尚城提前下周末推售

■長實地產投資董事郭子威(圖左)表示，「尚城」昨日公開派發售樓書，一式三份，每套價值高達300元。首批3,000套已即時全數被索取，發展商決定加印1萬套。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 趁近期股市持續上升創今年新高，市民財富效應增加，及香港暫未見加息壓力下，發展商開盤步伐明顯加快。長實及和黃於元朗洪水橋尚城最快於下周末推售，市傳發展商最快於下周中公布價單。

3千套售樓書派罄

長實地產投資董事郭子威昨表示，「尚城」自公布資料以來，接獲市場踴躍查詢，因此昨日突擊派發售樓書，一式三份，每套價值高達300元。首批3,000套已即時全數被索取，發展商決定加印1萬套，以應市場熱烈需求。

他指出，尚城大部分單位售價低於800萬元，應該不受金管局去年底要求銀行收緊800萬元以上的按揭金額限制的影響，長實會於下周開放設於紅磡都會商場內的尚城1,247呎4房戶的示範單位，為了令買家加快入市決定，發展商早前已決定把尚城的第1座共91伙A及C的4房戶考慮以分批層數一口價形式推售，首批入場費約700萬元，呎價約5,600元。

同時，配合大家庭需求，「尚城」推出的「套裝單位」系列，合共提供50套，分布於第3、5、6、7、8座最高5層，該批單位面積分2,000呎及2,200呎兩款，入場費約1,100萬元，長實亦會向每套「套裝單位」買家提供優先認購車位、贈送5萬元認購車位及贈送5萬元豐澤電器禮券等3重優惠。尚城共提供734伙，主打3房及4房戶。

尚豪庭或下周末加入戰團

至於新地於元朗尚豪庭亦有可能於下周內公布價單，趕及下周末推售，比原先於復活節期間的推售計劃提早一周。

尚豪庭位於元朗寶業街18號，由8座低密度洋房及3座住宅組成，共提供337伙，面積約400呎至逾2,000呎，主打2房戶，發展商意向呎價7,000元至特色戶1.2萬元。

星堤加推千呎3房單位

此外，新地於掃管笏的星堤亦加推1,000呎3房戶，並已委託代理收票。

中原元朗區高級營業董事方啟明表示，由於元朗區近年少有大型新盤推售，區內對2房及3房的需求都不少，相信尚城及尚豪庭齊出擊會帶旺樓市，初步統計，此兩盤均受到內地客及換樓客垂青。

日震災及加按息影響 二手樓紛現減價

樓價指數連跌兩周達1.2%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 日本大地震及本地銀行加按息後第二周，本港二手樓價累跌1.2%，反映地震及加息對樓市造成影響。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數最新報96.98點，較兩周前的高峰98.15點下降1.2%，反映兩大利淡因素正被市場消化。不過，部分業主仍然決定減價3%至5%離場。

黃良昇稱，中原城市領先指數在上周起反映兩大利淡因素，上周指數跌0.75%。本周領先指數跌幅已經明顯減少，按周只跌0.43%，跌幅較上周少0.32個百分點。3月11日地震及加息前，CCL連升七周至98.15點高峰。如今兩大利淡因素只令樓價下降1.2%，樓價沒有大跌，反映樓價基本因素甚佳。大地震只令樓價下降，料即將結束下跌，之後又再續之前穩步的升勢，向100點進發。

港島區指數按周急跌2.4%

整體大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數最新報93.88點，連跌兩周共1.6%。昨天公佈的指數，按周下降0.6%。

分區大型屋苑樓價方面，港島區在連升八周後首度錄得下降，最新報106.93點，按周下降2.4%。而九龍區、新界東及新界西最新報92.78點、91.07點及76.59點，按周分別上升0.3%、0.1%及0.8%。

屯門樓價指數再跌3.3%

此外，祥益地產潘鈺恒表示，截至3月27日，祥益屯門樓市呎價領先指數(包括屯門區內所有以大廈式設計的私人屋苑)錄得202.6點，對比上期209.55點，下跌3.32%，連續三期錄得下跌。

上周末(4月2日至3日)區內物業的買賣成交個案對比前周末(3月26日至27日)下跌17%。

美孚業主減價22萬獲利

美孚新邨一個約820呎單位，業主原叫價460萬元，見樓價已達一定升幅，決意沽貨止賺，減價22萬元放售單位，放盤僅兩日即獲同區分支家庭承接，成交價約438萬元。美聯物業曼克頓山分行高級營業經理林海成表示，剛成交的美孚新邨為1期百老匯街27座中層B室單位，面積約為820呎，屬3房間隔，享內園景，成交價約為438萬元，折合呎價約為5341元，較市場價低約3%。買家為同區分支家庭，作自住之用。原業主於07年8月份以約275萬元購入，獲利約163萬元，升值約59.3%。

