

元朗兩新盤銷情放緩

銀行加按息 尚城尚豪庭買家趨審慎

新盤主導

周末一手交投跌四成

■鯽魚涌康怡花園外觀。
香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一手新盤連推推出吸納購買力,再加上賣地在即,以及銀行調升H按等,市場瀰漫觀望氣氛。美聯數據顯示,過去兩日十大藍籌屋苑二手成交錄得約23宗成交,較前周末40宗,錄得43.5%跌幅,部分屋苑如鯽魚涌康怡花園、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城等更出現「零成交」。

涉23宗 三屋苑零成交

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,由於近期新盤密集推售,吸納市場大批購買力,令二手市場轉趨及成交均受到影響;同時,匯豐等銀行繼續調升H按利率,令買家期待業主會因此擴大議價空間,故現時不願貿然入市,加上上月紅磡高山道地皮拍賣在即,更增加了二手樓市的觀望氣氛。

另外,中原地產的數據亦同樣錄得跌幅,十大屋苑錄得31宗成交,成交量較前周下跌22.5%。中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示,各區新盤推出,最受影響的就屬於該些有新盤推出的區份,包括港島東及新界西,二手交投顯著受壓,如太古城、康怡花園及嘉湖山莊,分別僅錄得1至2宗成交。

新界區方面,中原黎宗文表示,各種消息影響下,沙田第一城客源被分散,睇樓量下跌約2成。過去兩日只錄得6宗買賣成交,較前周末兩宗下跌25%。港島區因應西灣河新盤快將開售,吸引該區買家睇樓,令同區的太古城、康怡花園及海怡半島只錄得約3宗買賣成交,較前周末7宗下跌約57.1%。

至於九龍區由於受到賣地觀望氣氛影響,該區的麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨等指標屋苑成交量亦只錄得約6宗成交,按周錄得約53.8%跌幅。

香港文匯報訊(記者 趙建強)金管局警告本港銀行或許出現過度借貸,本港多間銀行亦相繼調升按息,言論指香港已經進入加息周期,加上各大發展商均加快推盤步伐,亦令人擔憂發展商是否趕搭尾班車以求盡快於「高位散貨」,在兩大新盤力谷後,過去兩日周末一手銷情已明顯放緩,兩日售出約百伙單位,且其中絕大部分為周六售出,市民入市明顯趨趨審慎。

長實旗下元朗洪水橋尚城,除上周五開售當日售出200餘伙單位後,銷售速度放緩,截至昨晚7時許,兩日累計售出約50餘伙,累計遠少於公司已公布價單的621伙,公司亦沒有明確公布加推計劃。至於新地元朗尚豪庭,周末兩日亦以清尾貨為主,公司已公布324伙單位價單,大部分於周四、五已售出,過去兩日亦不過售出50伙,當中8成為周六售出。

昨天氣轉差 內地買家受阻

雖然銷售速度明顯放緩,但長實地產投資董事郭子威昨日下午仍堅稱,物業銷售比預期為好,又將責任歸咎於昨日香港天氣轉差,一些已安排來港的內地客最終沒有出現,影響銷售進度,但他又指,過去兩日平均每小時有約1,000人次參觀,其中內地客佔約5%。他又指,會保留部分單位於復活節、甚至五一勞動節假期時出售予內地客,最終期待內地客比例可達15%。但郭子威又表示,公司亦會盡量確保有更多港客可以購買單位。

新地元朗尚豪庭方面,新地代理業務部項目總監(銷



■長實執行董事趙國雄(右)及長實地產投資董事郭子威(左)對尚城銷情滿意。



■新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏(左)表示,尚豪庭已累售280伙。

過去兩日一手銷情

樓盤名稱	伙數
元朗尚豪庭	約50
元朗尚城	約50
大圍名家匯	11
灣仔尚匯	8
大圍盛晉	7
總數:	約126

期付款。張卓秀敏又指,不排除保留一半單位至現樓發售。

名家匯兩日售出11伙

其他新盤方面,早前大幅劈價的恒地大圍名家匯銷情最好,兩日售出11伙,而同系灣仔尚匯則售出8伙,長實另一個項目盛晉則售出7伙。

「東18」今開價 即供獲6%折扣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)英皇旗下西灣河港島,東18推售部署如箭在弦,發展商昨公布付款方式,包括5種不同方式,其中即供付款可獲樓價折扣由3%至6%不等,建築期付款亦最多可獲1%折扣。而項目最快今日就會派發價單,最快周四可以推售。

