

蛇年新盤旺 一日售百伙

■新地新盤譽88昨日售出約100個單位。黃子慢攝

買家未懼辣招 滬濠客付BSD入市



文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年2月14日 星期四
4897001360013
短暫陽光 早有陣雨
氣溫：17-21℃ 濕度：75-90%
港字第22993 今日出紙2疊8張半 售6元



香港文匯報訊（記者 黃子慢、黃嘉銘）踏入蛇年，政府將推出辣招的傳聞未影響樓市交投，一手樓繼續大賣，入市買家更預計，即使政府再「出招」樓價也會續升。新春期間6新盤合共售出143伙，當中新地「RESIDENCE 譽88」成為蛇年首個紅盤，單日內售出約百伙，還錄得兩個需繳買家印花稅(BSD)成交個案。相較新盤的熱，二手市場冷清得多，據利嘉閣和美聯估計，5天新年假期十大屋苑僅錄19宗和7宗成交。

市傳「RESIDENCE 譽88」即日出售的單位建築面積平均呎價為7,900元，實用面積呎價則逾萬元。美聯物業董事布少明表示，現時元朗區二手盤源緊絀，業主心雄，反價封盤不絕，窒礙買家入市。而該樓盤開價貼近二手價格，掀起樓市熱潮，預料短期內亦將刺激元朗區二手市場，買賣雙方心態獲支持下，呎價短期有望繼續上調。

實用呎價最高達一萬二

樓盤於昨日下午1時正式推售，新地業務部項目總監(銷售)張卓秀敏指出，該盤是蛇年首個紅盤，預期即可售100個單位，佔可推售單位278伙的約36%，當中包括第一張價單的88伙及第二張價單的96個單位。而第1座的7個平台特色單位已全部售罄，其中最高成交價為26樓G室，售1,076.5萬元，建築面積每平方呎呎價約9,077元，實用面積每平方呎呎價11,526元；最高成交呎價的單位為1座1樓E單位，以建築面積計每平方呎約9,500元，實用

面積每平方呎價約12,360元。但她未有回應100伙可套現金額及會否加價。

張氏又指入市買家反應熱烈，售出單位中有兩伙需繳BSD：一位上海客以459.13萬元買入一個建築面積666方呎的兩房單位，連稅計需付528萬元，建築面積呎價為7,928元；另一澳門客則以566.29萬元購得一建築面積795方呎的三房單位，連稅計651.23萬元，建築面積呎價為8,192元。其他買家以用家為主，元朗及新界區客佔多數，約65%；九龍區佔20%，港島區佔15%。

西半山蔚然呎價4萬新高

發展商於昨日再加推兩個特色單位，一個位於1座28樓C室連天台出售，定價為1,600萬元，建築面積呎價約13,769元，實用面積呎價17,204元；另一位於2座地下A室連花園出售的御豪池屋定價為2,600萬元，建築面積呎價約16,425元，實用面積呎價20,833元，兩單

新春一手成交情況

發展商	地區	樓盤	售出單位
新地	元朗	譽88	約100伙
恒地及新世界	元朗	尚悅	33伙
新世界	沙田	濠岸8號	7伙
華懋	深水埗	寓·式捌	1伙
華懋	九龍城	御·豪門	1伙
太古地產	西半山	蔚然	1伙
總計			約143伙

製表：香港文匯報記者 黃子慢

位倘沽出將為元朗區呎價新高。

其他新盤同樣有價有市：市傳新世界沙田濠岸8號於年廿九至昨日共沽7伙，平均建築呎價8,589至9,125元；項目累售847伙，佔推出單位約95%，套現近81億元。恒地及新世界共同發展的元朗尚悅於新春期間沽出33伙，累售1,115伙；恒地烏溪沙迎海則售出兩伙，累售687伙。

華懋樓部經理吳崇武表示，旗下新盤銷情平穩，深水埗寓·式捌及九龍城御·豪門各售出一伙，料截至正月十五（2月24日）合共售約15伙。太古地產旗下西半山蔚然沽出高層C室以5,180萬元售出，實用面積1,308方呎，建築面積1,679方呎，實用呎價39,602元，創同類單位新高。

香港文匯報訊

（記者 方楚茵）新春長假市民外遊，加上部分新盤強勢推出，本港二手樓市客源被搶，成交冷冷清清。據本地兩大代理行美聯及利嘉閣公布，新春5天假期內十大指標屋苑成交，分別僅錄7宗及19宗。錄19宗成交的利嘉閣指出，相比對上一個周六、日錄得31宗成交，減少39%，美孚最旺錄4宗成交。美聯於五天長假期僅錄得7宗成交，周六、日兩天計只得2宗，相較上周末的19宗跌約89.5%。但若與去年龍年新春周六、日錄得3宗成交比較，蛇年的新春二手表現與龍年相若。

利嘉閣總裁廖偉強指出，新春成交減少屬正常，因業主及買家多外遊，加上去年的「雙辣招」令不少業主惜售，令盤源緊絀成交減少。但他預期，新春過後將回復正常，買家將再入市。節前市場雖傳政府再出招，但內地客已不再是本地主流，故即使出招亦不影響長線投資者及真正用家的需求。

