

平過二手奏效 人龍排隊參觀

荃灣新盤兩日收4800票



■環宇海灣昨早已有人排隊等候參觀示範單位。

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）政府微調雙倍印花稅（DSD）換樓期限，加上發展商提供優惠折扣，以低於區內二手價推盤，誘發市場購買力，荃灣環宇海灣及旺角麥花臣匯 MacPherson Residence 掀起參觀示範單位大排人龍及入票熱潮。消息指，環宇海灣及 MacPherson 首批單位首2天累收逾4,800票及約200票，超額登記12.7倍及2.3倍，以每張本票15萬元計，前者凍結市場資金達7.2億元，後者亦凍結約3,000萬元資金，合計涉資約7.5億元。

以低於二手價逾10%推售首批350伙單位的港鐵荃灣西站環宇海灣昨日開放示範單位及入票，吸引到大批睇樓客，市傳有一組客大手入票50張。長實集團執行董事趙國雄表示，項目收票情況相當理想，公司對整體情況很满意。他表示，示範單位昨日早上11點開放，9點45分已經有人排隊。從登記資料看，來自港九新界的睇樓客都有，但荃灣及葵涌的區內客人較多，暫時未留意到有內地客。

環宇加推或本周公布
他稱，現場反應很好，無論二房、三房還是四房單位，都同樣更好。張偉民 攝
受歡迎，可見開

價也相當成功。客人覺得價錢公道，「相當之抵買，平」，因此入票的情況理想，比預計的更好。至於是否會加推單位及加價，他稱要與合作伙伴南豐談過後，再決定下一步做法，本周會公布銷售安排。
被問及其他發展商也推新盤，是否會帶來競爭壓力時，趙國雄表示，多一點樓盤推出來，市場透明度更加高，「各有各做」，希望同行也能賣得很好。
對於政府微調「雙辣招」，趙國雄指，今時今日已經無人炒樓，但市場仍然存在剛性需求，微調可幫助市民換樓，「我自己覺得是個好政策，（微調）受到市民歡迎」。他指，過去因為「雙辣招」，部分買家有些猶疑，特別是想要換樓的人，覺得六個月時間太短，微調後就有相當充裕的時間換樓。
為換樓客，發展商長實及南豐夥拍經絡提供最高30%樓價二按之餘，買家可享

建築期付款連優惠折扣最高達14.75%，即供付款連優惠折扣則達15.75%。

MacPherson 周內公布安排

至於以貼市價推出的麥花臣匯，樓盤外昨日亦有大批睇樓客排隊，示範單位場面壙冚。九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永估計昨日約有5,000人次參觀。他表示，該盤截至昨晚8時，首2日累積收票約200張，較首張價單60伙超額認購逾2倍，坦言市場反應勝預期，銷售安排最快本月初公布，料於月內開售。他又指，樓盤頗受投資者追捧，料佔客源比例約30%。

全港一手昨沽11伙

其他新盤成交方面，昨日一手共沽11伙，昇薈、浪澄灣、昇御門、樂融軒、漆柏、曉薈、南岸、海鑽、天賦海灣及凱譽各售1伙，高士台則售出2伙。

跡，而300萬元二手盤源亦由2011年辣招推出前的2882個大減至目前750個。由於放盤大減，他相信，下半年屯門二手樓會出現價升量跌情況，與上半年的價跌量升有所不同。他又指，上半年因發展商要追數，持續推盤吸客，令一手供應大增，但下半年卻未必再會急推。



■各代理行在環宇售樓處門外落力拉客。張偉民 攝

代理爭近億佣金吊命

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年以來，各地產代理主力靠一手盤佣金維持生計，然而5月初以來一二手交投回落，生意額同步下跌，有代理公司不諱言憂慮5月業績見紅。面對荃灣環宇海灣及旺角麥花臣匯 MacPherson Residence 可望本周內開盤，前者首批單位佣金更料達7,000萬元，各代理行自然窺伺着2盤作為「救命草」。
事實上，環宇海灣首批350伙可望於本周六推售，剛好是5月31日，以此批訂價總值約28億元，以及按長實一般慣例支付代理佣金約2.5%計，佣金約達7,000萬元。又若如市傳於本周二公布加推，發展商要支付的佣金或會逾億元，亦令13間獲委託的地產代理行落力

