

# 十大屋苑上月成交368宗 三年最旺

## 美孚買賣創九載新高 嘉湖山莊呎價飆12%

樓市撤辣釋放購買力，各區二手買賣爆升，十大屋苑3月成交量達368宗，創2021年5月後的近3年新高，多達7個屋苑平均呎價回升，其中天水圍嘉湖山莊呎價按月飆12%。指標屋苑造價大反彈，青衣盈翠半島套三房海景戶重上1360萬元，不足一個月漲價約14%。

大公報記者 林惠芳

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，撤辣後樓市迅速重回正軌，剛過去的3月份，十大屋苑共錄得368宗成交，按月大升2.1倍，其中7個屋苑平均呎價上揚，按月漲1.3%至12.2%。不過，復活節長假期大批港人外遊或北上，加上新盤競爭力強，令二手交投回落，十大屋苑過去周末錄11宗成交，按周跌42.1%，為撤辣後最靜的周末，而4天復活節假期共錄15宗，較去年復活節19宗少21%。

中原地產分區營業經理馮健平稱，荔枝角美孚新邨上月錄57宗成交，創2015年1月後的逾9年新高，平均實用呎價10108元，按月升6.4%。上車屋苑呎價升勢凌厲，天水圍嘉湖山莊上月錄76宗買賣，按月增2.6倍，平均實用呎價8619元，按月飆升12.2%。

### 盈翠三房一個月賣貴192萬

至於沙田第一城，中原地產副區域營業經理伍錦基表示，該屋苑3月錄54宗成交，按月反彈2.2倍，創逾3年新高，平均實用呎價13374元，按月升6.1%。

此外，美聯物業區域營業董事劉卓豪透露，將軍澳區3月共錄355宗二手買賣（包括私樓及資助房），對比2月全月137宗反彈1.6倍，為2023年2月錄381宗後，近13個月最旺。

指標屋苑身價明顯反彈。美聯物業高級分區營業經理蘇順華稱，青衣區3月成交達96宗，按月增2倍，盈翠半島3座高層A室，實用面積769方呎，套三房間隔，最新以1360萬元易手，實用呎價17685元，其樓下低一層實用面積752方呎A室單位，上月初以1168萬元賣出，實用呎價15532元，相隔不足一個月，今次高一層賣貴192萬，呎價急彈13.9%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗柏麗豪園5座中層F室，實用面積800方呎，獲上車客連車位以700萬元買入；同類5座極低層C室連車位，今年1月僅售590萬元，最新造價回升110萬元或18.6%。

晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，一名深



井區業主去年沽出自住單位後，轉為租樓，見近期樓市轉旺，怕遲買會貴，剛斥資650萬元重新入市，購入深井縉居1座中層D室兩房單位，實用面積681方呎，實用呎價9545元。

### 買家追價至1280萬購匯璽

數年前高追的業主，實樓蝕幅開始收窄。中原地產分行經理李嘉龍說，大埔天鑽7座中層F室兩房戶，實用面積527方呎，售690萬元，原業主5年賬蝕僅5萬元。香港置業首席區域董事馬漢偉表示，南昌站匯璽2A座中層C室，實用面積534方呎，買家出價1200萬元，最後提高預算80萬元，以1280萬元購入，實用呎價23970元，較市價高約2%。原業主持貨6年，賬面賺17.8萬元，料只需蝕使費約45萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山雲海海臺2座中層D室套房三房戶，實用面積719方呎，以1010萬元易手，呎價14047元，原業主持貨約6年，賬面蝕383萬元或27.5%。資料顯示，當年發展商提供最多12%現金回贈，料抵銷部分損失。

撤辣後二手交投反彈，小業主伺機沽樓止蝕，《大公報》統計3月份已知二手蝕讓成交約209宗，較2月增加逾四成。

## Blue Coast暫收1.2萬登記 膺今年票王

全面撤辣後樓市回暖，長實(01113)以低價出擊的黃竹坑站上蓋Blue Coast，認購登記突破1.2萬票，暫登今年票王。發展商短期內將公布第三批單位價單，以增加最快周末首輪銷售的可售單位。Blue Coast於上周四公布首批138伙的價單，折實平均呎價21968元，較去年7月鄰盤賣平近22%，入場費低見877.9萬元；上周末再公布第二批110伙的價單，折實平均呎價22703元。

### 趙國雄：壞消息出盡 樓市見底

長實執行董事趙國雄表示，Blue Coast的登記反應熱烈，反映其價錢夠吸引，集團正跟港鐵(00066)商討推出更多單位，以回應市場需求。對於本月能否延續3月一手市場售出約4200伙的逾10年單月新高氣勢，他認為影響樓市的兩大因素之一的辣招已全面撤銷，另息口已見頂，市場預計第二或三季開始減息，相信已沒有影響經濟的壞消息下，本港樓市已經觸底，今年向好勢頭由之前的一半半，增至七成機會。Blue Coast上周五開放示範單位至今錄逾

1.3萬人次參觀，消息指，該盤4日收逾1.2萬票，按首兩批共248伙計，超額逾47倍。而該票數已超過上月開售的會德豐地產日出康城SEASONS PLACE，暫登今年票王。SEASONS PLACE上月進行的兩輪銷售，首輪及次輪分別錄得11536票及11780票。

另外，會德豐地產指出，連同合作項目在內，集團上季售出近800伙，套現近87億元，當中撤辣後售出逾760伙，包括SEASONS PLACE佔542個單位，套現約34.2億元。



