

# 十大屋苑首季交投飆54%

## 達439宗 樓價跌幅1%至16%

樓市調整引爆購買力，十大屋苑乍現小陽春，今年首季共錄439宗買賣，按季上升54%，多達九個屋苑交投量上升，以鯽魚涌康怡花園三倍升幅最強。然而，十大屋苑樓價全線按季滑落，跌幅由1.1至16.6%不等，呈「價跌量升」格局。

大公報記者 林惠芳

綜合地產代理數據，截至3月30日，十大屋苑首季共錄439宗成交，比去年第四季共285宗反彈54%，除了紅磡黃埔花園外，其餘九個屋苑交投量均按季增長，以康怡花園升幅最勁，受到二手業主劈價刺激，成功打破去年底悶局，該屋苑今年首季共錄32宗買賣，按季急升三倍，平均實呎則按季回落7.9%至約12615元。

### 海怡半島實呎瀉逾16%

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，今季成交量飆升1.15倍至43宗，平均實呎則按季下跌4.7%至約14100元。中原地產區域營業經理趙鴻運透露，太古城近日錄大劈價成交，涉及景天閣中層C室，實用707方呎，去年八月放盤，叫價1308萬元，後見市況向下逐步減價，最終累減290萬元以1018萬元易手，減幅達22%，實呎14399元。

常言「升得急、跌得傷」，鴨脷洲海怡半島首季成交量儘管急升88%至17宗，惟最新實呎卻按季急瀉16.6%至約12100元，跌幅為十大屋苑中最勁。區內代理透露，海怡半島10座低層E室，實用879方呎，享海景，新近劈價200萬元以1200萬元售出，比同類單位去年高峰價逾1500萬元，大幅秣價約20%。

九龍區豪宅新盤低開，荔枝角美孚新邨部分業主大幅降價抗衡，促使本月交投急增至30宗，為去年七月份以來最低，該屋苑首季暫錄55宗買賣，比去年第四季上升67%，最新平均實呎跌至9378元，較去年底急挫14.7%。中原資深分區營業經理黃惠霞透露，美孚新邨三期吉利徑八號低層D室，實用653方呎，去年十月開價780萬元，最終以620萬元成交，減幅達20%，實呎9495元。

然而，將軍澳多個新盤連環出擊，區內二手客源被搶，儘管小業主劈價，但交投未見爆升，以新都城為例，該屋苑今年首季只有26宗買賣，按季只升24%，但平均實呎卻較去年底下跌7%，最新錄約11447元。

### 嘉湖山莊三月反彈1.5倍

樓市調整，大批觀望已久的用家趁機「撈貨」，有「上車天堂」之稱的天水圍嘉湖山莊，今年首季共錄139宗成交，比去年第四季的88宗上升58%，成交量是十大屋苑之冠，最新平均實呎約6750元，比去年年底跌1.1%。代理表示，嘉湖山莊兩房戶樓價跌至300萬元邊緣，吸引上車客垂青，該屋苑單計三月份已錄58宗買賣，按月反彈1.5倍。

屋苑名稱	15年第四季成交量	今年首季成交量	按季升跌幅	15年12月平均實呎	今年3月平均實呎	按季升跌幅
天水圍嘉湖山莊	88	139	+58%	6,826	6,750	-1.1%
紅磡黃埔花園	27	15	-44%	12,356	12,085	-2.2%
沙田第一城	49	57	+16%	11,667	11,408	-2.2%
藍田麗港城	20	32	+60%	10,200	9,850	-3.4%
鯽魚涌太古城	20	43	+115%	14,800	14,100	-4.7%
將軍澳新都城	21	26	+24%	12,304	11,447	-7.0%
鯽魚涌康怡花園	8	32	+300%	13,697	12,615	-7.9%
東涌映灣園	10	23	+130%	8,955	8,082	-9.7%
荔枝角美孚新邨	33	55	+67%	11,000	9,378	-14.7%
鴨脷洲海怡半島	9	17	+88%	14,500	12,100	-16.6%

