二手小陽春 新高價頻現

嘉湖18日內3破頂 河畔呎價逾1.7萬

香港文匯報訊（記者 周曉菁）本港近日賣地頻出地王，一手樓提價加推仍熱賣，帶動二手樓市也熱爆。綜合代理統計，近日二手屋苑成交價量齊飆，多個屋苑錄得創新高價和呎價成交，零議價個案頻頻出現。其中，天水圍嘉湖山莊上周六一天6宗成交，2房單位成交價2個多星期3度破頂；而沙田河畔花園更出現呎價逾17,000元的成交。

市場消息指，沙田河畔花園A座極高層3室是唯一鎖匙盤，實用面積242方呎，單位附新裝修並作改動。業主原叫價425萬元，剛以逾422.8萬元成交，呎價約17,471元，打破屋苑早前所創16,942元紀錄，成為沙田最貴呎價上車盤。

利嘉閣：買家願追價入市

利嘉閣地產總裁廖偉強分析指，近期賣地成績理想，新盤銷情明快，帶動二手市場一同走高。觀乎近期市況，受地價及樓價齊齊創新高刺激，不少買家均接受樓價上升的事實，紛紛願意追價入市，反映樓市小陽春已正式到來。美聯物業住宅部行政總裁布少明預計，現時業主心態惜售，近期二手交投回勇，樓價短期有力續上，二手走勢價量齊升。

代理十大屋苑成交皆升

據四大代理統計，旗下十大屋苑成交錄得11宗至25宗，較前一周末有21%至57%的升幅。

上周末，新界區二手交投獨佔鰲頭，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑分析，新界區上車盤業主叫價相對克制，到價即沽，令上車屋苑交投持續升溫。相反，港島及九龍區二手屋苑業主叫價普遍強硬，議價空間大幅收窄，甚至反價封盤，拖慢屋苑交投步伐。

成交最為火熱的嘉湖山莊頻頻破頂。麗湖居5座中層F室，實用面積442呎，建築面積576呎，2房間隔，以416.8萬元沽出，實用呎價9,430元，成交價及呎價同為屋苑新高。消息指，過去兩個多星期，嘉湖山莊2房單位已經3度破頂，同類單位先錄413萬元成交，其後再錄416萬元沽貨，最新一宗衝至416.8萬元，18天內3度登頂。中原地產伍耀祖表示，嘉湖山莊上周六1日內已錄6宗成交，市況轉暢旺，由於盤源收窄，買家怕遲買更貴，入市決定加快。

天盛苑居二價創出新高

新界多個居屋也錄破頂成交。天水圍天盛苑F座中層8室，面積650呎，未補價以424萬成交，呎價6,235元，成交價創屋苑居二市場新高。馬鞍山錦泰苑大單位E座高層04室，面積650方呎，獲綠表客以565萬元(居二市場價)承接，呎價8,692元，雙雙破頂。此外，屯門悅湖山莊5座高層D室，面積588方呎，未補價以487萬元成交，實呎價高見8,282元，同樣雙破頂。同區公屋良景邨5座(良萃樓)低層32室，面積381呎，獲區外買家以290萬元(已補地價)購入作自住之用，平均呎價7,612元，成交價創屋苑同類單位新高。

至於港島方面，太古區600萬元以下單位全被消化。利嘉閣地產皇牌屋苑太古城恆山閣分行高級經理黃凱達指出，華蘭花園玉蘭閣低層C室，實用面積385方呎，兩房兩廳，以590萬元交吉獲上車客承接，折合呎價約15,325元。買家有見低於600萬元的單位買少見少，即使零議價仍決定入市。

美聯過去兩日在港島區3個指標屋苑錄約2宗成交，與上周末相若。九龍區4個指標屋苑錄6宗成交，按周減少約14.3%。

香港置業行政總裁李志成認為，部分業主因市旺信心大增，叫價強硬，促使部分買家卻步未敢追價入市，是個別屋苑交投量未能進一步突破的主要原因。

各區二手新高成交個案

單位	實用面積	成交價	實用呎價
沙田河畔花園A座極高層3室#	242方呎	422.8萬元	17,471元
將軍澳天晉II5A座高層C室	845方呎	1,345萬元	15,917元
葵涌廣場3座高層G室	536方呎	788萬元	14,702元
青衣翠怡花園6座高層G室	443方呎	545萬元	12,302元
粉嶺帝庭軒1座高層F室	607方呎	680萬元	11,203元
天水圍麗湖居5座中層F室	442方呎	416.8萬元	9,430元
屯門良景邨5座低層32室	381方呎	290萬元	7,612元

