南豐新村中層劈13%易手

引爭奪戰

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場充斥負面因素，加上新盤持續低於市價推售，二手業主要大劈價才能出貨。南豐新村有業主劈價12.7%（即80萬元）放盤，惹來3組客爭奪，最終以545萬元易手。另外北角康澤花園有業主劈價10%以573.8萬元才可賣出，低市價3%。

業主急套現減80萬放盤

中原地產楊文傑表示，南豐新村9座中層E室易手，實用面積516平方呎，3房間隔。由於上手業主急於套現，故由最初開價630萬元降價80萬元（減幅12.7%）至550萬元放盤，迅即吸引3組買家爭奪，單位最終以545萬元成交，減幅達13%，實用呎價10,562元。新買家為用家，見單位價錢相宜入市自住。原業主則於2010年12月以378萬元購入物業，是次轉手賬面獲利167萬元。

康澤花園低市價3%成交

世紀21日昇地產黃文龍亦稱，北角康澤花園實用面積457方呎，望少海景，業主原先叫價638萬元，終減價64.2萬元（減幅10%）以573.8萬元成交，實用面積呎價12,556元，低市價3%成交。原業主於1994年11月以365萬元購入上述單位，持貨至今20年，賬面獲利208.8萬元，估計物業期內升值57%。

近期長沙灣丰滙以低市價推售，衝擊二手市場，部分區內業主更主動減價「換馬」。香港置業張仲賢指出，柏豐28高層A室，實用面積457呎，原業主購入丰滙後隨即換馬，將持有之柏豐28單位沽出，同時租住區內物業待入伙。柏豐28高層A室單位原叫價550萬元，在新盤開價後即減價至500萬元，最終經議價後以495萬元成交，前後共減55萬元，減幅約10%，實用呎價約10,832元。原業主於2012年4月以約421萬元購入，是次交投賬面獲利約74萬元，物業升值近17.6%。

青衣指標屋苑樓價回落

減價潮下，青衣指標屋苑樓價亦逐步回落。中原地產青衣陳輝麟表示，青衣灝景灣6座中層A室，實用面積853方呎，3房套房間隔，業主於去年底放盤，叫價1,100萬元，隨着市況轉弱，今年3月減至1,050萬元。日前獲用家垂青洽購，經議價後進一步減至965萬元沽出，累減135萬元（減幅12%），實用呎價11,313元。原業主為家庭客，於2009年9月以627萬元買入，為方便兒子於港島區上學，決定遷區。見有實客誠意洽購，遂肯進一步減價沽出單位，賬面獲利338萬元，單位升值54%，買家為同屋苑分支家庭。

小財團神勇 囊括3官地

筲箕灣宅地高價賣 大圍地低下限6%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中小型發展商最近投地態度轉趨積極，更常有「斬獲」，打破過去主要由大型發展商投得地皮的局面。昨日開標的3幅官地亦全數由中小財團囊括，其中長沙灣道商業地雖然有大型發展商如長實、新地等「環伺」，但最終由「黑馬」第一集團以10.02億元投得，每呎地價約5,177元，接近市場預期上限。其餘兩幅住宅地亦由中小財團中標，筲箕灣愛勤道住宅地由永泰地產投得，大圍美田路住宅地由遠東發展投得。

三幅土地招標結果

地盤位置	長沙灣道650號	筲箕灣愛勤道與愛德街交界	沙田大圍美田路
用途	商業	住宅(甲類)	住宅(甲類)
地盤面積	16,129方呎	5,128方呎	7,395方呎
可建樓面	193,537方呎	46,145方呎	52,539方呎
地價	10.02億元	4.33599億元	1.48億元
樓面地價	5,177元	9,396元	2,817元
中標財團	第一集團	永泰地產	遠東發展

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■筲箕灣愛勤道與愛德街交界地皮。 資料圖片

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，大型發展商土儲充足，無投地壓力，加上看淡後市，這段時間出價謹慎，造就一班中小型發展商「異軍突起」。他指中小型發展商土儲不多，加上大財團在市差時會大幅削減出價降低風險，最近地價低迷，成為中小型發展商投得地皮發展的機會。

土儲少進取出價搶地

潘表示，今後推出的中型地皮、細規模地皮均會成為一批中小型發展商「搶地」的目標，但大型土地則始終因為財力問題，相信仍會由大型地產商主導。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚亦指，中小型發展商由於土儲少，相比大型地產商會更積極買地，故此出價上亦要更進取，才能成功投得地皮，估計日後仍會有不少中小型地產商冒起爭地。