英皇執行董事張炳強表示,旗下港島,東18共有5種付款方式,其中3種為即供方式,2種採建期方式,即供

尚豪庭累售280伙 內地客佔2成

張卓秀敏稱,物業一房單位已全部售罄,最高呎價為6,720元,而二房單位則接近沽清,三房最貴呎價為第3座極高層C單位,面積1,122方呎,售價798.9萬元,呎價7,120元。另外,物業二座27樓B室「天豪大宅」,面積1,727方呎,另有天台1,136方呎,以約1,965萬元,呎價11,380元。而昨日有報道8號洋房以2,800萬售出,呎價12,664元,創元朗區呎價新高,由內地客承接。

買家比例方面,新地指超過6成為新界區客,港島及九龍各佔一成,而「中港商人」及內地客則約佔兩成,其中近八成買家選擇即供付款計劃,其餘則按日

即供獲6%折扣

付款方式中,A方式先付10%樓價後,餘額在60日內付清,可獲6%樓價折扣;B方式先付10%後,餘額可延長至180日內付清,樓價折扣則減至5%。

而C方式屬二按付款方式,二按最多佔樓價3成,與一按合共不得多於樓價8成,二按息率首3年為P減3厘(P為5厘),第4年開始以P計算,可照訂價減3%。至於建築期付款方面,其中A方式分階段於90日內付樓價

20%,餘額入伙後付清,可獲減樓價1%;B方式分階段付15%樓價後,餘額入伙後付清,則照訂價付款。項目最快明年底交樓,預料準買家會較多選用即供付款。

買家洽全層 傳30伙預留

項目最快今日開價,首批料54伙,周四發售,標準戶意向呎價由1.3萬至1.4萬元,頂層特色戶意向呎價2.3至2.4萬元。張炳強指,現時不乏換樓客及上車客查詢,以查詢1及3房為主,亦有準買家洽購全層5伙,涉逾4,000萬元,本地人士佔7成查詢比例,亦有3成內地客。市場人士稱,昨日盤暫錄得約30宗預留。

首季私宅租金逼97高位

香港文匯報訊 本港私樓平均呎租首季累積上升2.8%,升幅明顯未及樓價的逾8%。然而,在通脹升溫的情況下,預期年內租金仍會穩步向上,升幅達一成左右。

再升2.8% 平均呎租20元

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蓓表示,據美聯「租金走勢圖」顯示,3月份平均呎租報20元,是97年10月後首度升破此水平,與97年高位相差的幅度收窄至僅3.9%。去年底受額外印花稅推出的影響,有部分業主將物業轉賣為租,租盤增加導致租金下跌,至今年初租金走勢仍橫行。及後樓價續升,加上租盤盤源減少,租金重拾升軌,首季租金穩升2.8%。

太古城呎租28元升4%最多

以美聯物業促成的租務個案計算,首季部分屋苑平均呎租升幅超過3%,跑贏大市。太古城平均呎租由去年底27元升至今年3月28.1元,按季上升4.1%;維景灣

月租逾萬元比率升破7成

畔增3.7%,另美孚新邨及河畔花園則齊升3.3%;個別屋苑如德福花園、荃灣中心及愉景新城,平均呎租升幅則介乎1.8%至2.6%,表現未及大市。

不過,值得注意的是,雖然3月份月租萬元或以下的租務比率,跌至僅3成水平,但新界區仍有大型屋苑錄得此類個案。以3月份美聯物業促成的租務個案計算,花都廣場及牽晴閣悉數租務個案均屬萬元以下,嘉湖山莊亦超過9成為此類銀碼。

投資者追價122萬 斥1.28億購康宏4伙

香港文匯報訊 港島區指標商廈成交呎價不斷刷新,皇后大道中9號、遠東金融中心相繼錄得呎價逾2.5萬元的高價成交,部分用家及投資者見港島核心區商廈呎價凌厲高走,轉戰九龍區市場迫低水。由中原(工商舖)獨家代理之尖東康宏廣場21樓全層,其中4個單位剛告易手,涉資約1.28億元。

