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
2014年4月22日 星期二
早晚有霧 間有陽光
甲午年三月廿三 初七立夏 氣溫23–28℃ 濕度：70–95%
港字第23425 今日出紙3疊11大張 港售7元
電子報 Apple iOS Android 文匯網

八折激活新盤

4日沽147伙 3年最多

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）復活節長假期向來為新盤逐鹿之地，今年多個新盤於假期內有新銷售部署，並以「打八折」優惠作招徠，成功聚焦樓市。4天長假期一共錄得約147宗一手成交，是自2011年之後的3年來最多，較去年同期增近30%。那邊廂，二手交投亦出現「復活」的現象，由於業主願意減價，二手銷情亦暢旺，其中兩大龍頭代理中原及美聯4日假各錄36及42宗成交，相比去年分別增近90%及75%。業內分析指，雖然復活節多港人外遊，但仍有不俗交投，反映只要樓價回落，市場就有承接，未來樓市能否延續聲勢還取決於新盤定價及二手業主減價態度。

■元朗新盤蔚林4天復活節假期共售出46伙。

■新地雷霆(左)指出，瓏山1號已累計售出87伙。 顏倫樂 攝

發展商經過大半年的沉靜，今年以來推盤步伐明顯加快，雖然近日市場未有全新樓盤開賣，但大批新盤餘貨在復活節亦齊推單位，並繼續以送稅「八折」賣樓優惠作招徠搶奪假期客源，成功「撐起」復活節假期成交。本報綜合市場資訊，4天長假期內，市場共錄得147宗成交，相比去年復活節期間的114宗上升28.95%。**（新盤優惠情況見另稿）**

其中以新地粉嶺瓏山1號、新世界元朗蔚林、新世界及信德合作的紅磡昇御門最為積極，三盤亦順利於假期內速沽合共116伙，佔整個假期內一手成交的78.9%。

有見新盤銷情活躍，新地亦「打鐵趁熱」，新地副董事總經理雷霆表示，瓏山1號日前加推24個單位。根據價單，包括20個3房間隔的2D單位，面積594方呎，以及4個4房間隔的41A單位，面積1,226方呎，以定價計售價由596.7萬至1334.6萬元，呎價則由10,047至11,152元。當中2D單位為首次推售，1A單位則加價2%。

用家主導 僅加價2%

發展商昨日公布該批單位的銷售安排，其中2個1A、20個2D、2個1B單位，將會安排在本周五發售，餘下2個1A單位則另覓時間再售。據了解，發展商當日的安排會先於中午12時以先到先得的方式開賣2個1A單位，下午2時再以抽籤的方式，開售其餘20個的2D單位及2個1B單位。

雷霆昨表示，瓏山1號推售不足一星期內，已累售87伙，佔已推售單位超過90%。新地代理助理總經理胡致遠補充，主要售出單位包括三房及四房單位，項目至今套現超過7億元，買家以用家為主，胡致遠又說日前新加推的24伙，大部分屬原價加推，只有部分四房單位(1A室)有輕微加價約2%。

對於部分單位送稅金額的調整，胡致遠解釋主要因應單位的售價而作出區分，實際上與回贈七成稅款並無分別。雷霆強調，接下來會繼續「月月有盤推」，下月會先推出荃灣青龍頭海瀧珀，6月推售山頂加列山道12號項目「Twelve Peaks」，並於本年第三季推出將軍澳「天晉III」。

蔚林瓏山各售逾40伙

另外，元朗蔚林上周五盡推項目所有分層住宅單位，涉及60伙，即日已售出逾40伙，而累計4天假期，則一共售出46伙，屬假期內成交最多的新盤，據了解，樓盤累售76伙，佔可售單位84%。排第二為瓏山1號，亦售出43伙。至於新世界與信德合作的昇御門，假期內亦推售34個單位，並沽出其中27伙。恒隆大角咀浪澄灣開賣新一批19個3房單位，假期內累計錄得4宗成交。

