

爾巒餘貨 8月再售

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)新地副董事總經理雷霆形容,現時元朗爾巒項目已「所剩無幾」,整個項目732個分層單位已沽逾90%。他又指,項目預期8月中陸續交樓,屆時再推售剩餘兩座名門望族至尊府邸共16個單位、34間洋房以及高中低座3個高層特式戶。

他續指,區內缺乏細單位提供,買家主要為區內換樓客。現時合共賣出7間洋房,每間超3,000萬元,目前最高價單位卓維雅大道15號洋房,成交價4,856.6萬元,單位總面積2,422呎,每平方呎價逾2萬元,買家為香港永久性居民,使用洋房靈活付款計劃。

瓏山銷售詳情今公佈

至於即將推售的粉嶺瓏山一號,雷霆表示,詳情銷售情況將於今天公佈。另外,公司計劃於本季推出荃灣青龍頭海瀾泊及山頂加利山道TWELVE PEAKS兩個洋房項目,緊接着第3季將推售將軍澳天晉3項目。

新世界新盤有進帳

另外,新世界元朗漆柏過去周末銷情不俗,(5號及6號)兩日共沽出5伙,包括一伙4房1套連車位;據悉市場欠缺同戶型連車位供應,故受

到追捧。項目開售至今累售1,079伙,佔可售單位近92%,套現逾44億元。

同系元朗漆林昨沽出1伙,為12座1樓A室,售價787.8萬元。項目累售200伙,佔可售單位近98%,套現逾11.6億元。

至於旗下洪水橋蔚林項目,現已在積極做賣樓部署,發展商昨天與代理會面,率先開放項目模型予代理參觀,並向代理發出銷售及推廣委託書。全日共三場簡介會,估計逾500名代理到場,反應熱烈。



■新地副董事總經理雷霆(左)及代理助理總經理陳漢麟。 記者陳楚倩 攝

大盤壓陣 本季一手登記或闖五千

香港文匯報訊 土地註冊處資料所得,今年首季全港共錄3,550宗一手住宅買賣登記,較去年末季的3,874宗減少8%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑認為,雖然樓市首季表現差勁,然而發展商繼續積極推盤,訂價相宜及提供各式優惠促銷,相信次季一手住宅登記量有機會上闖5,000宗水平。

首季一手買賣減8%

根據土地註冊處資料所得,今年首季全港共錄3,550宗一手住宅買賣登記,較去年末季的3,874宗減少8%。由於鑑於中細價成交比例佔多,期內物業成交總值則約達319.66億元,比對去年末季的411.79億元下跌22%。

分區統計數字顯示,今年首季新界區共錄2,646宗一手住宅買賣登記,成交總值170.93億元,按季分別增加56%及64%;港島區一手住宅登記量則由去年末季的912宗,減少22%至上季的708宗,成交總值卻倒升6%至126.53億元;九龍區全季僅得196宗買賣登記,涉及金額22.20億元,按季挫84%及88%。其中,屯門「瓏門」二期成為今年首季熱賣新盤之冠,共錄910宗一手買賣登記,成交總值50.31億元,登記量高佔同期全港一手住宅買賣登記25.6%。

周滿傑指出,邁向次季新盤銷售高峰期,一手競爭更趨白熱化。初步估計,由於可供發售的全新項目最少達15個,當中不乏逾千伙的大型項目壓陣,而且部分更享有鐵路優勢,叫座力甚佳,相信可吸引部分二手購買力轉投一手市場,預計次季一手住宅登記量有機會上闖5,000宗甚至更高水平,創2009年上半年後的按季新高。