連租約 呎價1.26萬

中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事何淑貞表示,成交單位為康宏廣場21樓14至17室,面積約介乎2,185至3,329平方呎,合共樓面約10,161平方呎,成交呎價12,620元,涉資約1.28億元。買家為投資者,於洽購期間出現另一名買家同時爭奪上址,投資者不惜由每平方呎12,500元,一直加碼至每呎12,620元,追價近122萬元才成功購入上址。上述4個單位均附連租約,租約約於金融海嘯期間簽訂,故租金偏低,參考該度市值呎租38元計,物業回報約3.7厘,相信隨著各租約於今年底陸續完結有機會調升至逾40元水平。

南座全層放售叫價進取

何淑貞指,康宏廣場21樓全層分為17個單位,面積約介乎804平方呎至3,329平方呎,租客包括貿易公司、外資公司等。業主早前委託該行放售上述全層樓面,並先推北座,可分拆或獨立出售。隨著北座14至17室連獲買家承接,餘下的9至13室細單位,亦快將推出應市。同一時間,有買家洽購南座全層,業主見北座單位吸引投資者追價承接後,叫價態度轉硬,準買家對入市決定則變得猶疑。



■尖沙咀康宏廣場。資料圖片

她續指,不少投資者有感寫字樓租金回報較其它投資工具高,積極把資金調動至商廈市場作投資。相對港島區市況,尖東一帶的甲級商廈價格仍較落後大市,估計短期內將吸引投資者「炒落後」,推動區內寫字樓樓價貼市增長,相信於年底前,康宏廣場呎價有望衝破20,000元關口。

中遠大廈呎價1.46萬

此外,中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事蔡德寶表示,該行新近促成中環皇后大道中183號中遠大廈11樓13A及15室的成交,面積分別約925及1,043平方呎,成交呎價約14,600元,涉資2,873.3萬元。買家屬用家。中遠大廈11樓全層去年獲投資者斥資約2.17億元購入,物業其後拆細出售。於上月底,01室以每平方呎約14,600元沽出,業主決定將餘下的3個單位加價放售。原本業主反價至每平方呎14,800元,惟因用家入市態度誠懇,決定亦爽快,業主終被其誠意打動,決定不加價沽出上述兩個單位。