■二手盤成交集中新界上車屋苑，圖為沙田第一城。

過去4日長假期一手銷情

地區	樓盤	售出
元朗	蔚林	46伙
粉嶺	瓏山1號	43伙
紅磡	昇御門	27伙
何文田	Dunbar Place	6伙
灣仔	囍匯	5伙
大角咀	浪澄灣	4伙
荃灣	昇柏山	3伙
東涌	昇薈	3伙
元朗	溱柏	3伙
觀塘	觀月·樺峯	1伙
元朗	爾巒	1伙
九龍塘	逸瓏	1伙
油塘	Ocean One	1伙
九龍城	曉薈	1伙
天后	DIVA	1伙
烏溪沙	迎海	1伙
總數：		**147伙**

製表：顏倫樂

近年復活節一二手銷情

年份	一手交投	二手交投
2008年	102伙	54伙
2009年	90伙	103伙
2010年	467伙	64伙
2011年	522伙	49伙
2012年	107伙	62伙
2013年	114伙	24伙
2014年	147伙	42伙

註：一手交投數據來源自市場資訊；二手交投數據來源自美聯物業。 製表：顏倫樂

各代理行周末成交

代理行	周末成交	按周變幅	4天假期累計成交
中原	24宗	↑84.6%	36宗
美聯	21宗	↑61.5%	42宗
利嘉閣	18宗	↓28%	39宗
港置	11宗	無升跌	24宗

製表：顏倫樂

業主肯減價 二手樓銷情旺

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）除一手交投回勇，二手成交亦「復活」。美聯物業統計十大屋苑於假期內的成交，錄得42宗，按年急升75%；中原地產方面錄得36宗，亦按年上升近九成。代理表示，最近一手銷情活躍，將市場購買力攤薄，不少二手業主為了促成交易，調低叫價或擴大議幅，激活二手屋苑交投，令長假期交投出現上升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，復活節長假期一二手均顯得活躍。一手方面，發展商馬不停蹄搶推新盤，續以貼市價及優惠作招徠，刺激購買力湧現。另一邊廂，二手業主亦調低叫價或擴大議幅搶灘，有助激活二手屋苑交投。若單計周六日，十大屋苑則錄得約21宗成交，按周上升61.5%，創自去年6月中以來44周新高。

成交集中新界區上車盤

布少明續說，隨着樓價回落，二手減價盤不乏承接，反映市場購買力仍在，但「辣招」未撤、新盤溢價收窄下，市場短期內難改一手主導局面，加上二手減價盤陸續被市場「消化」，未來二手樓市能否延續聲勢還取決於業主態度。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指，一手新盤所涉資金較多，售價普遍動輒500萬元或以上，令買家傾向於二手市場尋覓中小型物業，使交投繼續集中於新界區上車屋苑，沙田第一城及嘉湖山莊於本周末合共錄得18宗成交，佔整體75%，沙田第一城更以10宗交投榮登本周成交量之冠。

中原地產十大屋苑過去周六日錄得24宗成交，按周急升84.6%。若以4天復活節長假期計算，則錄得36宗，較去年同期19宗多出89.47%。

事實上，過去周末大部分成交均屬減價後促成，例如港島區大型屋苑太古城，金星閣中層F室剛易手，單位建築面積800方呎，實用面積701方呎，中原趙鴻運表示，最初開價900萬元，買賣雙方議價後，業主最終讓步減價42萬元，以858萬元易手，減幅4.67%，實用呎價12,240元。

另外，利嘉閣余考成指出，荔枝角美孚新邨6期蘭秀道32號中層A室，實用及建築面積分別為909方呎及1,213方呎，原業主於3月初叫價仍達928萬元，後經市場多番還價，輾轉減價至880萬元成交，減幅約5.2%，實用及建築呎價折合9,681及7,255元。

尚匯一房劈價182萬沽

香港文匯報訊 樓市氣氛淡靜，二手續錄減價成交個案，其中灣仔新盤尚匯一房戶，業主去年初收樓後放盤已一年仍未沽出，惟有跟隨市況調整，大幅減價182萬元，新近終獲買家以1,068萬元承接，折合實用呎價高達31,228元，不過，代理指於市場價來說屬筍價。

