一手復活 五盤齊推

蔚林單日沽40伙 開價貼市多優惠

復活節長假推售新盤

地區	項目	發展商	推售日期	推售伙數
元朗	蔚林	新世界	4月18日	60
粉嶺	瓏山1號	新地	4月19日	50
紅磡	昇御門	新地、信德等	4月19日	34
北角	DIVA	長實	4月19日	4
大角咀	浪澄灣	恒隆	4月20日	19
			總數：	167

■製表：記者 蘇洪鏘

正在發售部分新盤

地區	項目	發展商	伙數
元朗	尚悅	恒基等	2,580
元朗	溱柏	新世界	1,620
元朗	爾巒	新地	1,299
元朗	溱林	新世界	236
荃灣	昇柏山	長實	402
烏溪沙	迎海	恒基等	928
銅鑼灣	COHO	金朝陽	46
灣仔	囍滙	信和等	1,299

■製表：記者 蘇洪鏘

■蔚林售樓處揀樓情況。蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）復活節四天長假，市場上有至少五個新盤應市，新盤爭客戰揭開序幕，新世界發展的元朗洪水橋蔚林打頭陣，推售次輪60伙售出逾40伙，佔可售單位超過六成，為新盤「復活」進行熱身。蔚林自開售以來已累沽70伙，佔可售單位約80%，套現逾3.3億元；當中一房及兩房戶已沽清，銷情尚算不俗。其間有代理疑揀樓起衝突發生推撞事件。緊隨接力的有三盤，包括新地發展的粉嶺瓏山1號，今日出售合共50伙，紅磡昇御門及北角單幢樓DIVA等。

新世界旗下元朗洪水橋蔚林，項目經過連日來收票，合共截收逾220宗認購登記，較可售單位超額逾兩倍。昨天位於荃灣之售樓處所見，準買家於上午9時半陸續前往售樓處，及至10時半發展商進行揀樓程序。到場登記買家約60組，準買家主要為家庭客，也不乏年長客。

該盤日前首輪推售30伙，旋即在4小時左右沽清，而今次則未能延續上次氣勢，截至晚上八時半，該盤沽約40多伙，佔可售單位約六成多。港置高級營業董事王品弟表示，由於市場對上車盤需求較大，該批單位之中的細單位去貨最快，餘下未獲承接的主要為三房大戶。

外區客千萬掃兩伙三房

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，踏入復活節長假，新世界蔚林昨日加推60伙單位，銷情理想，一房及兩房戶更率先沽清。據觀察，買家以用家為主，約佔8成。另外，區內買家比重接近8成，有一組外區客一口氣購入兩伙三房單位，準備作自住及投資用途，未計優惠，成交價約1,050萬元。

布少明預期，復活節內多個新盤推售，發展商繼續採貼市價及多優惠之策略，將搶走不少購買力，4日假期一手料將主導樓市，令二手受壓，難有突破。隨着5、6月份有逾千伙大型新盤有機會推出，布少明相信第二季一手可能由第一季之約3,500宗成交水平上升至約4,000宗水平。

瓏山1號50伙今接力推

至於今天則同時有三盤齊推，其中新地發展的粉嶺瓏山1號，今日出售合共50伙。該盤持續收票，市場消息指，該盤連日來共截獲528宗認購登記，超額認購逾9倍。該盤今次將沿用上次分上下午時段之策略，其中上午將推售10伙特色戶，準買家需於上午10時前到售樓處登記；至於下午2時，再發售40伙分層單位，準買家需於明天下午6時前入票，並隨後進行抽籤。

同日長實DIVA將發售4伙2房B單位，該批單位售價由11,499,000至11,803,000元，該4伙同樣可享早前推出的多項付款計劃優惠。發展商自去年底開售以來，至今已售出共80個單位，共套現逾8億。

昇御門趕尾車推34伙

另外，由新地及信德等發展的紅磡昇御門，則於明天（20日）推出34伙，上午起以抽籤形式推售。該批單位實用面積介乎306至1,593方呎，售價由437.04萬至3,681.93萬元，呎價14,009至23,961元，平均呎價20,875元。

至於推售多時的大角咀浪澄灣，亦參與長假期搶客戰。據發展商恒隆地產最新銷售安排，該盤定於明日（20日）推售19伙，均為第7座的D戶型，分布於13至42樓。該批單位將於今日截票，並隨即於翌日進行抽籤。