次季預計可售新盤

項目	發展商	單位數量
大坑COHO	金朝陽	46
渣甸山339 Tai Hang Road	麗新	9
尖沙咀凱譽	恆基	262
柯士甸站D地盤	會德豐/新世界/港鐵	691
旺角MacPherson Residence	九龍建業/市建局等	293
太子曉珀·御	恆基	41
深水埗福樂街186至198號	恆基	110
紅磡機利士南路/寶其利街	香港小輪	95
九龍塘義德道1號	嘉里	41
荃灣環宇海灣	長實/南豐/港鐵	1,717
汀九更生灣(DD 399 Lot 495)	新鴻基	34
洪水橋蔚林	新世界	98
粉嶺瓏山一號	新鴻基	144
白石角逸瓏灣I & II	信和/嘉華	1,091
汀角嵐山1期	長實	1,071
將軍澳嶺藍天	長實/南豐/港鐵	1,648
愉景灣悅堤	香港興業/中信泰富	102
全港總計		7,493

資料來源:利嘉閣地產研究部

十大屋苑一半捧蛋

中原周末12成交 一城佔半買賣

香港文匯報訊(記者 方楚茵)隨着市場漸消化提早加息消息,「港人港地」計劃暫緩,刺激一手再活躍,拖累二手表現。據中原十大屋苑上周末錄得12宗成交,雖按周升5成,惟仍於低位徘徊。當中5個屋苑捧蛋,包括港島康怡花園、海怡半島等,僅新界區表現較好,沙田第一城錄得6宗買賣。另外,美聯及利嘉閣上周末10大屋苑分別錄8宗及20宗成交,按周下跌20%及上升18%,表現分歧。

中原亞區住宅部總裁陳永傑指,上周末成交集中細價樓,主因新界區業主願大幅減價而刺激交投,但上周焦點續落於三大推售新盤,其中長沙灣盤搶去大量客源,令九龍及港島區二手交投緩慢,預料短期內十大屋苑交投量難見大幅上升。

布少明:二手續捱打

另一代理行,美聯住宅部行政總裁布少明則指,提早加息消息漸消化,「港人港地」計劃暫緩,發展商4月趁機部署推盤,有大型項目擬攻復活節檔期,吸引買家持錢觀望,加上清明節令二手樓市陷買賣兩開,拖累十大屋苑交投表現。布少明預期,復活節檔期將續以新盤主導大市,加上發展商求量為主,令一手佔上風,二手續捱打。

港島樓雖矜貴亦難敵減價風潮,美聯助理聯席董事施銘指,該行促成太古城天山閣高層B室單位成交,實用面積約689方呎,業主減40萬元以約850萬元易手,折合實用呎價12,337元。原業主於1989年以125萬元購入上址,是次轉售帳面賺約725萬元,物業升值約5.8倍。

與此同時,利嘉閣助理分區董事丁培鴻指,太古城東山閣高層F室實用面積704方呎,業主日前叫價880萬元,最終議價至851.5萬元成交,實用呎價約12,095元。

一城業主5%議價空間

另外,中原大涌橋路區域營業經理黎宗文指,新盤貼市價開售兼提供多項優惠,搶走上車客源,沙田第一城業主減價放盤屬大勢所趨,新近提供3至5%議價空間,令上周末屋苑交投回暖至6宗。周末成交包括3座中層E室,實用面積451方呎,三房兩廳。原業主最初開價500萬元,終減至469.5萬元易手,實用呎價10,410元。原業主於99年10月購入單位,轉手賺295.7萬元。

■中原十大屋苑上周末錄得12宗成交,沙田第一城佔6宗。 資料圖片



■中原陳永傑指,長沙灣盤搶去大量客源,令九龍及港島區二手交投緩慢。 資料圖片



■美聯布少明指,有大型項目擬攻復活節檔期,吸引買家持錢觀望。 資料圖片

港置:首季表現逆市升

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍劍業表示,今年首季二手註冊共錄7,800宗,按季下跌約6%,惟10大最活躍屋苑註冊表現較大大市為佳,暫錄652宗二手註冊,逆市升9%,當中10大最活躍屋苑包括嘉湖山莊、美孚新邨、沙田第一城、愉景灣、黃埔花園、太古城、淘大花園、新都城、珀麗灣及麗港城。