#為沙田區上車盤成交新高 製表：記者 周曉菁

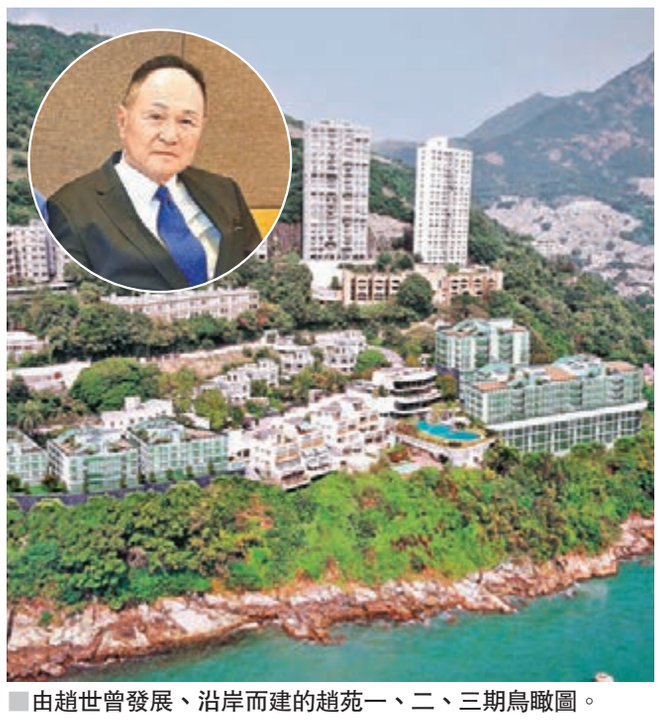
各代理十大屋苑成交

代理行	上周六日	前一周	變幅
美聯	25宗	18宗	↑7宗
利嘉閣	22宗	20宗	↑2宗
中原	17宗	14宗	↑3宗
港置	11宗	7宗	↑4宗

製表：記者 周曉菁

■有代理指，嘉湖山莊上周六1日內錄6宗成交，原因之一是盤源收窄，買家怕遲買更貴，入市決定加快。 資料圖片

趙苑洋房天價2.5億放售



■由趙世曾發展、沿岸而建的趙苑一、二、三期鳥瞰圖。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 張美婷） 樓價指數屢創新高，除中小型單位外，連豪宅也開始發力。有消息指，本港富豪、卓能集團(0131)主席趙世曾現時居住的薄扶林域多利道海邊豪宅趙苑放售，索價2.5億元，呎價貴過貝沙灣洋房。另外，市傳男藝員吳家樂以3,952萬元售出北角半山賽西湖大廈。

40年獨立屋貴過貝沙灣

據代理資料顯示，趙苑B號屋實用面積3,308方呎，為3層高獨立屋，共有兩房，另有露台、平台及天台，外望向南海景。該獨立屋以現時放售叫價的2.5億元計算，呎價75,574元。單位同時以25萬元全包放租，呎租75.6元。

翻查資料，趙苑共3期，有16幢洋房，涉76個單位，第一期於1977年落成。趙世曾自住的獨立屋「樂居」，位於趙苑第一期。趙苑上一宗成交在2015年初，實用面積2,350方呎，成交價約3,700萬元。去年南區豪宅貝沙灣有一幢洋房以1.58億元易手，呎價47,763元，以此計算，樓齡40年的趙苑叫價更加貴過貝沙灣。

吳家樂傳高價沽賽西湖

另外，據市場消息透露，北角半山老牌豪宅賽西湖大廈14座高層B室，實用面積1,467方呎，以3,952萬元沽出，實用呎價2.69萬元，有指該單位原業主為男藝人吳家樂或有關人士。按土地註冊處資料顯示，單位於2007年透過公司名義以1,638萬元買入，公司董事為周蕙蕙，為其士集團創辦人周亦卿女兒，與吳家樂妻同名。有關單位持貨10年，賬面賺2,312萬元，升幅達1.41倍，創同類單位近1年的成交價和呎價新高。

買家欠牙力 零議價入貨

香港文匯報訊 隨着買家態度轉變追貨，市面上除創新高成交外，零議價成交個案也頻現。世紀21奇豐物業吳元利表示，新近錄得沙田第一城31座低層C室成交，面積327方呎，2房間隔，座向西北面望平台景，單位現有租客居住，開價438萬元放盤約2個月，終獲用家沒睇樓、零議價交吉承接，呎價13,394元，屬市價。

美聯物業王子超稱，粉嶺花都廣場7座中層E室，實用面積370呎，兩房間隔，成交價約410萬元，折合呎價11,081元。買家為一名用家，見單位企理，加上盤源選擇有限，故即使業主零議價空間，也決定承接。

另外，中原地產柯勇表示，將軍澳天晉8座低層A室，實用面積897方呎，四房套房間隔，另設工人套房，剛以1,460萬元成交，折合呎價16,276元。上址去年12月開價1,400萬元，上月見市況有好轉即調升叫價至1,460萬元，現零議價下沽出單位。原業主於2011年11月以885.4萬元買入物業，現易手賬面獲利574.6萬元。

