

蔚林首批30伙即日沽清

套現逾1.4億元 新世界加推60伙

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、謝孟謙)一手搶客新盤繼續升溫，新世界旗下洪水橋蔚林昨日以貼市價、折實入場費約325萬元首次開賣，首批30伙於4小時內沽清，套現逾1.4億元。發展商即晚加推第二批共60個單位，當中包括4伙1樓連平台單位及12伙頂層連天台單位；呎價由7,909元至12,506元。

據記者所見，多名準買家昨日上午9時半陸續到達蔚林位於荃灣售樓中心排隊登記，秩序良好。截至下午1時多，首批30戶全部售罄。大部分準買家均認為項目價格吸引，有買家對比同期新盤龍山1號及爾巒，最後還是選蔚林。

買家稱平價入市

本身上水區的買家陳太直指，對比同期新盤，認為蔚林便宜，於是斥資580餘萬元購入三房單位自住。她未打算放售現有物業，因此需繳印花稅，但發展商提供稅項折扣回贈，故不成問題。另一住新界區的買家鍾太稱，是次購入3房單位自住，認為項目價格吸引和環境優美，因主要作自住用途，故加息對置業影響不大。

蔚林首張30伙價單，包括1房戶至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。發展商以送稅等提供9%至20.5%折扣優惠。20伙為指



部分樓盤售樓處過去兩日人頭湧湧。

謝孟謙攝

定上車單位(實呎391方呎至604方呎)，折實入場費約325萬元；10伙指定3房戶(實呎829方呎至840方呎)折實入場費約550萬元，呎價約6,551元，比二手價低逾10%。

中原地產新界區董事王浩聰表示，該行出席買家有80%至90%為用家，同區包括屯門、元朗及天水圍等客人佔約60%。由於蔚林入場費300餘萬元起，切合上車需求，加上洪水橋具發展前景，故該盤有吸引力。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行約60%客人出席新盤開售，來自天水圍、元朗及屯門區的同

蔚林買家心聲



■屯門區買家彭生：買入3房單位自住，加息對其影響不大，因子女在附近上學，本身亦有需要。



■上水區買家陳太：自己暫未打算放售現有物業，需繳印花稅，但發展商提供回贈，故不成問題。

區客佔80%，用家比例佔約90%。

龍山收票超近9倍

其它新盤方面，同日開賣、由信置、合和及市建局合作的龍山繼續受追捧，市場消息指，周末兩日共沽出8伙。新世界添柏連沽4伙，包括3伙2座B室兩房單位及1伙7座A室三房單位項目。另外新地旗下粉嶺龍山1號首批50伙截至昨晚9時止累收票490張。

綜合市場消息及一手成交網，上週日一手市場成交共錄155宗成交。主要由長實及市建局發展的長沙灣手匯及新世界蔚林托起，分別單日沽出93伙及30伙。

「中美」十大成交俱升



中原地產在過去周六、日於十大屋苑錄13宗成交，當中嘉湖山莊佔近半(6宗)。資料圖片

錄得13宗成交，中原只較上週多1宗，美聯則較上週的8宗增加5宗。利嘉閣地產總裁廖偉強指出，二手近日市況回順，買家入市意欲漸漸提高，加上業主議價態度逐步軟化推動成交，周末二手交投甚為活躍，該行十大活躍指標屋苑兩天成交量更錄得25宗個案，較上週末增加5宗，連升3周之餘，更創出近44周最高，近月罕見。按屋苑劃分，杏花邨錄5宗買賣；嘉湖山莊則錄4宗成交。

不過，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，復活節陸續有新盤加入戰團，買家入市選擇增加，買賣雙方議價需時，相信二手交投短期仍在窄幅上落。

按中原數據來看，新界成交活躍，周末有10宗成交，較上週多6宗；九龍錄2宗買賣，少1宗；港島區維持1單交易。中原地產總裁陳永傑表示，由於上車盤需求持續，新界區減幅較多，故該區細價樓市場氣氛熱鬧。

新界西上車新盤蔚林昨日首次推售，令近日市場目光轉向新界西，中原嘉湖區域營業經理王樹明表示，嘉湖山莊有6宗買賣，較上週升1倍，平均實用呎價報5,580元，按周跌1.9%。不過，新界西熾熱令沙田成交變相疏落。中原黎宗文指，本周末沙田第一城睇樓人