嘉湖逾百宗註冊個案

以屋苑劃分的話,嘉湖山莊錄最多註冊,共錄116宗,為唯一屋苑錄逾百宗註冊;其次為美孚新邨及沙田第一城,分別錄87宗及84宗註冊個案;而愉景灣亦錄得70宗註冊個案。

從屋苑註冊數目來看,升幅最多為新都城,共錄49宗註冊,相比去年第四季只有30宗大幅上升63%;其次為黃埔花園,錄55宗註冊,按季升41%;而美孚新邨亦有38%按季升幅,錄87宗註冊個案。相反,嘉湖山莊註冊按季下跌21%,沙田第一城及淘大花園亦下跌6%及7%。

另一方面,伍劍業表示,10大屋苑當中,部分屋苑平均呎價較去年尾有所回落,如黃埔花園最新實用面積平均呎價(以3月土地註冊處最新數據顯示)為10,798元,相比去年尾回落3.6%;淘大花園實用面積平均呎價亦有3.9%跌幅,暫錄為9,736元。

指標豪宅成交月增10%

香港文匯報訊 樓市辣招通過,財案又塵埃落定,業主在後市明確下適量調低造價,提升成交頻率,利嘉閣地產董事張偉文表示,3月本港35項指標豪宅物業共錄63宗買賣,較2月份的57宗微增10%。樓價走勢方面,該35項指標豪宅物業上月加權樓價指數暫為151.36點(2007年12月為100點),與2月看齊。

按地區劃分,三區指標豪宅交投全面報升,港島區16個豪宅項目共錄15宗二手買賣,較2月份的11宗增加36%,其中貝沙灣上月共錄5宗買賣,較前月增加67%。此外,曉峰閣、會景閣及嘉雲臺打破「捧蛋」悶局,各錄1宗成交。

九龍區13項物業共錄22宗買賣,較2月21宗增加5%,其中港景峰交投增加2倍至上月的3宗買賣,而天璽、一號銀海、君頤峰及海名軒亦齊齊錄得成交。至於新界區,駿景園上月一口氣共錄16宗買賣,月增1.67倍。反觀,御龍山及康樂園成交則按月大減57%至上月的各3宗買賣,好壞因素互相影響下,該區6項豪宅物業上月錄得26宗買賣,按月增加4%。

35豪宅盤 11個捧蛋

此外,上月仍有11項物業成交「捧蛋」,包括紅山半島、浪琴園、帝景園、雍景臺、比華利山、禮頓山、名門、寶馬山花園、賽西湖大廈、帝景峰及匡湖居。

張偉文指出,4月一手新盤攻勢強勁,而且訂價貼市,二手豪宅價格勢將溫和下調,買賣交投亦會回升,預期今月35個豪宅項目綜合成交量將有機會上試100宗水平。



■貝沙灣上月共錄5宗買賣,較前月增加67%。 資料圖片

中原:首季二手 九龍最差

香港文匯報訊(記者 方楚茵)據中原研究部高級聯席董事黃良昇指,今年首季港、九及新界三區的二手私人住宅買賣合約登記均較2013年第四季錄得下跌,顯示二手市場買賣氣氛持續淡靜。首季市場焦點仍集中一手,加上打擊樓市措施及美國退市,窒礙買家置業信心,樓價反覆回軟,影響二手交投下降,配合新春長假樓市例淡,均拖累首季二手買賣。但新春後氣氛轉旺,樓價回穩,大型屋苑二手成交反彈,預料第二季二手私人住宅登記量將錄得回升。

在三個主要區域中,九龍區跌幅最多,首季九龍區二手私人住宅買賣登記錄得2,194宗,較去年第四季跌11.5%。新界區首季二手買賣3,051宗,較去年第四季跌11.1%。港島區首季二手買賣錄1,307宗,較去年第四季跌5.1%。若按二十四個分區二手樓市表現,今年首季更有十七個區份的買賣錄得下調,當中山頂/南區買賣跌幅達44.4%居首,九龍塘/石硤尾跌38%居次,旺角/大角咀跌33.7%排第三,何文田/太子道跌27.3%及大埔跌24.0%,分別排名第四及第五位。