▲長實執行董事趙國雄(中)表示，Blue Coast的登記反應熱烈，擬加推更多單位應市。

## 李海文：內地優化匯款路徑 便利港人置業

內地樓市政策持續放寬，便利港人置業。內地於今年1月發布《港澳居民購買粵港澳大灣區內地城市房地產結算支付便利化業務指引》(下稱《指引》)，為港人北上置業拓寬渠道。粵港澳大灣區投資分析師李海文表示，政策優化了港澳居民在內地置業匯款面臨「難先定定先」的問題，有助增加港澳居民在內地買樓的資金出入方面的信心。他建議，買家可考慮較好地段的單位，將來較易轉售。



▲粵港澳大灣區投資分析師李海文表示，在內地置業，應選一線區及二線區的一線位置樓盤。

- ### 港人北上置業注意事項
- 實地參觀樓盤
  - 了解發展商狀況，選擇有信譽的發展商
  - 實現樓價低爛尾風險
  - 不同類型物業稅制不同，住宅限制較少
  - 大灣區樓盤回報率一般約1厘，有機會租金抵銷不了人民幣匯價波動

後辦理網簽備案，申請購房款解付。

### 先查明項目是否採用新安排

李海文表示，新《指引》買樓賣樓都可沿用，屬資金閉環管理，而且有指定監管賬戶，令資金進出更方便和安全。

不過，李海文提醒，港澳居民通過此途徑跨境匯款時，需要了解項目及相關銀行是否有落實該項措施，若有的話，最好要求發展商在認購書內寫清楚。

「買家最擔心什麼？擔心發展商未能收到匯款，以及做不到按揭。」李海文指出，如果無法做到上述兩點，買家需明確如何退款，包括退款時間等諸多細節。

李海文並提醒，發展商做出的任何有利於買家的承諾，都要留下證據，而如果發展商或地產代理要求簽署任何無關認購的文件，或無填寫內

容的表格，甚至於要求在白紙上簽名，千萬不要填寫。

### 切忌貪平 首選優越地段

是次文件惠及廣州、珠海、佛山、東莞、中山、江門、肇慶等8座城市的新盤及二手樓。李海文表示，目前許多新盤價格較之前回落，加上低息有助減輕購買成本，變相為買家提供更多選擇。他認為，因應內房市場供求變化，應優先入手城市的一線區及二線區的一線位置，生活配套齊全、方便，不要一味貪圖便宜，以免找不到下手買家接貨。

儘管該政策不包括深圳，李海文指出，香港臨近深圳，如果預算充足的話，將是多數港人的首選，其次則會考慮工作或生活所在的城市。若未來該政策擴大至深圳，相信將便利在當地未置業的港人。大公報記者蔣去情

## 加大力度穩樓市 修復市場信心

去年3月內房迎來短暫小陽春後市場走勢轉弱。粵港澳大灣區投資分析師李海文表示，自去年下半年起，國家及地方政府密集出台多項刺激經濟的政策，樓市同樣受惠。市場環境、經濟、民生、房企修復、市場信心等，是影響樓市的重要因素。

### 第四季料見穩定

人民銀行在今年2月下調5年期以上LPR(貸款市場報價利率)至3.95厘。李海文指出，去年下半年至今以來的政策，屬於試探性下藥，如同中醫中藥原理，雖然效果沒有西藥猛烈，但重在治本，副作用低，只要堅持長時間用藥，必然會有成效。直接地說，

多項政策都讓房企透氣，希望市場得到今次教訓後做好點。

李海文表示，可以見到各部門努力穩定整體房地產市場局面，讓其盡量在預期控制以內，儘管一系列政策對樓市重整效果的確存在滯後性，市民的信心也同樣沒有反映出來，但相信在種種利好因素下，樓市將在今年第四季或明年第二季趨於穩定，信心會逐步恢復。

至於今年1月發布的《指引》，李海文認為，確實會增加港澳居民內地置業的信心，但不至於令市場出現較大起伏，最重要還是信心的修復、市場環境的好轉、經濟增長等。

大公報記者蔣去情

## 鄭州推以舊換新 冀激活二手樓市

河南省鄭州六部門 聯合昨日發文開展促進

房產市場「賣舊買新、以舊換新」，以進一步激活鄭州市二手房市場，並且計劃今年完成1萬伙二手住房「賣舊買新、以舊換新」。

### 全年完成目標1萬伙

鄭州促進房產市場「賣舊買新、以舊換新」工作將按兩種方式進行：一是鄭州城市發展集團(政府指定作為收購主體)收購二手房，促成群眾通過「賣舊買新、以舊換新」購買改善性新建商品住房。先行在金水區、鄭東新區等區進行試點。試點期間完成二手住房「賣舊買新、以舊換新」500伙，逐步在全市實施，全年計劃完成5000伙。

二是政府政策鼓勵，群眾通過市場交易實現「賣舊買新、以舊換新」。全年計劃完成二手住房「賣舊買新、以舊換新」5000伙。

對通過以上兩種方式換購新建商品住房的，鄭州市現行的契稅補貼30%，政策延續到今年12月31日。

數據顯示，去年鄭州全市商品房成交按年增長11%；二手房交易面積1133萬平方米。二手房作為市場重要的晴雨表，率先復甦，全年成交10.2萬伙，創近年最好水平。

此外，鄭州市住房保障和房地產管理局昨日印發2024年工作要點，目標今年完成房地產開發投資1500億元人民幣，商品房投放700萬平方米，商品房銷售1200萬平方米；交付保交樓項目6萬伙以上；籌集保障性租賃住房1.5萬伙，籌集人才公寓2萬伙，配租人才公寓2萬伙。大公報記者劉蕊鄭州報導



▲去年鄭州全市商品房成交增長11%。