天晉月內兩度破頂

事實上，自從區內藍塘傲以平均呎價2萬元開價，造就天晉錄得高價成交。中原地產伍錦基稱，天晉II繼月初錄得一宗套三房戶破頂成交後，日前再錄同類型新高價成交，單位為5A座高層C室，實用面積845方呎，採四房套房間隔，另設工人套房，以1,345萬元交吉易手，呎價15,917元，造價創屋苑同類型單位新高。原業主於2013年以1,127萬元買入單位作收租用途，賬面獲利218萬元。

據悉，屋苑對上一宗同類型單位成交於本月初錄得，一伙5A座中層C室以1,282萬元成交，其實用面積845方呎，平均呎價15,172元，可見屋苑該類型單位於短短數天間升值63萬元。

■將軍澳藍塘傲以平均呎價2萬元開價後，刺激區內天晉成交價。 資料圖片

工商舖買賣月跌34%

香港文匯報訊 受農曆新年影響，拖累2月工商舖買賣註冊量跌穿五百宗至461宗，創出近5個月新低。至於註冊總值亦因大手買賣欠奉下，總計僅錄44.77億元，創出近9個月新低。

註冊總值近9個月最少

美聯工商舖資料研究部昨日綜合土地註冊處資料指出，2月市場僅錄461宗工商舖買賣註冊成交，按月下跌34%，創近5個月新低；整體註冊總值約44.77億元，按月下跌26%，屬近9個月最少。至於逾億元買賣註冊成交方面，2月錄得3宗註冊成交，下跌50%，註冊總值約5.03億元，下跌52%。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，早前有商貿地皮以高價批出，加上有一些商廈項目部署登場，估計短期內將成為市場焦點，配合節日氣氛消散，估計今月工商舖買賣註冊量有機會回升。

回顧上月工商舖買賣，工廈僅錄少量拆售項目成交登記，拖低註冊量僅錄230宗，按月跌43%；註冊總值約12.90億元，按月下跌37%。

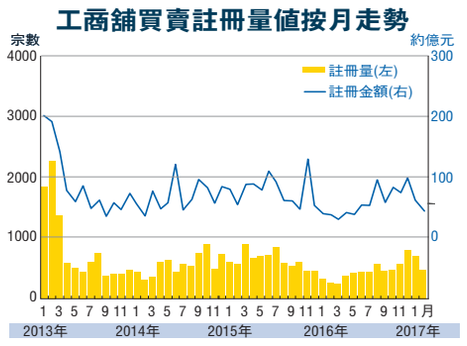
商廈市場則錄107宗成交，下跌4%；註冊總值15.28億元，下跌21%，包括3宗5,000萬至1億元註冊及1宗逾億元註冊。

至於商舖錄124宗註冊成交，下跌31%；註冊總值16.59億元，下跌19%。

醫局街舖位5500萬放售

市場上民生區舖位有價有市。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，獲業主委託出售深水埗醫局街161號喜居地下A-B號舖位，舖位面積2,443方呎，目前叫價5,500萬元放售，折合每方呎22,513元。

上址物業鄰近市建局海壇街重建項目，至深水埗港鐵站只需約五分鐘步程。舖位目前租賃予餐館，每月租金約96,000元，呎租約39元。而相鄰C號舖位面積2,605方呎，每月租金約130,000元，呎租約50元。



■深水埗醫局街161號喜居地舖以每方呎逾2.2萬元叫價放售。 資料圖片

北京2月新房交易量下降

香港文匯報訊 中新社引述偉業我愛我家集團市場研究院發佈數據顯示，2月北京新建商品住宅（不含保障房，下同）共網簽2,803套，環比下降6.4%；成交總面積36.06萬平方米，環比下降17.2%；成交金額145.82億元（人民幣，下同），環比下降11.9%。

從分佈區域來看，豐台區為新建商品住宅成交量最多且唯一超過500套的區域，共成交568套；其次為昌平區、房山區、大興區，交易量最少的是通州區、東城區、石景山區。從戶型結構上看，一房單位佔比為3.5%，環比下降0.4個百分點；兩房戶型佔比39.7%，環比增加10.8個百分點；三房及以上戶型佔比為56.8%，環比下降10.4個百分點。截至2月底，北京新建商品住宅庫存量僅為52,007套，創下歷史最低值。

業界：回暖空間有限

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉認為，新房市場供應、交易、庫存規模的日漸萎縮是大勢所趨，北京房地產市場已經進入存量房時代，伴隨新房供應的萎縮，大量客戶已經轉向市場規模更大的二手房市場。

進入3月以後，新房入市項目將逐步增加，市場供應和交易量有望回升。但在目前樓市政策形勢下，新房銷售許可證管理、價格管理等措施還會持續，對購房資格、購房貸款的限制也只會收緊不放鬆，北京樓市調控還存在進一步加碼的可能，未來新房市場回暖空間料有限。