

十大屋苑交投不足百宗 月挫37%

代理：股市差兼新盤搶客 二手樓市難改慘淡

樓市受加息及股市波動夾擊，交投量持續疲弱，十大指標屋苑於5月份成交量跌穿百宗，僅錄94宗買賣，按月急挫37.3%，兼創近5年新低，其中鯽魚涌太古城買賣跌至個位數，為45個月來最少。業界指，市場聚焦新盤市場，二手難免被冷待，由於6月份有多個大型新盤接力登場，並以先求量後求價策略推售，料二手交投繼續低位徘徊。

大公報記者 林惠芳

中原統計十大屋苑於5月份共錄94宗成交，較4月150宗減少37.3%，是2018年10月後、即約55個月新低。而上月多達8個屋苑成交量報跌，跌幅由6.3%至64.3%不等，只得東涌映灣園宗數按月上升，以及將軍澳新都城宗數無升跌。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港跟隨美國加息，加上近日股市波動，影響買家入市意欲。不過，近期有部分投資者有意套股換樓，相信物業再次成為避險工具。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明亦指出，該行統計的十大屋苑5月份成交量同樣跌穿百宗，僅約97宗，創2019年8月後約45個月新低。由於新盤以吸引價推售，攤薄市場客源，加上樓價從去年谷底回升，業主伺機收窄議價空間，導致二手市場拉鋸。展望後市，不少大型新盤本月接力登場，並以先求量後求價的策略推售，料短期內二手仍然受壓，6月份二手交投量繼續在低位徘徊。

太古城8宗買賣 四年最少

有「樓市風向標」之稱的鯽魚涌太古城，上月成交量跌至8宗，按月減少60%，是2019年8月後，即45個月以來首次錄得個位數成交；屋苑平均實呎16760元，按月回落3.1%。

同區康怡花園買賣亦陷拉鋸，中原地產首席分區經理楊文傑表示，市場以一手主導，二手難免受壓，康怡花園5月共錄7宗成交，按月跌46.2%，平均實呎15209元，按月微跌0.9%，不少買家希望業主提高議價空間，但大多未能配合，令交投陷入膠着。

中原地產副區域營業經理盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島5月共錄約5宗成交，按月大跌64.3%，宗數屬2018年12月後新低。

將軍澳新都城樓價齊跌，中原地

產高級分區營業董事柯勇表示，新都城全月僅錄7宗成交，繼續低位橫行，平均實用呎價跌至16077元，按月挫6.6%。因新盤低開吸客，加上港銀跟隨美國加息，對買家入市構成心理影響。

嘉湖成交減四成 呎價穿萬元

上車客入市態度猶豫，沙田第一城交投跌至近55個月低位。中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田第一城5月只錄7宗成交，較4月的13宗大跌46.2%，創2018年10月後新低；平均呎價17022元，按月升5.6%。新盤熱銷，加上普遍業主叫價進取，令二手承接力減少。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊5月錄14宗買賣，按月跌近四成，平均實呎9891元，按月跌4.1%。鄰近屯門新盤剛公布首張價單，短期內開售，凍結市場大批購買力，預計本月二手難有起色。

事實上，多區二手交投縮減，據中原代理統計，沙田及大圍區上月只錄約62宗二手成交，按月跌約三成；而馬鞍山區全月暫錄約80宗二手買賣，按月回落約12%。

西貢洋房減90萬沽 連雜費輸142萬

二手淡靜，蝕讓不絕於耳。中原地產區域營業董事陳沛堯表示，西貢御花園單號屋，實用面積1234方呎，擁花園及私人車庫，開價1580萬元，2周內減90萬元以1490萬元沽出，實呎12075元。據悉，原業主於2017年3月以1543萬元購入洋房，持貨6年，賬面蝕53萬元或3.4%，連雜費料共虧損約142萬元。