傳關之琳2.45億沽洋房

市場出現名人物業交投消息，市傳位於淺水灣南灣道16A號一間雙號屋新近易手，該單位實用面積3,513方呎，作價2.45億元成交，折合呎價69,741元，業主於2007年以1.138億元購入單位，倘成交屬實，物業期內升值逾億元。據土地註冊處資料顯示，涉及單位由勵安發展有限公司持有，登記董事為KWAN KA WAI ROSAMUND，與本地影星關之琳原名關家慧英文姓名相符。

疑揀樓辣熒 代理起衝突

■售樓處場內代理疑因揀樓過程出現糾紛，發生口角及推撞。 片段截圖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）元朗新盤蔚林昨天揀樓期間發生一段小插曲，該盤位於荃灣的售樓處，兩名來自不同代理行的從業員，疑因揀樓過程產生爭執，口角繼而推撞，發展商及時派員調停。地產代理監管局對事件表示關注，並會向各有關方面了解及跟進。

昨下午，代理間廣傳一段手機短片，片段一開始出現兩批人叫囂情況，及後發生推撞，其間有在場人士上前企圖調停，亦有多名圍觀者舉起手機拍攝。片段尾聲有一女聲吆喝，大吼「咩名？卡片！拎出來！」

據在場代理透露，發生衝突的雙方，分別來自本地兩大龍頭代理行中原及美聯，事緣該盤早上揀樓期間，有兩名代理發生糾紛，先有口角繼而推撞，發展商派員前往調停，揀樓程序一度暫停約10分鐘，並沒有報警。

地監局關注並跟進

就有關售樓處發生懷疑地產代理推撞事件，地監局表示十分關注，並會向各有關方面了解及跟進事件。監管局強調，地產代理在參與一手樓盤銷售時，必須遵守監管局發出的指引及操守，保持良好秩序，及不應做出可能令地產代理行業名譽受損的行為。

中原執行董事唐秉正表示，仍未搞清事件中誰是誰非，亦不清楚哪方率先挑釁，待了解事件後再作處理。他又指，該行一直向旗下代理員強調「打不還手，罵不還口」，而地監局及銷監局成立後，對代理業監管要求更趨嚴謹。事件發生後該行表示會更強調紀律。

至於美聯住宅部行政總裁布少明稱，正在了解事件來龍去脈，該行未有進一步消息透露，又強調該行一向要求旗下代理員嚴守紀律及相關法規。

新盤二手均價齊跌

■將軍澳日出康城2期錄蝕讓離場。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）一手樓優惠持續，令二手樓價受影響下調，今年平均每宗一手及二手金額自2009年首度齊跌。美聯物業表示，年內截至本月16日共錄得4,205宗一手私樓註冊，金額約384.4億元，平均每宗金額約914萬元，連跌3年。二手方面，本年至今二手住宅註冊共錄得9,971宗，金額約478.6億元，平均每宗金額約480萬元，由去年高位回落。

二手均價自2009年首跌

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，平均每宗一手私樓註冊金額，早於2011年達平均約1,207萬元高位後，便一直回落，去年已失守千萬元至約926萬元，至今年再進一步下跌。受新盤溢價收窄影響，平均二手金額亦告下跌。截至本月16日為止，平均每宗二手金額約480萬元。此數字自2009年約304萬元起，已連升四年至去年約498萬元，而今年亦終由去年高位回落。

劉嘉輝指，除了樓價回落外，中上價及豪宅物業比率減少亦是令平均每宗二手金額下跌的另一原因。據資料顯示，截至本月16日為止，年內逾千萬元的二手住宅註冊比率約5.8%，相比去年全年6.2%為少，而500萬元至1,000萬元個案比率亦由去年20.7%回落至本年迄今19.5%；反觀，500萬元或以下則由73.1%升至74.7%。若然一如上述所預期年內樓價持續調整的話，相信今年全年二手平均數的按年跌幅將會擴大。

日出康城蝕讓離場

二手市場繼續出現低價甚至蝕讓成交。利嘉閣地產黃龍智指，鰂魚涌太古城鄱陽閣低層D室，實用面積583方呎，作價600萬元轉手，實用呎價10,292元，呎價創逾一年的新低。中原地產柯勇表示，將軍澳日出康城2C期領凱11座高層RB室，實用面積675方呎，以520萬元成交，實用呎價7,704元。原業主於2011年9月以520.8萬元入市上址，現轉手賬面蝕0.8萬元離場。