## 十大屋苑按季成交及呎價走勢



▲鯽魚涌康怡花園今年首季共錄32宗買賣，按季增長三倍

## 公屋交投首兩月錄106宗

【大公報訊】樓市早兩月交投低殘，但公屋第二市場的買賣成交表現，卻相對突出，上兩個月共錄106宗成交，幾乎是去年下半年的總和。

根據中原地产研究部統計顯示，上月份公屋第二市場的成交個案暫錄得44宗，所涉金額約8299.7萬元，按月分別下跌約29%及30.1%。去年下半年的公屋第二市場成交，每月只約10多宗至不足30宗，總數有115宗，但今年首兩個月暫錄的成交量，已達106宗，價值250萬元以下的成交佔約91.5%，有97宗，反映細價樓仍受資金有限的上車一族追求。

至於上月最多買賣成交的屋邨是黃大仙鳳德邨，錄五宗總值約1170.8萬元。其次是青衣長安邨，錄四宗總值929.8萬元；

沙田恆安邨、屯門建生邨及粉嶺華明邨各有三宗，分別總值557.6萬元、485.8萬元及462萬元。

上月份成交的黃大仙鳳德邨一個低層單位，成交價高達298萬元，為公屋第二市場歷年來的第五高金額。另同屋苑另一高層單位，錄285萬元；將軍澳翠林邨一個中層單位，成交價268萬元。

此外，世紀21奇豐物業主席及行政總裁李峻銘表示，於即日起，為凡經奇豐購買500萬元或以下的買家，提供三天冷靜期，即簽訂臨時買賣合約三日內，如買家棄購，該公司不收取買家任何佣金。500萬元以上及居屋第二市場物業則沒此保障。另公司亦規定前線代理，按公司預設程序，為客戶多方位搜查凶宅資料。

## 皓畋今日開價加入激戰

【大公報訊】記者梁穎賢報道：何文田豪宅戰第二波揭戰幔，嘉里（00683）何文田皓畋最快今日開價接棒出擊，首批最少300伙，主攻兩房及三房戶，實行與會地同主打該類單位的ONE HOMANTIN拗手瓜。

近日何文田大戰已經由天鑄及ONE HOMANTIN擔大旗搶樞，嘉里的皓畋壓軸出場。嘉里發展執行董事朱葉培指出，該盤最快今日公布價單，首批涉及300伙，集中火力催谷兩及三房戶，照計最快下周開賣。該區新盤成為近期焦點戰場，銷情各有千秋，朱葉培坦言，近期該區確實多盤齊推，各盤均具備特色，訂價絕無壓力，特色戶有機稍後招標發售。該盤總共1429伙，料總市值約250億元。

皓畋三房示範單位昨率先向傳媒開放，以九座18樓A室作藍本，實用960方呎，套三房間隔，大廳面積218方呎。朱葉培

稱示範單位有機今日對外開放。

ONE HOMANTIN日前以4275.4萬元新高價售出一伙特色戶後，會德豐加緊狂谷該類單位。會地市務助理總經理陳慧慈表示，該盤天際屋及地下花園特色戶尚餘九伙，考慮以價單形式發售，定價參考已沽出一座19樓B室。至於一座19樓A室，同屬天際屋，面積較B室大，料售價會高於A室，項目有機再創新高。該盤已累售33伙套現逾四億元。

另一方面，恒地（00012）沙田名家匯二座頂層複式以招標售出。成交紀錄冊顯示，該單位為二座32及33樓複式B室，連三個車位以4668.8萬元售出，單位面積3006方呎，呎價15532元，買家採用90日成交期付款。同座隔鄰複式A室，早於2012年以6360萬元或呎價19314元賣出，單位當年是連裝修一併出售，故兩者售價出現兩成差幅，裝修已反映於樓價上，不存在減價。

## 地監局發指引免代理違競爭法

【大公報訊】代理行業競爭激烈，地產代理監管局為免代理在爭取生意時，不慎觸犯《競爭條例》，遂向行業發出執業通告，往後如合謀釐定佣金及回佣，或恃勢欺人等，皆有可能違反競爭法。

地監局指出，該份執業通告將在本周五正式生效，地產代理公司應遵守競爭法中的行為守則。如代理公司不得訂立或執行以妨礙、限制或扭曲競爭為目的或效果的協議，例如就佣金、折扣或回贈作出協議；應就業務作出獨立的商業決定，以及不得參與有可能會達成或討論反競爭協議的會議。地產代理商會亦要避免就佣金比率向會員作出任何指示或建議，有關會員

