

低息持續 股市財富效應 十大屋苑半月成交量增65%

二手大旺 本月交投料5千宗

美國聯儲局上周議息後，美國10年期債息一度升穿1.7厘，令到股市受壓，但香港的一個月銀行同業拆息仍低於0.17厘，反映在資金流入下，H按的按揭息率未見上升壓力，加上過去兩個月的港股持續上升引發的財富效應，及九成按揭的換樓鏈帶動，二手樓市交投量明顯加快，私樓以至資助房屋造價都不斷追高。據美聯物業前線分行統計，十大屋苑於3月上半月暫錄188宗，按月上升約64.9%，多個區份或屋苑3月以來成交量已超過2月份。美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，本月二手交投量料達5,000宗，按月升10%，創近10個月新高。

●香港文匯報記者 梁悅琴

布少明表示，3月份樓市展現大陽春格局，交投氣氛相當熾熱，雖然新盤熱銷，半月已售出逾700伙，搶佔不少市場購買力，但二手成交表現依然活躍，樓價亦見回升。事實上，豪宅買家早已偷步在市場入市，帶動大價物業成交，亦由於股市持續波動，更凸顯顯頭價值，故部分獲利者更趁機套股換樓，將資金投放物業市場。

據美聯物業前線分行統計，10大屋苑於3月上半月暫錄188宗，按月上半約64.9%。按地區分布，上半月港島區3個指標屋苑錄得約47宗，按月升約23.7%。九龍區4個指標屋苑暫共錄得約79宗，按月升約83.7%。新界區3個指標屋苑則錄得約62宗，按月升約87.9%，升幅在3區中最高，各區均錄得升幅。

將軍澳或破十年單月高位

當將軍澳區二手交投尤其活躍，據區內代理透露，受區內一手盤推售及換樓鏈帶動，3月至今（至18日止）將軍澳區二手成交量已達301宗，距離2月全月的358宗不遠，估計本月成交量有機會突破500宗，創近十年單月新高。其中將軍澳新都城3月至今已錄42宗成交，不但已超過2月全月35宗，亦創近8年半的單月新高。

新界區亦旺場，且見新高價成交。中原地產王勤學表示，元朗區本月以來錄得190宗二手成交，已突破上月全月186宗的紀錄。交投暢旺，推動造價向上，當中尚豪庭3座高層D室，實用面積512平方呎，兩房兩廳，業主開價750萬元，微減2萬元，以748萬元沽出，呎價14,609元，創屋苑兩房單位新高。中原地產黎宗文亦指，沙田第一城本月暫錄約28宗成交，較上月同期錄約16宗大增75%。

綠意居成交價超銀行估價

市區樓亦不甘示弱，中原地產西九龍區副區域營業董事歐陽振邦表示，西九四小龍本月至今暫錄約25宗成交，已追平上月全月成交量。部分買家更願意高估價入市，利嘉閣地產雷敏儀指出，堅尼地城綠意居低層C室，實用面積約399方呎，兩房兩廳，單位由3月放盤，至近日以825萬元沽出，呎價約20,677元，成交價較銀行估價高約10%亦獲承接。

布少明認為，由於早前不少平價盤火速獲承接，業主叫價態度轉強，個別屋苑更錄反價成交，惟無礙買家入市意慾，料首季樓價升2%至3%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計，今年首季二手樓買賣登記合約12,900宗，按季上升18.2%，創2018年第二季12,982宗後的十一個季度新高；登記金額約1,135億元，按季上升13.3%，創2019年第二季1,201.9億元後的七個季度新高。

旺市持續 次季樓價料升5%

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻指出，今年首季住宅市場的反彈速度超出預期，在股市暢旺、量化寬鬆措施及高達九成的物業按揭成數等利好因素下，帶動了財富效應，預計物業銷售量反彈勢頭強勁，第二季物業價格將上升5%。

然而，最新的失業率升至7.2%，更有持續上升的趨勢，會嚴重影響供款能力及購買意慾，今年下半年的經濟復甦預期也有機會因中美關係的不穩定性，以及本地和地緣政治的不確定性而受到影響。他建議買家對今年全年的整體經濟基礎保持審慎的態度。