觀塘企業大廈單位叫1280萬

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)葉斐明表示,獲業主委託出售觀塘偉業街128號香港企業大廈中層單位。單位面積約4,500呎,業主意向在市場1,280萬元出售,平均呎價2,844元。香港企業大廈位於牛頭角OU地段(其它指定用途),該大廈樓份數較少,樓高13層,一梯兩伙,有利於大財團及發展商收購合併作統一業權。

上水名都兩房減價逾成

部分最新二手減價個案

物業	實用面積	成交價	減幅
上水名都4座中層A室	391方呎	287萬元	43萬元(13.0%)
屯門南浪海灣1座高層E室	530方呎	373.3萬元	26.7萬元(6.6%)
小樓帶灣灣3座中層A室連車位	1,186方呎	748萬元	52萬元(6.5%)
深井浪翠園2座低層B室	454方呎	269萬元	16萬元(5.6%)
沙田蔚景園2座高層H室	459方呎	469.8萬元	20.2萬元(4.1%)
馬鞍山聽濤雅苑3座中層D室	733方呎	610萬元	28萬元(4.3%)
將軍澳天晉8座中層A室	897方呎	1,158萬元	42萬元(3.5%)

資料圖片:中原、美聯、祥益、利嘉閣、香港置業及世紀21奇豐物業

香港文匯報訊 樓價回落吸引租客轉做業主,上水名都一伙實用面積391方呎單位獲同區租客斥資287萬元購入,較業主開價回落逾一成。另外,將軍澳地鐵上蓋物業之天晉亦有業主下調叫價42萬至1,158萬元沽出單位,不足三年升值近27%。

中原地產楊維龍表示,上水名都3月共錄約3宗買賣成交,實用平均呎價7,725元。分行新近錄得4座中層A室成交,實用面積391平方呎,屬兩房兩廳,業主開價330萬元,見樓價回穩已成定局,減價43萬元至287萬元成交易手,平均呎價7,340元。新買家為同區租客,見租金持續高企,遂拍板購入作新居之用。原業主於2011年2月以218萬元購入上址,一直將單位放租。

天晉大單位減42萬

其他地區,香港置業黃偉傑表示,該行剛促成將軍

澳天晉一宗實用面積897呎單位成交,雙方經一輪議價後,業主同意減價42萬放售單位,以1,158萬元成交,為4月至今首宗二手成交。獲承接之單位為天晉8座中層A室,實用面積897方呎,以成交價計算,呎價12,910元。原業主於2011年11月以約915.1萬元購入單位,升值27%。

用家269萬購浪翠園

另一方面,中原豪宅STATELYHOME吳國豪表示,用家主導的青山公路小樓帶灣灣向來成交不多,日前錄得3座中層A室之買賣成交,單位實用呎價1,186方呎,三房兩廳,連車位以748萬元沽出物業,折合呎價6,307元。吳國豪指,原業主於2000年6月以500萬元連車位購入上址,早前叫價800萬元放盤,最終減價52萬元沽出單位。同時,深井浪翠園浪翠園2座低層B室,實用面積454方呎,原先叫價285

萬元,減價16萬元至269萬元沽出單位,折合呎價5,925元。

受利淡因素影響,馬鞍山區二手市場屢錄減價成交,世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域經理黎健峯表示,日前市場錄得馬鞍山聽濤雅苑中層單位成交,單位放盤僅一星期,最初叫價638萬元,最終減價28萬元至610萬元出售。上述成交為聽濤雅苑3座中層D室,實用面積733方呎,以成交價計,呎價8,322元,屬市價。原業主於1998年10月購入上述物業,當時作價536萬元。

■將軍澳天晉面積897呎單位,減價42萬元成交,呎價12,910元。 資料圖片