中原地產康怡康安街高級分區營業經理楊文傑表示，南豐新邨12座中層C室，單位本來開價365萬元，最終累減15萬元獲用家承接，下調幅度約4%。該單位面積474呎，擁兩房間隔，座向東南，成交價為350萬元，呎價7384元。原業主於2003年8月沙士低位以113萬元入市，獲利達237萬元或逾2倍。

近日二手樓減價成交個案

樓盤	面積	成交價	減價
美孚新邨1期百老匯街27座中層B室	820呎	438萬元	22萬元
北角富澤花園富威閣中層C室	762呎	700萬元	30萬元
屯門景新臺1座中層A室	856呎	310萬元	10萬元
南豐新邨12座中層C室	474呎	350萬元	15萬元

資料來源：中原、美聯、祥益、世紀21

■屋苑樓價指數連續兩周回落。不過，周末睇樓預約則回升。圖為鰂魚涌太古城。 資料圖片

投資者蠢動 周末睇樓增5%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 發展商推售一手新盤進度加快，帶動二手市場氣氛轉旺，用家睇樓及入市意慾上升，周末指標屋苑預約睇樓量持續增加。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2,805組客戶預約在本周末睇樓，按周再升5.1%，連升兩周。客源方面，長線投資者積極睇樓格價，為多個本月開售的新盤做好準備，投資者佔總客量比例上升0.2個百分點至12.9%。

太古康怡海逸睇樓增逾1成

按地區分析，港島、九龍及新界指標屋苑的周末預約睇樓量全告上升，當中港島區屋苑客量按周增加12.4%至500組，升幅較大，當中太古城、鯉景灣、嘉亨灣及海怡半島的客量增加13%至25%不等。

九龍區20個指標屋苑預約睇樓量達1,120組，較上周再升5.7%，當中海逸豪園、帝柏海灣及泓景臺的睇樓量分別增加11%至30%。新界區21個指標屋苑綜合預約睇樓量較上周僅升1.7%至1,185組，升幅落後整體，沙田第一城、大埔中心及映灣園的預約睇樓量分別按周上升6%、14%及8%；新界西北屋苑則表現較差，YOHO TOWN及嘉湖山莊睇樓量按周跌13%及15%。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，本周六、日中原十大屋苑預約睇樓量錄得1305組睇樓客，較上周升5.7%；預計本月交投量將會穩步上揚，一手及二手交投均告活躍。

中原地產代理指出，太古城本周六、日睇樓客態度積極，預約睇樓量升22%至110組；康怡花園周末預約睇樓量按周升12%至95組，每呎平均叫價升至8,100元水平。九龍區方面，美孚新邨本周末預約睇樓量上升12.5%，錄180組睇樓客；每呎叫價亦因造價上升而上調至6200元水平，升幅6.9%。將軍澳新都城本周末預約睇樓量及每呎叫價分別繼續維持於140組睇樓客及5,800元水平。而新界區方面，沙田第一城本周錄約90組睇樓量，與上周相若。現時業主心態亦較早前回軟，願意提供約1-3%的議價空間。

規管代理 新五招下周公布

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 自西半山樓盤THE ICON事件後，市場再度關注一手物業銷售的監管，地產代理監管局會於下周二召開記者會公布規管代理銷售一手盤的新指引，市傳地監局早前草擬規管代理銷售樓花的「新五招」，包括要求代理在刊發一手宣傳品時，涉及內容均須獲發展商書面簽發確認，以及無論新舊契樓花項目均受此規管等，務求提高賣樓透明度。

新舊契樓花宣傳品須確認

市傳即將推出的「新五招」，主要為加強代理發放新盤銷售資料的準確性、加強前線代理對一手盤的銷售訓練及認識，以及加強代理行對前線代理的監管。除此之外，監管內容更包括所有新舊契樓花項目，至於代理行亦須派員往地盤監管其代理銷售，以及須給予前線代理培訓及樓盤簡介會等。

發展商授權前不可收訂金

地監局去年已就一手樓盤銷售連環發出執業指引，當中去年5月分別就三個範疇分別為新盤秩序、代理操守行為，以及發放樓盤資料等，提出涉及24項規管。當中包括代理須提醒準買家留意樓書內單位實際面積，以及要求代理向準買家提供的物業資料，須以發展商樓書及文件為準，此外，亦列明代理在發展商授權前，不得向買家收取訂金（即俗稱的收票）。

■信和集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮(左)及田兆源為奧海城復活節的30呎巨型「夢幻號」主持啟航禮。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

奧海城復活節主題 郵輪碼頭「香蕉船」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）配合復活節來臨，奧運站的奧海城今年與本地著名創作單位Chocolate Rain合作，將場內點綴成充滿度假色彩的郵輪碼頭，並以甜品「香蕉船」為題，建造長30呎的巨型「夢幻號」，載着6個穿上不同雪糕味道衣飾的Fatina 1比1人形公仔，乘風破浪。男主角Chefo更首以3D造形亮相，並親自炮製了高4呎、由28個Fatina「潮着」公仔裝飾而成的多層蛋糕。