美聯物業 MIDLAND DELUXE HOME 地產代理界 首創先河 假日飯鐘錢 員工無憂

<p>壁池 4,299呎 全港水海景盡覽 1座3,000萬 2921 1788</p> <p>樂活台 1,800呎 清靜地段 極高開揚 1,800萬 2836 6604</p> <p>世紀大廈2座 3,663呎+2,650呎天台 環繞維港 名師裝修 1.3億 2922 6666</p>	<p>貝沙灣南岸 2,180呎 四房雙車 3,500萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣NO.8 1,469呎 名師設計 2,200萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣六期 3,717呎 六房雙車 7,200萬 2828 3434</p> <p>BEL-AIR NO.8 1,053呎 交通方便 1,550萬 2812 1177</p> <p>旭逸居 1,052呎 兩房兩廳 1,800萬 2921 1788</p> <p>淺水灣道98號 1,800呎 投資首選 3,000萬 2921 1788</p>	<p>歌韻臺 2,000呎 間格實用 3,400萬 2921 1788</p> <p>松苑 2,250呎 風水旺地 5,500萬 2921 1788</p> <p>上林 1,032呎 高尚地段 1,650萬 2836 6604</p> <p>大坑道1號 715呎 新海基名廈 870萬 2836 6604</p> <p>名門 2,048呎 四房兩廳 2,800萬 2836 6604</p> <p>華輝台8號 2,142呎 罕有放售 2,800萬 2836 6604</p>	<p>寶雲道巨宅 3,833呎 全港港景 9,800萬 2588 1818</p> <p>山頂連天台特色 2,847呎+2,130呎 靚裝修 四車位 9,800萬 2522 1777</p> <p>嘉富麗苑 2,809呎 雙車全港 9,300萬 2899 0010</p> <p>罕有巨型複式 4,600呎 雙天後新樓 7,500萬 2519 3838</p> <p>君悅華庭 1,030呎 天后新樓 800萬 2922 3311</p> <p>康德大廈 1,350呎 四房兩廳 1,075萬 2578 3553</p>	<p>無擋海景 1,531呎 極高三房 2,500萬 2546 3133</p> <p>金龍大廈 982呎 獨家裝修 1,000萬 2922 3311</p> <p>珊瑚閣 1,382呎 天台全港 1,868萬 2922 3288</p> <p>低密地段 1,519呎+天台 約1,450呎 1,950萬 2548 4999</p> <p>特色天台 約1,450呎 新裝修 1,600萬 2845 2828</p> <p>梯旁方便 1,348呎 三房兩廳 800萬 2521 6999</p> <p>山海雙星 1,850呎 實用三房 2,300萬 2525 3323</p>
<p>帝景臺 2,652呎 四房雙車(雙車位) 4,200萬 2928 8788</p> <p>京士柏山 2,326呎連車位 罕有放售 四房有匙 3,600萬 2926 4688</p> <p>天璽 736呎 東南全層 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</p> <p>海逸豪園 2,927呎 環迴海景 五房三套 4,100萬 2926 5111</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 最新之選 1,768萬 2397 2328</p> <p>帝景軒 1,293呎 海景露台(車位) 1,338萬 2381 1889</p> <p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2926 7138</p> <p>畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2926 7138</p> <p>擎天半島 1,805呎 城中綠洲 2,650萬 2926 3833</p> <p>海逸豪園 681呎 維多利亞 700萬 2926 5222</p>	<p>畢架山一號 1,293呎 內園靚景 1,768萬 2381 1889</p> <p>又一村屋地 10,383呎 聯排地段 1,866千 2928 8788</p> <p>加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,600萬 2926 7388</p> <p>半山一號 1,434呎 實用靚景 1,600萬 2926 4477</p> <p>君臨天下 1,039呎 優靚內園 1,580萬 2926 3388</p> <p>海桃灣 1,111呎 中層靚景 1,450萬 2928 3313</p> <p>帝柏海灣 1,019呎 開揚靚景 1,200萬 2928 4848</p> <p>君匯港 1,087呎 交通方便 1,150萬 2928 8338</p>	<p>海逸豪園 681呎 維多利亞 700萬 2926 5222</p> <p>海逸豪園 1,384呎 罕有靚景 1,388萬 2764 0933</p> <p>半島豪庭 1,228呎 靚靚靚靚 1,100萬 2926 5678</p> <p>半島豪庭 1,228呎 靚靚靚靚 1,148萬 2926 5522</p> <p>黃埔花園 1,289呎 內園靚景 1,148萬 2334 9678</p> <p>黃埔花園 973呎 靚靚靚靚 710萬 2334 9678</p>	
<p>雅景花園 1,725呎 無敵全港 獨立大廈 1,250萬 2929 0022</p> <p>大圍HSE 2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030</p> <p>曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,450萬 2920 2222</p> <p>御林皇府 1,908呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993</p>	<p>九肚山 1,580呎 另送天台 780萬 2929 6030</p> <p>嘉御山 3,428呎 巨室名宅 4,480萬 2693 9338</p> <p>康樂園 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080</p> <p>萬景峰 1,676呎 海景靚景 1,300萬 2920 3300</p> <p>翠逸豪園 1,676呎 換屋良機 738萬 2482 9903</p> <p>St. Andrew's Place 1,908呎 換屋良機 5,600萬 2471 0600</p>	<p>曉翠山莊 1,969呎 複式天台 2,000萬 2693 9338</p> <p>曼克頓山 2,035呎 正南全港 2,300萬 2331 8234</p> <p>水藍天岸 1,061呎 全港靚景 1,061萬 2923 6228</p> <p>首善 2,230呎 靚靚靚靚 1,580萬 2471 0600</p> <p>翠逸豪園 2,170呎 通風靚景 860萬 2471 0228</p>	<p>濠洲山 1,480呎 全城靚景 738萬 2656 6366</p> <p>藍天海岸 1,663呎 高層靚景 1,300萬 2923 6888</p> <p>加州豪園 1,958呎 投資首選 738萬 2920 4488</p> <p>加州花園 2,021呎 換屋良機 758萬 2482 9903</p> <p>歐意花園 2,132呎 換屋良機 1,150萬 2668 1808</p>	

*以上圖則資料供參考用途,美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性。美聯亦不擔任任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或損害之責任。發展商可能在沒有事先通知下隨時對上述圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 729 專線 www.729.tv

招聘熱線: 2316 8866

www.midland.com.hk

美聯 729 專線 www.729.tv