第一集團奪長沙灣地

其中一幅長沙灣商業地，上周截標時獲12個財團入標，當中不乏新地、長實、信置、會德豐等大型發展商，惟最終第一集團以10.02億元投得發展，市場對此結果亦相當意外。以地皮可建面積約19.35萬方呎計算，其樓面地價約5,177元，接近市場預期上限。張翹楚昨亦坦言，地皮造價超出預期，相信因項目沒有拆售限制，加上該區供應少，令成交價有驚喜。

第一集團董事霍偉良表示，項目為公司於該區首個發展項目，認為造價理想，預計連地價會投放合共17億元至18億元發展，建築期約3年至4年，會興建1幢23層至25層高的甲級商廈，不會發展酒店。他又說，今後會留意其他政府地皮，除商業地外，亦會物色合適的中型住宅地。業界預期，參考鄰近項目，預期項目落成後的實用呎價將達14,500元。

兩宅地成交價走兩極

至於兩幅成交的住宅地皮則「一天一地」。張翹楚表示，成交價反映市區地與新界地出現「兩極化」的現象，筲箕灣住宅地因為位置理想、景觀不錯，加上屬罕有港島區地盤，令造價接近市場預期上限。反觀大圍地因位置較遜，而且地皮剪裁上有難度，令項目最後成交價低開，低過市場下限約6%。相信今後新界地價仍會偏低，與市區地會出現明顯落差。

地政總署公布，永泰地產旗下公司以約4.34億元投得筲箕灣用地。按賣地章程，地盤日後將可建約46,145方呎樓面，即每呎地價約9,396元，接近市場預期上限，預計發展中小型單位。市場預料，項目落成後的實用呎價達23,500元。

另一幅大圍美田路地皮，可建約52,539方呎樓面，每呎地價2,817元。投得地皮的遠東發展，公司總監方俊表示，地皮造價合理，預計總投資額約3.5億元，計劃興建1房至2房單位，以迎合上車客，商業樓面則佔5,000餘方呎。他又指，地皮鄰近港鐵站，附近發展成熟，對項目有信心，最快明年以樓花方式出售，但業界料日後每呎實用呎價仍逾1萬元。

港島首季一手註冊量跌價升

美聯統計

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）去年首3季港島區私樓註冊平均每季不足100宗。不過近月不少港島區新盤應市，推高成交量，美聯物業統計，過去兩季港島區一手註冊量激增至1,650宗，金額合共錄得251.1億元。該行預計，今年港島區仍有近800個樓花新盤待售，加上辣招、加息等影響，預測港島區樓價全年將下跌5%至10%；山頂南區的分層豪宅更會因供過於求，跌幅擴大至10%至15%，但超級豪宅洋房等因為供應極少，價格料不受影響。

官地匱乏 樓價料穩

美聯物業港島區董事歐沚軒表示，政府近年積極推出地皮，加上樓市辣招仍然影響換樓市場，故預期今年買家傾向選擇發展商一手物業，二手市場表現料仍反覆。他指雖然今年港島區仍有不少供應，預測全年會有近800個港島區樓花新盤應市，但2013/14年度政府只有3幅港島區地皮招標，2014/15年度亦僅4幅供應，單就土地供應而言，港島區未來官地可說相當匱乏，對港島區樓價長遠有支持。

回顧首季表現，港島區一手私樓註冊量約738宗，按季跌19%，但金額就不減反增，達到132億元，較去年第四季增加逾10%，並創14個季度新高。二手註冊方面，今年首季港島區錄得1,524宗買賣登記，與去年第四季1,526宗相若，但已連續4季錄得低於2,000水平，並創出自1996年有紀錄以來的季度新低，註冊金額錄114.2億元，按季亦跌15.6%。

長實提價3%賣滬「菁英匯」

■郭子威指「菁英匯」新批將於本月開售。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、錢修遠）長實於上海的「湖畔天下」自2013年首推臨湖高層公寓「菁英匯」，首批200套房於短短數小時內被認購一空。鑒於市場反應熱烈，全新一批「菁英匯」公寓將於本月開售。公寓將於本月內先推售100套，長實地產投資董事郭子威預計，售價將較去年上調3%，每平方米由2.3萬元（人民幣，下同）起，入場費約230萬元，並會提供即供付款，以及1年期成交付款，以方便換樓客。

