

未憂慮新政風險 逾千買家搶購

閃電沽200伙 大角咀上車盤

■奧柏·御峯首批200伙昨日短短3小時內閃電沽清，該盤售樓處昨日迫滿逾千名準買家。香港文匯報記者張偉民攝



■大角咀奧柏·御峯提供462伙，當中70%為上車盤細單位。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新特首上台在即，買家未憂慮政策風險，樓市升勢未止步。大角咀上車盤奧柏·御峯昨早11時開售，逾千名準買家早已到售樓處輪候，場面墟市，多名買家表示不擔心新特首會打殘樓市。首批200伙於短短3個半鐘閃電沽清，平均呎價9,267元，發展商信和置業及市建局套現逾8.5億元。因應反應火熱，此盤昨日下午隨即加價2%加推200伙，平均呎價10,234元，下周一揀樓。

信和置業營業部總經理田兆源昨表示，奧柏·御峯昨早上8時半已有準買家到售樓處輪候，早上11時開售，高峰時有逾千名準買家，於開售首90分鐘已售出一半即100伙，其中3房戶率先售罄，到下午2時半沽清200伙，當中80%為用家、20%為長線投資者，當中有10組客買入2伙，最大手為一買家斥資1,500萬元購入2伙第1座A室，建築面積均為860呎。此外，客源分布方面，65%來自九龍區、20%來自新界區、15%來自港島區，本地客佔逾90%，其他買家包括韓籍及內地客。他相信，今次奧柏·御峯銷售反應熱烈，主要反映到市區300萬至400多萬元的

中小型住宅有相當需求，加上低息環境持續，無論自住或作為投資工具都有需求。此200伙平均呎價9,267元，累積加價3%。根據市建局售樓指引，昨日推售200伙只限售予私人名義買家，每名買家只限買最多2伙。本報記者訪問多位買家，有的買家是自住，有的是作投資，但均表示，相信本港樓市有需求，不擔心新特首上台後樓價下跌。

買家：對港樓市有信心

眼見新盤大收旺場，行家亦前來捧場兼探軍情，昨日於售樓處外所見，嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成及新世界營業及市務經理黃浩賢亦親自到場視察。

奧柏·御峯共提供462伙，當中70%以上車盤細單位為主，該盤至今已推出403伙，售出200伙。今日此盤會推售首度加推的3伙平台戶，平均呎價11,429元，此類單位亦獲逾10位準買家表示興趣。

趁勢加推200伙 提價2%

昨日加推的200伙，分布於第1及第2座中層，建築面積355呎至860呎，訂價由331.3萬至865.4萬元，呎價由9,294元至11,655元。根據市建局售樓指引，今日推售及昨日加推的203伙，已可接受公司名義選購，但每名買家依然只可限買最多2伙。另外，趁新盤市旺，英皇國際昨突通知地產代理佣金清貨尾，包括維壹、渣華

道98及港島·東18，3個貨尾盤的佣金由早前的2.5%至3%，即時一律加至4%，售價照舊，目前此三盤合共有約26伙。

深灣9號低層3100萬獲預留

由嘉華等發展的香港仔深灣9號第3座低層A室昨獲預留，此單位建築面積約1,606呎，涉資逾3,100萬元，平均呎價近2萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，買家為南區客，購入作自住用。昨日該盤再加推2伙分層標準戶，分布於第3座8樓及27樓A室，平均呎價約21,006元，訂價分別為3,170.5萬元及3,576.6萬元。永義於何文田勝利道1號昨亦售出2伙，紅磡舊點最後3伙亦於昨日沽出。

上車盤熱賣 發展商料搶限呎地

市建局及信置於大角咀的奧柏·御峯為第二季首個推售的市區全新樓盤，於發展商以貼市價推售策略下，首批200伙賣個滿堂紅。業界相信，反映部分二手客源因見二手樓叫價高企，流入售價具競爭力，又是市區上車盤的新盤上，預料發展商對未來政府推出的限呎地會更積極吸納。基於不少新盤計劃於季內推售，但以大額單位為主，若發展商仍以貼市價開盤，低息環境下，市民入市意慾仍大。

