	下周六
將軍澳日出康城緻藍天	680至1,142*	未公布	未公布	未公布	未公布
將軍澳嘉悅	324至1,743*	未公布	未公布	未公布	未公布

*以全個樓盤單位計

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

豪宅現加風 柏傲山提價12%

■華懋集團重啓九龍塘雲門推盤攻勢，於現樓舉行藝術展。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國放緩加息步伐，豪宅新盤再現加風。北角柏傲山昨公布將其中兩伙逾千呎單位加價12%，九龍塘雲門亦部署本月底加價8%至10%，或取消送車位優惠。

下周二登記抽籤揀樓

根據一手銷售資訊網資料，新世界等於北角柏傲山昨日更新價單，將第6座28樓A及B單位加價12%，其中第六座28樓A單位的價單售價由4,163.7萬元加至4,663.4萬元，加價近500萬元，此兩單位將於下周二即場登記抽籤揀樓。

資料顯示，柏傲山第六座28樓A室，實用面積1,197方呎，加價後售價4,663.4萬元，加價近500萬元，呎價38,959元。第六座28樓B室，實用面積1,188方呎，加價後售價4,582.5萬元，加價491萬元，呎價38,573元。柏傲山昨日亦沽2伙，該盤至今累售302伙，套現逾80億元。

雲門部署加價近一成

華懋執行董事兼行政總裁楊光昨表示，九龍塘雲門為集團首個聘請獨立第三者驗樓項目，首批檢驗的20個單位全數獲得94分或以上。此盤全數單位均會「逐個驗」，確保獲得90分以上質素才推售，日後華懋所有新盤均會提供雙倍執漏服務，保養期由原本半年延長至1年。華懋集團銷售部總監吳崇武指出，雲門耗資逾600萬元裝修的全新現樓示範單位，最快下周開放予公眾參觀，本月底後考慮調升售價或取消送車位優惠，加價空間料達8%至10%。集團今年售樓收入約15億元至16億元，主要來自大潭紅山半島，該盤年內已售約55伙，此外，今年7月至8月部署推售屯門崑崙，9月至10月開售九龍塘延文禮士。

赤柱村道50號上樓書

一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，新地於赤柱村道50號洋房項目剛上載售樓說明書，此盤共提供12座洋房，實用面積由2,713方呎至4,076方呎。

太古地產於西半山的珒然昨以5,763萬元（連一個車位）售出，呎價26,410元，並無提供任何稅務回贈；珒然累售28個單位，只餘下兩伙。至於信置等於大埔的溢玥·天賦海灣昨推售95伙，全日售出3伙，南豐加價推售的東涌昇薈42伙，昨日售出4伙，當中包括加價達20%的兩個細單位（10座6樓B及7座16樓C）。

不過，同時亦有豪宅再大劈價。新加坡房地產私募基金利凱投資發展的西營盤第二街懿山昨再把30及31樓複式A劈價30%，售價由約5,597萬元減至3,980萬元，減價達1,617萬元。此單位去年4月24日因實用面積有錯誤，由1,612方呎減至1,201方呎，售價亦要由去年3月3日首度開價時的7,512萬元大減至約5,597萬元。此單位連同26樓A合共兩伙於下周二推售。

收緊按揭後 租金料穩升

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，據中原地產新簽租約統計，2015年2月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得33元，與1月的租金相同，沒有變幅，企穩在歷史高位。

今年2月為新春長假期的傳統租務淡季，租金升勢受壓，但未有回軟。可見市民對租屋需求強大，支持租金高位企穩，私人住宅實用平均租金連續3個月維持在33元的歷史高位。新春後政府推出收緊樓按措施打擊樓市，買家轉抱觀望態度，令二手私人住宅成交淡靜，不少被淘汰的用家紛紛轉買為租，租盤迅速被吸納，估計會推動租金穩步上升。

十大藍籌屋苑方面，2015年2月杏花邨的呎租升幅最多，實用面積平均呎租錄得37.7元，按月上升2.4%。匯景花園及太古城的租金，分別按月上升1.3%及0.7%。海怡半島、美孚新邨及沙田第一城2月的呎租，均與1月相同，沒有變幅。不過，康怡花園、麗港城、嘉湖山莊及黃埔花園的租金錄得跌幅，分別按月下跌0.3%、0.3%、0.5%及2.9%。