信和集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮表示，奧海城今年斥資220萬元籌備復活節前後的活動，按年升10%；全場包括洗手間亦悉心佈置，並且是Chocolate Rain採用最多環保布絮製作的一次，藉此宣揚環保，預期於4月10日至5月8日（共29日）的人流將達667萬，按年升約11%；營業額達1.57億元，按年升約11%；而4月22至25日的復活節假期，預計人流及營業額將按年升12%。

黃金周料內地客增1成

配合五一黃金周，奧海城計劃與集團旗下的酒店及西九龍區約10間酒店攜手合作，並在酒店派發價值約港幣2,000元的優惠小冊子，同時乘勢推出3個來自廣州及肇慶等地的內地購物團約共150人；當中大部分為剛參與4月份中國出口商品交易會的營商人士及金融專才並順道在港購物，預計人均消費將達約5,000至1萬元。她預計，整個展覽期間到奧海城的內地旅客將按年升約10%。

遠金創甲廈次高紀錄

香港文匯報訊 (記者 周穎) 本港經濟前景理想，吸引資金持續湧入，當中寫字樓更加備受熱捧，高價成交不斷。金鐘遠東金融中心一中低層單位，日前以呎價2.67萬元成交，涉及金額3,500萬元易手，不僅創出該廈呎價新高，更加榮登全港甲廈最高呎價第2位，僅次於中環皇九全層呎價2.78萬元。

呎價高造2.67萬元

市場消息指出，遠東金融中心2303室，面積1,311平方呎，以呎價2.67萬元，成交價約3,500萬元易手。據了解，原業主於1997年以2,045萬元購入，持貨14年，物業升值71%，轉售獲利1,455萬元。

美聯工商舖商業部董事黃漢誠指出，遠東金融中心一向以用家為主，向來放盤甚少，由於放盤量不多，炒家偏少，情況與美銀中心相若，反而不及海富中心及力寶中心成交活躍。

金融律師會計業雲集

現時遠東金融中心放盤單位中，叫價甚為硬淨。如3樓全層單位，面積約1萬平方呎，意向呎價約2.6萬元，至於8樓全層單位，意向呎價高見2.8萬元。而租客主要從事金融業、律師樓、會計師樓及上市公司，呎租60餘元水平。

■金鐘遠東金融中心 資料圖片

遠東金融中心位於金鐘夏慤道16號，於1982年落成，樓高48層，每層面積為10,800平方呎，大廈單位享維港海景及金鐘城市景觀，現時著名用家包括大鴻輝集團及光大集團，而金管局前總部亦曾位於該廈。

高山道住宅地料成交逾10億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為加快土地供應，政府於上月中「一口氣」公布三幅主動推售的紅磡地皮，其中曾獲財團五度試勾的高山道7號住宅地皮，已定於本月27日下午2時於灣仔伊利沙伯體育館拍賣，市場料成交價介乎10.7億至15.4億元，樓面地價約7,000元至1萬元一呎。

近期不少發展商如長實、新地、華懋及嘉里等均表示對此地皮感興趣，中原測量師行董事張競達表示，此地皮雖不及去年拍賣的亞皆老街住宅地皮，但此地鄰近沙中線何文田站出口，景觀亦開揚，計入發水限制後，料樓面地價達1萬元一呎，成交價料達15.4億元，由於項目投資額小，料可吸引不同類型發展商入市競投。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國估計，此地皮的景觀及位置始終略遜，料樓面地價約7,000元一呎，成交價約10.7億元，料競投以大型發展商為主。

美聯料樓面呎價7800元

美聯測量師行董事林子彬表示，由於此項目屬市區地段，更鄰近日後的何文田站，加上近期多個新盤部署推出，反映發展商對後市頗具信心，故若新盤銷情理想，估計將有助刺激地皮拍賣的競投氣氛，預料該地皮將有機會為庫房帶來約12億元進帳，每呎樓面地價約7,800元，料項目可發展為1幢樓高約30層的住宅物業，可望為區內多提供約150至200伙。

資料顯示，新地去年以109億元投得的佛光街地皮，與今次拍賣的高山道地皮遙遙相對，高層單位均享有開揚景致及維港海景，市場估計，新地會是其中一個黑馬發展商。

此地皮佔地約20,469呎，地積比率為7.5倍，可建總樓面約153,516呎，樓宇高度不可超過120米，發展商須於2016年12月31日前建成。

紅磡高山道地皮資料

地皮：	20,469呎
用途：	私人住宅
地積比率：	7.5倍
可建總樓面：	153,516呎
建築規限：	樓宇高度不可超過120米；須於2016年12月31日前建成
估值：	中原 15.3億元 (10,000元/呎) 美聯 12億元 (7,816元/呎) 一太 10.7億元 (7,000元/呎)

註：呎價為樓面地價