湖畔天下目標售千套房

郭子威指出，「湖畔天下」今年的銷售目標為1,000套，計劃於4月至11月內分階段推售，其中公寓佔400套、別墅佔300套，下半年會推售300套具有24小時工作概念的商住單位。他期望每一季均保持一定的銷售量，每一次可微調加價3%，本月內先推售其中2幢共100套公寓，亦會以個別洽售形式推售首層「花園複式戶」特色單位。

提供港式交樓標準裝修

他稱，「菁英匯」是「湖畔天下」項目內的高層住宅，去年一推出即被認購一空。「菁英匯」間隔以3房連主人套房布局為主，標準單位面積約110平方米。戶戶轉角大窗設計，項目並於首層設有少量面積約175平米至202平米的「花園複式戶」特色單位供應，並將提供港式交樓標準裝修。

蔚林首批30伙入場費325萬

蔚林鄰近屋苑二手呎價

屋苑	近期二手成交實用呎價(元)
泉薈	7,012
尚城	6,709
帝庭居	7,190
YOHO TOWN	9,652
YOHO MIDTOWN	10,500
尚豪庭	8,200
翹翠峰	7,378

資料來源：中原地產
製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新界區新盤爭相低價出，新世界昨晚公布洪水橋蔚林首張30伙價單，發展商以送稅等提供約9%至約20.5%折扣優惠。其中20伙指定上車單位（實呎391至604呎）折實入場費約325萬元，屬貼市價；10伙指定3房戶（實呎829至840呎）折實入場價約550.3萬元，呎價約6,551元，比二手價低逾10%。今日起接受認購登記，周日（4月13日）以抽籤方式發售。另外新地以低於市價推售的粉嶺瓏山1號首批50伙，昨單日獲100票，累收約200票，超額登記3倍。

蔚林首張價單共提供30個單位，包括1至3房戶，其中6伙1樓連平台單位及6伙頂層連天台單位，單位售價由372.6萬元至891.3萬元，呎價由7,990元至11,621元。發展商提供New World CLUB會員可就指明住宅物業獲得額外一次性3%售價折扣優惠；選擇即供付款方法可照售價再減3%。另選購一房或兩房單位可享「上車置業優惠」並照售價減3%；選購3房單位則可享「換樓置業優惠」並照售價減10%。完成交易後，買家可享90%從價印花稅回贈。所有買家均可獲贈港幣10,000元的K11 Design Store現金券。

大單位低區內二手價逾10%

中原徐家倫指出，區內新盤如尚城、泉薈的2房戶二手呎價約7,500至8,000多元，與蔚林細單位的折實呎價相若，反而尚城、泉薈的大單位二手呎價約7,500元。蔚林大單位折實呎價約6,600元，比區內二手價低逾10%，反映發展商因應蔚林大單位供應多，要低於市價推售。

囍滙第1期原價加推18伙

此外，信置及合和與市建局合作的灣仔囍滙第1期（第5座）昨以原價加推18伙高層戶，發展商連送稅等提供最多17.5%折扣優惠，折實平均呎價20,820元，實用面積440方呎折實入場費951萬元，周日（4月13）早上10時半前登記，早上10時45分抽籤揀樓。

信置營業部聯席董事田兆源表示，剛加推的囍滙第1期（第5座）18伙屬原價加推，為首次推出29樓至31樓高層單位，實用面積440平方呎至658平方呎。以選用90天付款（照售價減8%）、置業有禮獲2%折扣優惠及7.5%售價折扣印花稅計，最高優惠達17.5%。以17.5%折扣優惠計，折實售價由951萬元至1,357.4萬元。囍滙第一期（第5座）已獲發入伙紙，短期內會開放現樓單位予客人參觀。囍滙第一期及第二期累售逾1,020伙。

消息指，信置系內大埔海鑽．天賦海灣海景戶備受追捧，單日連沽3伙，套現近1億元。市傳海鑽．天賦海灣所有「瓏海鑽」海景大宅之標準單位已悉數沽出，項目累售120伙，套現逾27億元。

至於本周六推售的長沙灣丰滙最後93伙，消息指，至昨晚7時累收逾1,600票，超額登記16倍。

其他新盤方面，鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES昨售出1伙，為19樓B室，折實售價3,434.1萬元。