中原地產高級分區營業經理黃達雄表示，大埔中心22座中層G室2房戶，實用面積315方呎，以490萬元易手，原業主於2019年以490萬元入市，持貨4年蝕費離場。



▲鯽魚涌太古城上月買賣不足10宗，為近45個月最少。

十大屋苑5月成交走勢				
屋苑	成交量 (宗)	按月變幅 (%)	平均實用呎價 (元)	按月變幅 (%)
太古城	8	▼3.1	16760	▼3.1
康怡花園	7	▼46.2	15209	▼0.9
海怡半島	5	▼64.3	16482	▼0.1
美孚新邨	13	▼43.5	11880	▲4.1
麗港城	10	▼28.6	13296	▲1.1
黃埔花園	15	▼6.3	14791	▲5.9
新都城	7	無升跌	16077	▼6.6
沙田第一城	7	▼46.2	17022	▲5.6
嘉湖山莊	14	▼39.1	9891	▼4.1
映灣園	8	▲14.2	11891	▲4.1
合計	94	▼37.3	—	—

大公報記者整理

拆牆事件後首成交 首都業主劈60萬沽



▲日出康城首都錄得拆除主力牆事件曝光後首宗二手買賣。

【大公報訊】將軍澳日出康城首都第6座單位被揭發拆除主力牆事件後，引起軒然大波，拖累整個屋苑睇樓氣氛，個別用家卻趁機「鋤價」執平貨。代理透露，首都第1座有3房戶剛以878萬元易手，較市價低至少3%，為拆主力牆事件曝光後，該屋苑首宗二手成交。

日出康城首都第6座一個3房單位業主被揭發違規拆除主力牆後，有用家趁機議價入市。利嘉閣地產助理分區經理黃金欽透露，成交單位是首都第1座高層LD室，實用面積708方呎，採3房間隔，本周二以878萬元易手，實用呎價

12401元。據了解，原業主去年7月放盤，開價938萬元，上月因應市況減至908萬元，惟違規拆除主力牆事件曝光後，給準買家心理帶來一定影響，屋苑二手睇樓氣氛淡靜，今次準買家主動大幅還價，由於業主願意讓步，加上買入單位並非位於第6座，所以拍板入市，今次造價比原業主開價低60萬元，對比銀行網上估價908萬元，亦低出30萬元或約3.3%。據了解，原業主於2016年以680萬元購入上址，賬面獲利198萬元，單位7年升值29%。

會地藍田盤第3輪賣 昨售出14伙

【大公報訊】會地豐地產昨日以先到先得方式，第3輪發售藍田KOKO MARE共98個單位，包括1房及2房單位，售出約14個單位。

新地屯門新盤擬周末加推

今輪出售的單位中，折實價最平的是第9座3樓F室1房單位，實用面積310方呎，折實價約587.8萬元，據了解，昨日未能售出。KOKO MARE自4月開售至今，暫累積逾200個單位，如連同

系KOKO ROSSO的銷售在內，共已售約500個單位。

另邊廂，新地(00016)日前公布屯門NOVO LAND第2A期首批單位的售價後，已有逾3000人次參觀樓盤示範單位，新地代理總經理陳漢麟稱，參觀者大部分是青年人或分支家庭，視乎本周五開始收票情況，最快周末加推。

此外，華懋集團銷售總監封海倫表示，公司現有意本月再推出何文田瑜一、天海新一批單位，將會以公開及招標

方式發售。公司銷售總經理陳慕蘭補充說，瑜一各期已售單位的買家中，約六成來自九龍區、港島及新界各佔兩成。據了解，瑜一各期由年初開售至今，累積約410個單位，佔整個樓盤單位總數49%，套現約69億元。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，據該行研究部資料顯示，九龍一手私樓的4月份買賣合約登記有687宗，成交金額約100.6億元，按月分別升6%及9%，是21個月新高。

領展可分派收入跌1.7% 擬再擴資產規模

【大公報訊】領展(00823)公布截至3月底止全年可分派總額63.11億元，按年下跌1.68%，每基金單位末期分派118.8仙。領展表示，隨着於3月底完成供股後，已發行基金單位數目增加20%，故此年內每基金單位分派減少10.3%至274.31仙，包括中期分派155.51仙及末期分派118.8仙，現價股息率約6厘。

港零售物業出租率98%破頂

期內收益與物業收入淨額分別按年增長5.4%及4.8%，達到122.34億元及91.98億元，主要由於香港市場表現改善及租戶租金寬減有所減少，但部分受疫情影響內地業務表現所抵銷。

領展預期，消費券及最低工資上調將為本港消費市場注入動力，推動商戶銷售增長。截至3月底止，本港零售物業組合租用率達98%創新高，以及已於香港簽訂逾670份新租約，平均呎租增