新春假期十大指標屋苑成交量

地區	屋苑	成交宗數
港島區	太古城	3
	康怡	1
	海怡半島	2
九龍區	麗港城	1
	黃埔花園	2
	新都城	3
新界區	美孚新邨	4
	嘉湖山莊	2
	映灣園	1
總計		19

美聯十大指標屋苑成交量

地區	屋苑	成交宗數
港島區	太古城	1
九龍區	黃埔花園	3
	新都城	2
新界區	嘉湖山莊	1
總計		7



太古城

美孚新邨錄4宗居首

據該行數據顯示，5天新春長假中，港島區三大指標屋苑太古城、康怡花園及海怡半島合共錄6宗買賣；九龍區四大指標屋苑黃埔花園、麗港城、新都城及美孚新邨則合共錄得10宗買賣，當中美孚新邨以4宗成交居十大屋苑之首；新界區則因元朗區新樓盤開售，吸納購買力搶客，導致嘉湖山莊在這五天假期僅錄2宗買賣。新界區嘉湖山莊及映灣園合共錄得3宗買賣，而沙田第一城則是十大屋苑中唯一在這新春假期中「零成交」的屋苑。

美聯在5天長假中僅錄7宗成交，單以周六、日兩天計則只有2宗，較上周末的19宗下跌約89.5%。該行執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興認為，新春長假二手成交較為淡靜屬正常現象，本港屬節日氣氛濃厚，業主及買家留港比例都少，又忙於拜年，故二手睇樓及成交活動受到影響，展望本周六、日的成交將會回暖。

「太辣」惹市場反感

對於新盤對二手影響，陳坤興認為，雖然一手新盤勢頭較大，但客源不同，不會搶客，而展望本周六、日，他認為細單位仍受買家追捧，反而中大單位受政府「雙辣招」威力而影響成交。對於後市，政府會否再出招為市場主要隱憂。陳氏稱，業界已建議政府不要再出招，並需搞清出招目的，招數太辣反會招來市場反感，且市場上經常傳出「狼來了」的訊息亦不健康。

按美聯統計，五天長期，港九新界三區二手成交皆見淡靜，大部分屋苑成交捧蛋。當中港島區4個指標屋苑太古城錄1宗成交，九龍區黃埔花園、新都城錄得5宗成交，新界區僅嘉湖山莊錄得1宗成交。而中原統計則指十大屋苑農曆新年五天假期只錄2宗成交。

十大屋苑冷清 二手成交銳減

買家反應



劉氏夫婦：樓盤位置近內地口岸，感覺方便，心儀2座高層3房單位，預算以約600萬元，買入作投資用途。



林先生：對新地品牌有信心，且價錢合理，預算以600萬買入3房約800方呎單位自住，並認為政府的樓市措施對自住影響不大。



陳小姐：價錢合理，預期以市價每平方呎8,000元換入約800方呎大單位。不擔心政府再出招，即使出招樓價仍會繼續升。

何解新春一手熱二手冷？

新盤RESIDENCE 譽88昨首開售，發展商稱沽出近百伙；龍年4天新春假期，各路新盤只錄得約40宗成交，而今年一個新盤單日沽出已比龍年新春假期新盤成交超過一倍。然而，5天新春假期內十大指標屋苑成交，本地兩大代理行只分別錄7宗及19宗成交，表現與去年的淡風相若。表面上看，數字一冷一熱差距甚大，但事實上，發展商利用按揭或即供付款為買家提供優惠，加上新樓開價貼近二手樓，吸走二手購買力並不出奇。

二手樓業主屢反價封盤

首先，是次RESIDENCE 譽88開價未算進取，

首批88伙，平均建築呎價8,008元，入場費450多萬元，相比起附近樓齡約3年、同一發展商的YHO MIDTOWN，最新二手建築面積呎價約7,200元，兩個樓盤相差幅度剛超過一成，開價未算過火。至於毗鄰RESIDENCE 譽88的朗晴居，樓齡16年，現平均建築呎價已達5,300元，故該新盤開價可說符合市場預期；加上新盤往返西鐵元朗站步程只需15分鐘左右，對區內外用家而言都明顯有一定吸引力。

另外，二手市場每每見到業主臨時反價，甚至封盤，常令買家吃悶棍，令不少實際用家心灰意冷。相比之下，倒不如將資金投放於一手樓上更為實際，並可以享受全新裝修

且未被人住過的一手新樓。

提供二按付款優惠吸客

再者，發展商積極推出多種優惠，主動提供二按和多種付款方式，亦是吸引小市民上車的重要動力。新地業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表示，買家如選擇以即供購入樓盤單位，可享定價減5%；選擇以二按方式購入，則可享定價減3%，即是以95折及97折入市，與二手樓業主企硬不賣的情況形成強烈對比。這亦可大抵解釋到這個新春何解會出現一手熱而二手冷的局面。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