300萬元上車盤需求強勁

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，基於奧柏·御峯為市區重建局合作項目，開售已有不少限制，如首批不推公司名義買家選購，又限制地產代理從業員不可認購，但反應依然火熱，反映此類300萬至400萬元的上車盤有相當需求，用家入市意慾相當強，於歐美經濟逐漸向好，及低息環境持續下，相信新盤旺場有利帶動買家入市意慾。

近年發展商偏愛建豪宅，皆因利潤比中小型住宅高，他認為，從近期市置推售的市建局中小型單位項目如紅磡御悅及大角咀奧柏·御峯，皆獲理想銷情，相信會令其他發展商對政府未來推出的限呎盤更積極吸納，基於次季至少有3,000伙新盤應市，當中不少是700萬甚至逾千萬元新盤，他相信，要令新盤旺市持續，發展商惟有繼續以貼市價推盤，銷情才能保持暢旺。

反映市區新盤「有價有市」

美聯物業董事韋文俊表示，奧柏·御峯的銷情可見市區新盤「有價有市」，而且區內物業，尤其是細單位的租務需求不俗，除用家外，不乏長線收租客購入單位。在新盤效應帶動下，西九龍區不少屋苑的交投表現不俗，而買家亦看好區內後市潛力，紛紛拍板入市。美聯物業執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興指出，本港有110萬名業主，當中約一半已供完樓，其實有不少換樓需求，若經濟表現良好，工作穩定，市民基本換樓鏈需求仍存在。

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南認為，近期樓市其實持續旺盛，二手樓只因叫價高令交投放緩，亦令部分二手客源流入新盤，奧柏·御峯因食正市區細價上車盤，具投資價值的優勢，加上銀行以低按息爭生意，令用家容易入市，未來新盤供應雖然不少，相信發展商會先以吸引開售首批單位，引起市場焦點後再加價加推來利誘買家。

買家心聲



買家 劉先生

■購入一個開放式細單位，計劃作投資用。自己本身住中環，認為樓盤9,000多元一呎屬抵買，他相信中小型住宅樓價應未見頂，豪宅樓價或已見頂。



買家 劉太太

■以600萬至700萬元買入第1座中層戶作自住，她不擔心新特首會打壓樓市。



準買家 李小姐

■計劃用400多萬元買入1間1房戶，作自用或投資。對新特首有期望，相信此類300多萬元的市區中小型單位始終有人承接，有需求，因香港核心家庭相當多。



買家 邱先生

■以400多萬元買入1伙作自住，不擔心樓價會下跌。據悉，邱先生買入單位給予愛兒自住。

樓價脫韁 8周升8.6%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市方興未艾，樓價卻已搶先登上高峰。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)昨日首度升穿100點，最新報100.71點，再創97後逾14年的新高，按周則升0.96%，並連升8周9.46%。

大型屋苑指數97後首越100點

整體方面，中原城市領先指數(CCL)最新報102.50點，續創97後新高，按周升0.7%外，亦連升8周，累計升8.61%，預料下周可升破97年高峰的102.93點，出現歷史新高。

業內人士指，大型屋苑流通量高，其樓價升跌對市場頗具指標作用，是次突破100點，反映樓價已升至相當高的水平，入市者需謹慎留意後市走勢。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，四區大型屋苑樓價指數全面上升，其中新界東與新界西更雙雙連

升8周。新界西區指數最新報82.1點，按周升1.23%，連升8周共10.78%。新界東區指數報96.71點，按周升0.77%，連升8周共7.82%。

九龍區方面，最新指數報100.8點，按周升0.45%，連升3周共2.75%。港島區指數報113.8點，按周升1.39%。黃良昇指，港島區最新指數屬歷史高位，九龍區、新界東及新界西指數則續創97後新高。