滬首季商住成交面積環比跌46%

內房訊息

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）戴德梁行發布的最新統計報告指，今年一季度上海全市商品住宅成交面積約為202萬平方米，環比大跌46%，同比亦錄得34%跌幅。儘管成交量大幅下滑，但在戴德梁行董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏看來，從銷供比、庫存量等指標考量，上海樓市仍處於安全水平，不會崩盤。

樓市健康安全

伍惠敏指出，經歷了2013年成交量大幅上升後，樓市進入了調整期。惟從2011年限購調控至今，上海商品住宅市場的整體銷供比約為0.94，意味着新增供給可以得到有效去化。她並表示，參考往年數據，上海每年的新房庫存面積約1,000萬平方米，首季銷售量約佔全年總銷售的20%，今年前三月成交面積約為202萬平方米，意味着消化全年1,000萬平方米的庫存並無問題。

不會供大於求

2011年至2013年，上海商品住宅用地平均新增供應量約為695萬平方米，上海商品住宅年均成交量在950萬平方米以上。伍惠敏認為，即使未來商品住宅用地供應量適度放寬，預計供應增長亦不會快過需求。「上海的樓市雖不至於供不應求，但亦不會出現供大於求的局面，目前來看仍是健康安全的」。

戴德梁行預計，2014年上海住宅市場成交量將低於2013年，但整體走勢平穩，其中首兩季度將是市場調整期，且受貨幣政策從緊影響，開發商推盤力度將會加大。不過由於市場銷供比穩定，因此不會大幅降價。

上月工廈「摩貨」僅1宗

持續淡靜

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，上月工業樓宇「摩貨」買賣合約登記僅錄得1宗，是2003年7月錄得0宗後逾10年半以來最低宗數的其中1個月。按月宗數由2013年12月起連續4個月處於5宗以下水平。登記數字反映工業樓宇摩售活動持續淡靜，按月僅錄得零零星星的工業樓宇摩售成交。

在摩貨宗數比例方面，上月工業樓宇「摩貨」登記宗數，佔同期工業樓宇登記宗數的0.6%，是2003年12月份錄得0.4%後逾10年以來按月最低。上月的摩貨比例，較今年2月的2.3%下降1.6個百分點。

按月金額方面，上月僅錄得500萬元，是2013年10月份錄得433萬元後5個月以來新低，較今年2月的634萬元下降21.1%。金額連續7個月均處於一億元以下低水平。

帝豪閣高層減6.15%沽

香港文匯報訊 中原豪宅STATELY-HOME西半山高級分區經理周耀棠表示，分行剛促成帝豪閣C座高層4室成交。該單位實用面積1,027平方呎，建築面積1,319平方呎，擁3房套房間隔，享山景，連一車位出售。原業主最初開價1,950萬元，後跟隨市況調整，減價120萬元，單位最終以1,830萬元轉手，減幅約6.15%，折合實用呎價17,819元。

新買家為用家，見上址實用，又有私人會所，售價合理，遂斥資入市。原業主於2010年7月以1,590萬元購入物業，是次轉售賬面獲利240萬元。

南豐集團膺國際房地產大獎

香港文匯報訊 南豐集團宣布「南豐大廈」憑着優越建築設計，榮膺國際頂級獎項——國際房地產大獎（International Property Awards）。與此同時，集團亦獲頒2013至2014年度「商界展關懷」標誌，致力實踐關愛社會的企業精神獲表揚。

位於中環的甲級商廈「南豐大廈」近年全面翻新，其翻新工程由集團旗下的南豐發展有限公司精心設計及策劃，並由寶登建築有限公司承建，新卓管理有限公司管理，提供更優質的環境及設備。

獲頒「商界展關懷」標誌

此外，南豐集團秉承肩負社會責任的理念，積極回饋社會，過去一年，集團參與過的慈善活動包括有公益慈善馬拉松、紅十字會捐血活動、地球一小時、樂善探訪活動、Run for Red籌款接力賽及萬人行慈善籌款等。集團旗下的南豐發展有限公司、晉業建築有限公司及寶登建築有限公司獲頒2013至2014年度「商界展關懷」標誌，體現集團致力實踐關愛社會的企業精神。南豐集團在「關懷社區」、「關懷員工」及「關懷環境」三大範疇均獲表揚，包括鼓勵義務工作、樂於捐助社群、傳授知識技術、關顧員工身心健康、提倡家庭工作平衡及落實環境保護措施等，展現良好企業的精神。