上半月10大屋苑成交量比較

屋苑	3月上半月成交宗數	2月上半月成交宗數	成交量變化
海怡半島	17	11	+54.5%
康怡花園	12	8	+50.0%
太古城	18	19	-5.3%
港島區	47	38	+23.7%
新都城	29	12	+141.7%
黃埔花園	17	8	+112.5%
麗港城	15	10	+50.0%
美孚新邨	18	13	+38.5%
九龍區	79	43	+83.7%
荃灣中心	10	3	+233.3%
沙田第一城	21	10	+110.0%
嘉湖山莊	31	20	+55.0%
新界區	62	33	+87.9%
總數	188	114	+64.9%

資料來源：美聯物業分行

3月迄今成交量較2月同期為高的部分屋苑

屋苑	3月至今成交量	2月同期成交量	2月全月成交量
新都城	42	18	35
嘉湖山莊	33	28	47
美孚新邨	29	15	34
黃埔花園	22	18	37
沙田第一城	22	18	32
映灣園	22	17	28
海怡半島	21	15	32
麗港城	20	12	23
荃灣中心	14	5	15
愉景新城	12	10	22
淘大花園	7	3	9

近期二手樓破頂成交個案

屋苑	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	備註
荔枝角曼克頓山2座頂層天際獨立屋	3,819	1.4億	36,658	貴絕荔枝角
荔枝角曼克頓山2座極高層A室	3,071	9,100萬	29,632	曾創荔枝角新高價
何文田欣園軒2座低層單位	725	1,120萬	15,448	全港夾屋及資助房屋新高成交價
黃竹坑雅濤閣1座高層D室	576	875萬	15,191	未補價居屋呎價新高
紅磡半島豪庭2座高層J室	1,074	2,628萬	24,469	成交價創屋苑分層戶新高，呎價創屋苑分層標準戶新高

製表：記者 梁悅琴

憧憬加快復甦 二手連租約成交增

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲上周宣布維持息率不變，意味已維持接近零息水平逾一年，加上隨着疫苗開始接種，市場憧憬經濟加快復甦，在市場資金充裕及低息環境配合下，部分資金從股票市場流入樓市避險，投資者連租約買入成交增加。

港灣豪庭低層呎價近1.9萬沽

大角咀港灣豪庭2座低層H室，實用面積320方呎，兩房兩廳，坐向東北望園景，原以617萬元連租約放盤，議價後以607萬元成交，呎價約18,969元，屬市價成交。港置首席高級營業經理李品良表示，新業主為區內分支客，心儀物業景觀開揚，故無睇樓下即拍板入市，單位連租約至本年12月屆滿，月租13,500元，回報率約2.7厘。

至於樓價相對落後於大市的新界西，屯門豐盈園2座中層B室，實用面積390呎，兩房一廳，以465萬連租約成交，呎價11,923元。祥益地產高級客戶經理龍超君表示，新業主為區內客，鍾情單位格局，加上樓價符合預算，遂決定入市作投資收租，月租約1.05萬元，回報率約2.7厘。

南浪海灣高層兩房675萬成交

同區屯門南浪海灣5座高層B室，實用面積524方呎，兩房兩廳，以675萬元成交，呎價12,882元，屬市價成交。祥益地產區域董事林偉光表示，新買家為區內客，對單位未來升值充滿信心，因此即使是次單位屬生約交吉、無法親身視察，新買家參考單位內籠照片及同類型間隔後決定入市。

港島區藍籌屋苑太古城同樣錄得連租約二手成交個案。中原地產莊素娟表示，太古城銀柏閣中層B室，實用面積1,015平方呎，三房套間隔，向東北海景，以2,160萬元將單位連租約易手，呎價21,281元。