也不應執行商會所發可能會損害競爭的指引或建議。另具有市場權勢的地產代理公司，亦不得藉從事以妨礙、限制或扭曲競爭為目的或效果的行為而濫用該權勢。該局稱，地產代理公司提供現金回贈或優惠予客戶，本身不構成違反行為守則。但若有關公司具有相當程度的市場權勢，並提供不足以支付其成本幅度的現金回贈，以迫使其他公司退出市場，及或削弱其有效的競爭能力，此行為可被競委會視為濫用權勢的行為而違反「第二行為守則」。然而，實際上要確定一間公司具有相當程度的市場權勢，是複雜事宜，且不應與市場上財力雄厚的大公司混淆。

## 娉廷變陣開價 平均呎價11089元

【大公報訊】新盤傾巢而出，發展商推盤要隨市況調整策略。近期賣樓頻頻變陣的長實（01113），繼馬頭角君柏開賣前急煞車後，旗下一直透過招標發售的元朗屏山娉廷，突變陣公布售價，首張價單推出十座洋房，折實平均呎價11089元，下月三日發售。

長實高級營業經理封海倫（右圖）表示，娉廷公布首張價單涉及十座洋房，實用面積1589至1800方呎，價單定價1992.3萬至2546.6萬元，呎價12090至14148元，市值約2.1億元。發展商提供三項建築期付款套餐，可選擇代繳從價印花稅又或以優惠價140萬元認購一個價值180萬元的車位，以

及18萬元園藝設計回贈等。假設買家採用代繳從價印花稅優惠，以41號洋房為例，面積1590方呎，定價1992.3萬元，呎價12090元，扣除基本折扣額8%後，實際合約價為1768.5萬元，之後再扣減7.5%印花稅及園藝設計回贈，折上折後售價為1617.8萬元，折扣額約15.8%，呎價10175元。同樣以上述付款套餐計，十座洋房平均呎價13188元，折上折後為11089元。該批單位已上載銷售安排，鐵定下月三日發售。

封海倫指出，娉廷總數41座洋房，暫沽四座套現7100萬元，扣除價單的十座，其餘27座屋將以招標形式發售，招標日期由四月三日至七月四日。

元朗再掀屋仔戰，娉廷出招，新世界（00017）不甘寂寞，加推B10、B19及C2號屋連租約出售，定價由2664.8萬至2789.6萬，實用面積由2174至2439方呎，安排下周二抽籤發售。該盤累售230伙，包括沽出23幢花園洋房及租出三幢花園洋房，佔全部單位逾97%，套現逾17億元，當中所有花園洋房B屋、C屋及D屋已全數沽清或租出。



## 名家匯銀主慘蝕逾1100萬



▲大園名家匯有銀主盤慘蝕逾1100萬元沽出

【大公報訊】二手豪宅又爆損手，曾積極掃入豪宅新盤的投資者許金祥，其大園名家匯單位淪銀主盤後，銀主剛以2020萬元售出，原業主連使費慘蝕超過1100萬元，料為新界區今年最大宗住宅蝕讓。

由投資者許金祥持有的名家匯一座中層B室，實用1811方呎，銀主早前以2200萬元放售，有消息指出單位剛以約2020萬元售出，實呎11154元，原業主於2010年斥3000萬元購入，單計帳面已蝕980萬元，若連同使費料蝕逾1100萬元，為大埔比華利山別墅「皇宮屋」去年底慘蝕3500萬元後，今年新界區最大宗蝕讓成交。

此外，環亞物業拍賣的大園名城盛薈一坐南翼複式銀主盤，實用1776方呎，開價2000萬元起拍，消息稱該單位獲三組準買家競逐，最終以2280萬元售出，實呎

12838元，原業主於2012年斥2502萬元入市，帳面損手222萬元，連使費料共蝕約320萬元。據土地註冊處資料，該單位涉及七按，最終淪銀主盤。

同時，半山壹號再錄損手個案，市場消息指出，半山壹號半山徑29號中層單位，實用1252方呎，以1760萬元易手，實呎14058元。據資料，原業主於2008年斥資1898萬元一手購入，帳面損手138萬元，連使費料共蝕約220萬元。豪宅蝕讓不斷蔓延，單計過去兩天，市場已爆出六宗蝕讓成交，而粗略估算，今年首季私樓蝕讓個案已經超過40宗。不過，中半山名廈The Albany逆市破頂，消息稱該廈高層B室，實用1308方呎，以8000萬元易手，實呎達61162元，比該廈舊紀錄約4.5萬元跳升逾30%，創項目歷史呎價新高。