一手新例實施 銷情前後兩極

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）傳統以來，新盤於復活節檔期的銷情，可視為發展商第二季開售新盤的試金石。不過，今年的復活節長假期，適逢一手新例推出將近一周年，新盤市場的確不及往年熱鬧，沒有全新大盤推出，只是有部分在售項目，相比去年有恒地等發展的元朗尚悅及香港小輪的粉嶺逸峯等大型項目撐起大市，今年復活節一手樓市的確失色。

去年群盤盡谷存貨搶客

去年復活節橫跨3月底至4月初，發展商為趕及4月29日一手住宅物業銷售新例全面生效前推售新盤，在該一兩個月內密密推盤，吸納市場大量購買力。其中新地元朗爾巒以各項優惠扣減樓價最多近1成吸客，長實旗下元朗尚城洋房折扣優惠逾11%、信置九龍城The Avery推二按優惠變相減價2%，恒地等發展的尚悅及香港小輪的逸峯火速加推，群盤延續減價潮，谷存貨、推優惠，爆出群盤搶客戰。

今年無全新盤撐市失色

去年復活節大部分都是在售中的項目，但勝在選擇夠多，市區單幢樓、新界上車屋苑以及中上價屋苑都有，有恒地等發展的尚悅及香港小輪的逸峯撐起大市，相比今年復活節只有新世界元朗蔚林及新地粉嶺瓏山1號較為受市場關注，市況明顯較淡。

此外，去年的復活節長假期一手市場氣氛亦不太差，推動新盤銷情不俗，四日假期新盤共售逾100伙，尚悅及逸峯佔當中近70%，不過，九龍單幢盤宏安長沙灣薈悅曾打退堂鼓，原本打算在去年復活節假期內開售，但暫緩銷售部署，觀望後至今年才正式開售。新地元朗爾巒亦至今年初以大減價手段方成功去貨。

「長假理論」難成樓市風向標

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）今年復活節樓市走勢料不及去年，有學者認為，長假期理論上應該對樓市有一定刺激作用，故此若復活節樓市表現不理想，或多或少反映出樓市向下的勢態將更為明顯；不過，亦有業內人士指，由於在復活節前已有大型發展商推盤吸收了一批購買力，市場回氣需時，甚至有言論指發展商在一手新例後再沒有「假期賣樓」的概念，故不應視為指標。

落成增發展商去貨承壓

自去年4月底一手新例實施後，發展商除了面對重重辣招外，亦要跟足規矩賣樓。今年復活節適逢新例實施將近一年，相信一眾發展商已大致適應甚至消化有關阻力。中文大學市場學系教授冼日明表示，傳統復活節假期都是發展商推盤谷銷情的其中一個黃金檔期，理論上應該對樓市有一定刺激作用，亦可以解釋為，若復活節樓市表現不理想，或多或少可反映樓市向下勢態將更為明顯，但當然都要視乎發展商的定價。

冼日明又稱，今年住宅落成量有可能繼2004年後創新高，反映發展商推盤去貨壓力增加，降價壓力亦愈來愈大，加上近期內地經濟基調不及之前，對香港樓市亦有一定程度影響，他建議買家不妨稍作觀望，當落成量持續增加之時，買平貨的機會自然相應增加。

節前新盤先分薄購買力

冼日明又認為，近期發展商以「擠牙膏式」賣樓方式明顯見效用，估計風氣於未來仍會持續。但強調美國退市後，加息周期隨之而來，樓市下跌5%至10%乃必然。同時，近期又有土地接連以低價批出甚至流標收場，反映發展商不看好後市，繼續減價推優惠亦是理所當然。

然而，另一方面，資深測量師彭兆基則認為，由於在復活節前已有大型發展商，如長實及新地，率先推盤吸收了一批購買力，市場回氣需時，加上現時銀行按揭收緊，辣招又不會撤，購買力要重新累積，需時較以往長。同時，一手新例的確令發展商推盤時多了工序要處理，雖然發展商人力資源普遍充裕，不難應付政府的要求，但銷售工作被挑剔時，多少都會拖慢賣樓進度，亦是市況偏淡的原因之一。

此外，永泰地產執行董事陳玉成直言，在去年一手新例實施後，發展商早已沒有「假期賣樓」的概念，他解釋，過去一年來多家發展商都經常拆開放售單位，有別於以往「大堆頭」在假日賣樓，現時入得票的買家大都為實客，發展商不一定依賴假期去刺激銷情，平日賣樓已經非常普遍，故此，他認為，不應把復活節長假期視為樓市興旺與否的指標。