逾3200伙新盤單位下月出擊

4月部署推售新盤

樓盤	單位數目
沙田火炭項目	1,335伙
港島南岸晉環	800伙
西南九龍維港匯III	388伙
青衣薈藍	320伙
沙田第1期瓏珀山	196伙
旺角千望	83伙
藍田KOKO HILLS 2期	82伙
合計	3,204伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）低息環境持續，各大發展商積極部署4月推盤大計，市場估計下月將有逾3,200伙新盤單位推售，包羅大中小型單位，市場關注各新盤開價策略能否再令市場掀起入市熱潮。

事實上，近期部分新盤以貼市價或高於市價推盤已令銷情停滯不前，甚至要

煞停開售，反映疫情下市場對新盤價錢仍然相當敏感，惟部分新盤因當年發展商是以高價購入，如今發展商又不肯蝕本傾銷，極其量只能以成本價開盤，自然影響銷情。

第1期瓏珀山或本周上載樓書

4月份最快有機會推售的新盤中，新地位於沙田多石街第1期瓏珀山有望本周內上載樓書，新地代理總經理胡致遠表示，該盤最快下月推售，項目共有192伙，分布3座住宅大樓，包括CROWN TOWER、QUEEN TOWER 1及QUEEN TOWER 2，標準戶提供三房及四房戶，面積約920至約1,500方呎，當中三房佔項目標準戶比例逾七成。

維港匯III已上樓書 分階段推售

另外，會德豐地產、信置及嘉華等5大發展商合作西南九龍維港匯III已上載樓書，有機會於4月緊接維港匯I推售，項目共有388伙，標準單位面積由

277至1,001平方呎，特色戶面積由256至1,611平方呎。發展商已表示，推售工作準備中，將分階段推售。

會德豐地產位於藍田KOKO HILLS 2期已獲批預售樓花同意書，可望最快於4月出擊，項目共有82伙。遠洋集團位於旺角煙廠街千望亦部署今年第二季推售，項目共提供83個住宅單位，實用面積約170至約320方呎，涵蓋開放式間隔、一房戶及一房連書房單位。

火炭盤環薈藍待批預售爭登場

多個待批預售樓花同意書的新盤亦期望4月可出擊，當中伙數最多為中洲置業位於沙田火炭項目，共有1,335伙。路勁、平安不動產及港鐵合作黃竹坑港島南岸晉環，由2座住宅大廈組成，提供800個單位，涵蓋開放式至四房及特色戶，標準戶實用面積290至1,302方呎，特色戶實用面積289至2,083方呎，主打兩房及三房戶佔逾60%。宏安地產位於青衣寮肚路薈藍項目共有320伙，包括開放式及一房戶。

瀚名首錄成交 套三房3588萬沽



●何文田瀚名昨日加推2伙招標。梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場未有全新盤推售下，昨日全港一手盤售出26伙。其中嘉里建設位於何文田瀚名早前首推2伙招標單位昨日錄成交，根據成交紀錄冊顯示，瀚名18樓A室，實用面積1,132平方呎，以3,588.12萬成交，三房連套房間隔，呎價31,697元，比發展商的指引價低7.7%，主要是買家選用120天付款方式可享最高7.7%折扣。據成交紀錄冊顯示，買家選用120天付

款（可減樓價2%），獲代付樓價4.25%印花稅，18萬元傢俬津貼，並可獲贈首2年管理費，及首2年家居寬頻優惠服務，及以280萬元認購一個住宅停車位認購權。

加推2伙招標 指引價3916萬

發展商昨日加推2伙招標，分別為19樓A及B室，實用面積1,132方呎，3房連套房間隔，指引價3,916萬元，呎價34,594元，本周三起逐日截標。據標單文件顯示，發展商為買家維持提供360天及120天成交分期付款方法。

香港小輪影帝園集團合作屯門青山灣帝御，嵐天連沽4伙，實用面積307至357方呎，成交價484.62萬至577.3萬元，呎價15,340至16,172元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月一手盤成交已沽逾930宗，交投暢旺，且分布各區，大額成交亦有增加，縱使市場有利淡消息，包括失業率高企，但低息環境持續，好淡消息爭持下，樓市仍反覆向上，吸引買家入市，估計全月一手盤成交量約1,300宗，與上月相若。