黃埔花園康怡花園月升逾5%

另一邊廂，根據美聯的「樓價走勢圖」，3月底平均每呎樓價報5,910元，按月亦升約3.1%。樓價已連升兩個月，並累積上升約5.4%。若以屋苑劃分，紅磡黃埔花園及鯉魚涌康怡花園呎價升幅最大，按月升超過5%，藍田麗港城及鯉魚涌太古城則升逾4%，新都城及沙田第一城亦分別錄得3.6%及3%的升幅。

中原城市大型屋苑領先指數走勢



美聯物業首席分析師劉嘉輝解釋，市場盤源經過近數月的消化後，放盤量已見減少，加上樓價重拾升軌，業主叫價心態更趨進取，推高近月的成交呎價。不過，由於樓價自去年5月高位開始回落，至今年1月已累積下跌約6.1%，即使過去兩個月樓價回升，仍未達去年高位5,972元水平，但觀乎4月樓市表現，相信樓價有進一步攀升，甚至突破去年高位。

金臻入場費近億 月底推售

■金臻效果圖。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺銷，其他發展商亦有意加快推盤步伐。由本地建築師關秩安控股的前進有限公司，首度投資發展的青山公路368號豪宅金臻現正待批售樓紙，前進有限公司主席關秩安昨表示，若能獲批售樓紙，期望於本月底推售，首推2至3間標準洋房，意向呎價逾3萬元，入場費逾9,300萬元，勢創區內新高價。



關秩安指出，金臻共有13幢4層高的洋房，前排共有7幢洋房，全部作出售用，每幢有一種顏色，買家可擁有命名權，後排有6幢洋房，採用同一顏色，計劃作出出租用，料呎租可達60至70元。其中9幢標準洋房的建築面積3,100呎，實用面積2,600呎，4幢單邊洋房的建築面積4,500呎，實用面積3,500呎，此13幢洋房亦擁有800至1,500呎花園面積。此項目預計於今年6月或7月入伙。

他表示，此項目的地盤面積約28,700呎，於1994年初買入，其間透過與城規會改則、補地價，由原本只可建2層變成如今可建4層高洋房，單是建築費逾1億元，全部享有麗都灣景觀。

馬頭角重建項目 大發展商紛競標

香港文匯報訊(記者 周穎)市區新盤熱銷，令市區小型重建項目亦成搶手貨。市區重建局馬頭角北帝街/木廠街細規模項目，市區重建局公佈項目共接獲16份意向書，表示有意合作發展項目。

當中不乏大型發展商，包括恒基、新地、新世界發展、嘉里建設、新世界發展、百利保、會德豐、中國海外等。項目市場估值3.36億至4.1億元。

沙中線站口 發展具潛力

百利保地產部總經理衛振聲表示，集團將獨立發展項目。而新世界發展代表則表示，尚未決定獨立或合資形式發展。

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮位處沙中線擬建的土瓜灣港鐵站出口對面，

未來交通配套完備，令項目發展潛力被看高一線；該地皮估值約4.1億元，估計每呎樓面地價約5,500元。林子彬進一步指出，項目面積約8,288平方呎，料涉及投資規模不大，加上鐵路效應，故能吸引各類型的發展商參與。

「限呎」項目 料提供92伙

資料顯示，地盤鄰近傲雲峰及欣榮花園，現有5幢建於50年代的樓宇，普遍相當殘舊，僱建情況亦相當嚴重。其中大部分樓宇都沒有電梯，只靠樓梯出入。項目屬「限呎」盤，完成後可提供總樓面約74,702呎，估計提供92個單位，約一半住宅單位將屬實用面積少於500方呎的中小型單位，預計最快2015至2016年落成入伙。

新盤搶客 二手睇樓量跌6.5%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港樓價高位橫行，新盤「奧柏·御峯」等熱賣吸走客源，加上天雨，令本週六、日的二手屋苑睇樓量下跌。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，綜合各區數據，本週末十大屋苑預約睇樓量微跌約6.5%，錄約935組。有代理預計本週末受天雨影響，加上新盤銷情理想，吸納大批中細價單位買家，令買家睇樓意慾大減。

香港文匯報記者 梁悅琴