▲領展全年可分派總額63.11億元，按年下跌1.68%。

至63.8元。另外，內地零售物業組合租用率為95.2%，零售業務平均續租租金調整率為負3%，預計明年恢復增長。

期內停車場及相關業務收益增長12.3%，受惠停車場月租及時租收入均已超越疫情前水平，由於兩者收費都有單位數百分比上調，每個泊車位每月收

入增加逾5%至3226元，而每個泊車位平均估值則上升逾19%至72.5萬元。領展昨收報45.50元，下跌1.8元或3.8%。

領展董事會主席聶雅倫表示，雖目前正處於利率上升及全球資本市場波動加劇的狀態，但集團的全年業績彰顯了核心業務的抗逆力，未來將會堅定不移地逐步執行領展3.0略策，透過與資本夥伴合作壯大資產管理規模，同時優化投資組合。

投資物業總值逾2374億 升11%

領展行政總裁王國龍指出，雖本財政年度開局充滿挑戰，但透過積極有效的物業組合管理策略，令集團在市場中期中保持生產力及抗逆力。另期內除中標安達臣道一幅商業用地外，同時通過收購兩項零售資產進軍新加坡市場，展示了領展克服挑戰及實現持續增長的能力。截至3月底領展投資物業總值達2374.69億元，按年升11.6%。



▲沙田第一城5月平均呎價17022元，按月升5.6%。

梁劉柔芬家族斥逾2億 購富匯豪庭相連

【大公報訊】內地與香港通關後，本港豪宅交投回暖，名人家族積極增持指標名廈。消息指出，半山富匯豪庭2座一個相連單位，實用面積達3738方呎，早前以2.03億元易手，新買家為前立法會議員梁劉柔芬相關人士。

資料顯示，富匯豪庭2座中層A及B室相連單位，早前以2.03億元易手，新買家分別是梁麒繼及林振宇，前者為前立法會議員梁劉柔芬及其丈夫梁孔德兒子，後者為二人女婿，而二人今次入市，均只需支付樓價4.25%印花稅，即以首置身份入市。

家人至少持有富匯豪庭6伙

其中，梁麒繼購入的富匯豪庭2座中層B室，實用面積1805方呎，作價9800萬元，實用呎價54294元；而林振宇購入的同層A室，實用面積1933方呎，作價1.05億元，實用呎價54320元。據了解，上述兩伙原業主為香港意得集團董事局主席高佩璇，是於2007年以約9071萬元購入物業，



▲梁劉柔芬家人剛以合共逾2億元增持半山富匯豪庭單位。

賬面獲利約1.12億元，單位期內升值逾1.2倍。

值得一提的是，連同今次入市，梁劉柔芬與家人至少持有6個富匯豪庭單位，包括她與丈夫兩人於2020年以2.15億元購入同座A及B室高層相連戶，以及2007年兩人又以公司名義斥約8768萬元購入的同屋苑2個單位。

新都廣場全層連4車位 索價1.28億

【大公報訊】本港經濟逐漸復甦，工商舖市場氣氛也見好轉，有業主趁機放盤。其中沙田石門新都廣場一個11樓全層連4個車位，業主以意向價約1.28億元、按現狀及交吉形式放售。

仲量聯行資本市場部資深董事黃國華表示，該物業是區內罕見的全層交吉放售單位，且附有裝修，總面積約19139方呎，可作寫字樓或樓上舖等用途，可分間單位出租或出售，投資自用

皆宜，每呎意向價約6600元，連4個車位在內的放售意向價約1.28億元。

據了解，業主於2017年底斥約1.05億元購入該層全層寫字樓單位，再以619萬元購入4個車位，總價約逾1.11億元。

元朗地舖連約 意向價5100萬放售

此外，美聯旺舖營業董事許偉文表示，持有元朗鳳琴街22號金龍樓地下06

號舖的業主，現以意向價約5100萬元連租約放售。該舖建築面積約1407方呎，由必勝客自2006年起便一直租用至今，最新租期至明年8月中。

另中原工商舖高級分區營業董事許榮偉稱，在敦裕船街38號建邦商業大廈2樓全層，總面積約2879方呎，業主以作樓上舖設計，全層分為5張獨立契約，買家購入後可獨立出售或出租單位。業主意向價約3680萬交吉放售。