美息緩加 樓價升勢未盡

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）在金管局推出第七輪逆周期措施收緊樓按之前，樓價繼續上揚，樓價指數正朝140點高位步步進逼，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）昨報139.03點，按周升0.17%，連創3周歷史新高。

收緊樓按影響下周顯現

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，金管局收緊樓按對樓市的影響，預計於下周的CCL才開始反映。3月19日聯儲局下調息口預測，令加息壓力降溫，加上歐央行啟動買債計劃，在多項利好消息影響下，預測未來樓價走勢繼續反覆向上，CCL升勢未盡。

樓價升勢繼續由新界西帶領，新界西CCL Mass最新報125.66點，連續3周創歷史新高，按周升1.39%。新界東CCL Mass報144.79點，連續兩周創歷史新高後回軟。港島區CCL Mass報147.42點，連續兩周創歷史新高，連升3周共1.66%。九龍區CCL Mass報138.11點，按周下跌0.52%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報140.70點，連續3周創歷史新高。CCL（中小型單位）報138.73點，連續3周創歷史新高；CCL（大型單位）報136.65點，按周升0.07%。

至於各大屋苑周末預約睇樓量則表現各異，據美聯統計，今明兩天（21日、22日）15個指標屋苑預約睇樓量錄得約766組，按周末續跌約3.8%。中原地產十大屋苑本周末錄得483組睇樓預約，較上周上升7.3%。利嘉閣研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄得約1,505組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,410組升6.7%，連升3周。

沙田第一城高層減13萬沽

香港文匯報訊 美聯吳嘉權表示，該行剛促成一宗沙田第一城兩房單位成交，經議價減約13萬元，買家以約415萬元承接，準備作兒子新居。剛成交的沙田第一城單位為47座高層D室，實用面積約為304呎，兩房間隔，由428萬元傾至約415萬元成交，折合實呎價約13,651元。原業主於2011年2月以約225萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約190萬元，物業升值約84%。

豐景園減12萬易手

祥益林英傑表示，金管局出招收緊按揭後，部分業主態度軟化願意減價，日前屯門豐景園連天台戶錄得一宗區內首置客「即睇即買」成交個案，原業主於2009年以約170萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約276萬元，單位升值逾倍易手。成交單位為連天台特色戶，實用面積457呎。原業主增加議價空間累減12萬元，買家「即睇即買」以446萬元購入自住。實呎價約9,759元，屬市場價成交。

河畔減價16萬獲承接

中原地產招錦昌表示，沙田河畔花園本月暫錄得約4宗成交，市場最新錄得成交單位為C座高層06室，實用面積269方呎，兩房間隔。業主開價365萬元，議價後減價16萬元，以349萬元易手，實呎價12,974元，較市價略低約3%。原業主於2012年以207萬元購入單位，持貨約3年，是次易手賬面獲利約142萬元離場，單位升值約69%。

美孚新邨減價30萬沽

中原地產黃惠霞表示，市場焦點落於一手新盤，二手交投氣氛觀望，美孚交投偏靜，至今暫錄得約9宗成交，平均實用呎價徘徊在11,300元水平。最新促成一宗美孚單位為3期百老匯街80號中層A室買賣，實用面積522平方呎，採兩房間隔，擁雅致裝修。單位於政府出新招後放售，本月初開價630萬元，放盤兩周，終決定讓步，減價30萬元，日前以600萬元成交，單位折合實呎價11,494元。原業主早於1985年以約44萬元入市單位，持貨長達30年，現易手賬面大幅獲利556萬元，單位升值12.6倍。

原築減20萬即獲承接

中原地產徐家倫表示，西鐵線開通後，元朗區與九龍市區交通時間大為縮減，區內物業因而備受市場注視，成交亦活躍。原築新近錄得3座低層H室成交，實用面積481平方呎，兩房間隔，叫價475萬元，減價20萬元，以455萬元成交，折合平均實用呎價9,459元。買家為用家，見加辣後市況轉靜，趁勢大膽還價，業主最終肯讓步，減價20萬元沽出單位，買家即落實入市。原業主易手賬面獲利227萬元，單位升值近1倍。