中原地產灣仔嘉薈軒分行張永泉表示，該行剛促成尚匯中層E室買賣，單位實用面積342方呎，一房間隔，望維港煙花海景，業主於去年初收樓後隨即放售，然而放盤一年仍未沽出，最近大幅減價182萬元，終獲買家以1,068萬元承接，折合實用呎價31,228元，較原開價1,250萬元減幅15%。新買家為同區用家。原業主則於2011年4月以1,012萬元入市，轉手賬面僅獲56萬元微利離場。

海濱南岸低市價8%沽

美聯物業黃埔德民街分行殷勒麟表示，區內未來將有港鐵通車，令樓市潛力看高一線。該行剛促成一宗海濱南岸兩房戶成交，用家對區內樓市具信心，以約556萬元購入單位，作價低市價約8%。

上址為海濱南岸3座低層E室，建築面積約630方呎，實用面積約481方呎，兩房間隔，望內街，以約556萬元易手，折合建築面積平均呎價約8,825元，實用面積平均呎價約11,559元，屬筍價。買家為一名外區用家，見區內將來具鐵路優勢，看好潛力，故見業主以低價售樓，欣然拍板承接。原業主於10年3月斥資約394.32萬元購入上址，持貨至今，賬面獲利約161.68萬元，物業期內升值約41%。

維港灣累減32萬售出

港置奧運站新樓專組文愛玲表示，最近部分區內業主跟隨大市下調叫價，吸引不少新盤回流客入市。剛促成的一宗維港灣實用464方呎單位成交，業主累減約32萬元放盤，吸引新盤向隅客入市，買家見同類型單位優質放盤不多，故睇樓未幾即決定以648萬元單位，實用呎價13,966元。

貼市價開售 送稅吸眼球

旺銷揭秘

一手新例下，新盤於過去復活節長假卻仍錄得147宗成交，較去年一手新例實施前銷情更佳，甚至創下3年新高的紀錄。熱銷的背後，原來大市趨跌的現況下，新盤的訂價早就大不如昔，不少新盤都打着「八折賣樓」的旗號，送稅又送優惠，甚至不少新盤如瓏山1號、蔚林等，都以訂價貼市來吸引市場買家，成功聚焦市場眼球。

最高折扣優惠達25%

回顧今次在復活節假期內熱銷的新盤，幾乎都離不開送稅優惠，即使加價亦非常克制，如新地瓏山1號，發展商昨日就多番強調原價加推，加價的單位只屬4房大戶，並只是輕微提升售價2%，與過去數年動輒加價5%至10%的銷售策略明顯有分別。

而假期內錄得最多成交的3個新盤，包括瓏山1號、蔚林、昇御門，無一不是大幅送稅送優惠，全部以「八折賣樓」。例如瓏山1號，若買家以公司名義購入單位，即可獲5%即供優惠、2%不用二按回贈、5,000元不用過渡性貸款回贈及七成印花稅現金回贈等。綜合所有優惠，最高相等於樓價約23%。

元朗蔚林方面，發展商提供90%印花稅現金回贈、3%現金付款優惠、3%「New World CLUB」會員優惠、以及10%升級置業優惠，假設買家需付雙倍印花稅，累計最高折扣為樓價21.25%。昇御門上周六開賣的34伙，連同限時的復活節置業優惠計算在內，部分單位的優惠最高折扣亦達樓價25%。

用家主導下，定價亦成為新盤銷售的關鍵。以瓏山1號為例，雖然主打三房及四房，但定價貼市，以當日首批單位50伙計，定價最低632.81萬元起，呎價8,814至12,897元，與同區附近新盤逸峯今年以來成交實呎價8,858至逾1.1萬元作比較，可見近期新盤定價貼市，而上述呎價還未計算新盤提供的折扣優惠。

蔚林及昇御門除定價同樣克制外，更以細單位「食糊」，其中昇御門售出的34伙，包括開放式的細單位，蔚林的單位亦多為一至兩房的單位，上周五蔚林開售餘下60個分層單位時，就以一至兩房的單位最先沽清。 ■記者 顏倫樂