流及成交略為減少。

另一方面，九龍西新盤手匯沽清，中原黃惠霞表示，本週日鄰近的美孚新邨睇樓人流通顯回升，不過由於準買家普遍還價，拖慢成交步伐。周末屋苑僅有一宗買賣。

至於港島方面，中原張光耀稱太古城周末錄得一宗買賣成交，為泰山閣中層11室，實用面積596方呎，業主開價765萬元，最終減至732萬元沽出單位，折合平均呎價12,282元。

港置：长假前急睇樓入市

香港置業高級執行董事伍創業稱，近期部分未能成功購入一手單位的準買家重投二手市場，令二手成交量上升。下週末為復活節假期，不少準買家提前睇樓甚至入市，令成交量上升，該行十大主屋苑錄得11宗成交，較前周的9宗增加。

利嘉閣廖偉強預期，樓市短期沒有利淡消息出現，加上港股近日表現向好，而且有傳政府有意在雙倍印花稅(DSD)的樓換樓豁免限期讓步，預期「減辣」下準買家入市信心增強；而二手業主亦「手鬆」減價予以配合，令物業成交增加。倘市況可持續，相信月內二手交投可穩步攀升。

度，刺激首月10天全港錄1,418宗二手住宅買賣登記，成交總值70.59億元，較上月同期增加1.72及1.79倍。同期十大活躍二手屋苑交投優於大市，首十天錄錄154宗買賣登記，較上月同期的31宗大增3.97倍。其中，沙田第一城及將軍澳中心的登記量各自激增12倍，表現最佳。

另一代理行，香港置業高級執行董事伍創業則指，以金額劃分本月二手註冊，當中較受用家追捧的500萬元或以下中細價物業佔最大部分，首10日已錄逾1,000宗註冊(約1,049宗)，佔整體二手註冊7成半。他又估計，本月500萬元或以下註冊繼續上升，料將超越上月全月的2,035宗之外，更有機會挑戰逾2,500宗水平，屆時此數字將創9個月新高。

嘉湖最多中細價成交

此外，伍創業表示，本月至今錄最多500萬元或以下中細價物業之屋苑為嘉湖山莊，暫錄28宗500萬元或以下註冊個案；其次為沙田第一城，暫錄24宗，而排名第三位為淘大花園，暫錄11宗。

至於非住宅市場，利嘉閣指出，今月首10天全港錄294宗買賣登記，較上月同期的177宗增加66%；然而，市場暫時缺乏大宗物業買賣，令同期物業成交金額跌52%至16.68億元。

嘉湖新城近九成舖沽出

香港文匯報訊 香港置業至專旺舖董事陳偉材表示，天水圍嘉湖新城項目開售兩日已售出近九成舖位。嘉湖新城全場合共189個舖位，開售首日已即日沽出逾150個舖位，佔可發售單位近八成，當時已套現約3億多元。

陳氏稱買家當中不乏內地投資者，以及新北江商場原有租戶買舖自用，暫時錄得兩位大手買家成交，各自一連購入八個舖位。他認為銷情理想反映區內對舖位需求甚殷，市場累積一定的購買力，加上嘉湖新城舖位入場價僅百萬餘元，具有一定吸引力。此外，商場內近半數舖位設來去水位，增加未來商戶的靈活性，潛在買家亦大大增加。預期項目有望於短期內售罄，商場項目全數沽清可套現接近4.5億元。

灝景灣三房1個月減43萬

香港文匯報訊 買家睇樓轉為活躍，普遍還價較深，青衣灝景灣有三房單位1個月內大減43萬元，最終以685萬元易手。而元朗YOHO Town亦有實用面積432方呎低層單位新近以360萬元成交，呎價8,333元，造價較同類型單位市價低約5%。

美聯物業梁岳宏表示，青衣灝景灣3座高層D室，實用面積658方呎，三房套房間隔，業主在一個月內由728萬元減價至685萬元終沽出單位，折合呎價10,410元。買家為一名同屋苑租客，入市自住。

珀麗灣1房破成交悶局

同屬新界區，馬灣珀麗灣一房戶破近3個月買賣悶局。中原地產溫明峰表示，珀麗灣17座中層D室，實用面積378方呎，1房間隔，原先叫價388萬元，經買家多番議價後，最終減價18萬元，以370萬元沽出，呎價9,788元，低市價約2%。

另外，利嘉閣莫家進指出，YOHO Town 5座低層A室，實用面積432方呎，成交價360萬元，折合呎價8,333元，造價較同類型單位市價低約5%。4月至今，YOHO Town暫錄約3宗買賣成交，平均實用面積成交呎價9,643元。

和富中心高層減10%

在港島區，利嘉閣地產陳少威表示，該行錄得北角和富中心16座高層A室易手，實用面積823方呎，業主原叫價1,150萬元，最終減約10%至1,030萬成交，折合呎價12,515元。據悉，上述為和富中心本月首宗二手成交，現時屋苑單位最低開價約800萬元起。

天頌苑650呎200萬

居屋成交方面，祥益地產黃肇雯表示，天水圍天頌苑錄得一宗區內首置客成交個案，涉及C座高層6室，實用面積650方呎，業主減10萬元，以200萬(居二市場價)沽出物業，平均呎價為3,077元，低市場價5%。此外，祥益地產黃慶德亦指，屯門龍門居日前錄得區內綠表客成交個案，原業主於1997年10月以114.1萬(居二市場價)購入上址，升值逾倍轉手。成交單位為7座低層B室，實用面積592方呎，以274萬(居二市場價)成交，呎價4,628元，屬市價。



青衣灝景灣3座高層D室一個月內由728萬元減價至685萬元沽出。資料圖片

華南城年銷售141億超標

香港文匯報訊(記者 黃子慢)華南城宣佈，公司於2013/14財政年度錄得累計合約銷售約141億元，超越調升後的年度銷售目標140億元，而原定年度銷售目標為110億元。與2012/13財政年度錄得的累計合約銷售約82億元比較，按年上升72%。年度累計合約銷售建築面積約175萬平方米，平均售價每平方米約8,040元，其中交易中心展示位(商場)平均售價每平方米約15,090元；交易中心展示位(獨幢)平均售價每平方米約7,400元；辦公樓單位平均售價每平方米約12,830元；住宅設施平均售價每平方米約7,770元。

本月樓宇登記或一年新高

4月首10天十大活躍二手屋苑

屋苑	登記宗數	調幅	成交呎價*	調幅
嘉湖山莊	28	+833%	5,699元	+2.1%
沙田第一城	26	+1200%	10,341元	+10.3%
黃埔花園	16	+433%	10,804元	+1.3%
美孚新邨	15	+275%	8,603元	-7.0%
將軍澳中心	13	+1200%	10,145元	-11.5%
太古城	12	+300%	13,311元	+1.8%
珀麗灣	12	+300%	8,231元	+0.4%
淘大花園	11	+450%	9,957元	+2.1%
錦豐苑	11	+175%	6,217元	+10.1%
愉景灣	10	+67%	8,384元	+7.9%
總計	154	+397%		

*實用面積計算
資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

月中旬及3月下旬市況)，較3月同期激增1.81倍，同期物業成交總值達129.98億元，亦較3月同期上升88%。

周滿傑，樓市辣招在三讀通過，加上美國預告可能提前加息，引發二手業主割價沽樓以及發展商調低溢價賣樓，相互配合下，據土地註冊處數據所得，4月首10天全港暫錄2,153宗樓宇買賣登記，較3月同期的767宗激增1.81倍。他又預計，今月樓宇買賣登記最終可達6,500宗水平，或創去年4月以來的近13個月新高。

一手暫441宗增5.39倍

從交投表現來看，一手住宅物業交投表現最為理想，主因發展商推盤速度趨快，而且部分樓盤訂價與二手樓盤溢價差幅收窄，刺激銷情轉熾，帶動今月上旬全港錄441宗一手住宅買賣登記，較上月同期的69宗急增5.39倍，成交總值亦增3.53倍至42.71億元。

二手住宅同樣上升，業主議價軟化加快買賣配對速

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com

(英皇金融證券集團全股權財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/微訊 ID: 268021801

24 小時 無須授權

手機 / 網上買賣

0 佣金

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

風險聲明：投資產品保證全交易涉及及風險，未必適合所有投資者。高度的回報可為閣下帶來負面或正面的影響。閣下在進行任何投資前，應仔細考慮自己的投資目標、投資經驗以及風險承受能力。可能出現的情況包括：部分或全部投資款項的損失、延誤、閣下將無法承受損失的資金用於投資。投資者應向投資產品保證全交易有關的一切風險，若有疑問，請向獨立財務顧問尋求意見。