拉客以分一杯羹。
利嘉閣：可望收支平衡
利嘉閣總裁廖偉強坦言，5月一二手樓交投都比4月差，二手交投比上月減少10%，一手盤因環宇海灣及麥花臣匯都可望於本周內推售，佣金剛好趕及本月內，相信利嘉閣本月的生意額可望達到收支平衡。他並稱，今年以來利嘉閣的生意額仍有錢賺。
主攻屯門二手樓祥益地產總裁汪敦敬亦指出，5月屯門二手交投按月減少約20%，生意額亦同步跌20%。與此同時，區內業主放盤貨源大減，以屯門區200萬元至300萬的二手盤源計，目前只有40個放盤量，200萬元以下近乎絕

銷監局：正搜證富雅閣違規

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於傳媒查詢同珍集團旗下深水埗桂林街富雅閣在未有遵守一手住宅銷售條例下，繼續與買家簽訂買賣合約。一手住宅物業銷售監管局回覆指高度關注事件，已就事件展開全面調查，正一一搜集有關證據。

非一手新例例外情況

銷監局認為，一手新例於去年4月29日全面實施之時，富雅閣內由該發展項

目擁有人持有之住宅物業，屬條例所指的一手住宅物業，直至現階段亦沒有資料顯示屬例外情況，故賣方出售物業須符合條例要求。
賣方若違反一手新例有關條文，屬刑事罪行。舉例說，賣方沒有向公眾提供售樓說明書或沒有按條例規定在出售的日期前的最少七日期間內提供售樓說明書，可處罰款100萬元。賣方沒有向公眾提供價單或沒有按條例規定在出售的日期前的最少三日期間內提供價單，可

處罰款100萬元。此外，賣方就每份簽訂的臨時買賣合約或買賣合約假如沒有載有條例指定的任何強制條款，每次干犯可罰款50萬元。銷監局強調，當局絕不會容忍公然挑戰及違反條例的行為。
據了解，富雅閣自1998年入伙後，逾半單位一直丟空，而自一手新例生效以來則累錄11宗買賣，當中6宗為近月促成，成交價由235萬元至272萬元不等。根據一手銷監網資料顯示，富雅閣仍未上載樓書及價單。

環宇海灣睇樓客心聲



居住元朗的趙太表示：

目前暫無物業，看過同區其他樓盤後，覺得該盤價格合理，「為了方便小朋友返學」，希望買最平的兩房單位上車。政府微調「雙辣招」，對置業「有小小幫助」。



居住長沙灣的陳小姐表示：

價格可以接受，與同區比較屬合理，計劃買入一個三房單位作投資用途，將會入票兩張，但最終是否買入要看完示範單位後再做決定。

■文：涂若奔 圖：張偉民



■發展商稱昨日約有5,000人次參觀MacPherson示範單位。張偉民 攝

荃灣、旺角新盤資料

樓盤	荃灣西站 環宇海灣	旺角 MacPherson Residence
首批單位	350伙	60伙
首2天收票	逾4,800票	約200票
建築期連優惠折扣	14.75%	180天優惠折扣8.5%
即供連優惠折扣	15.75%	10.5%
實用面積(方呎)	483至914	293至754
單位入場費(元)*	2房戶 535.2-712.7萬	開放式至2房戶 606.4-1,552.3萬
折實價(元)**	約451-600萬	542.7-1,389.3萬
二按優惠	A.最高30%二按，首3年定息3厘還款期長達25年，一二按最高85%，名額20名。 B.二按按揭成數10%至30%，首2年按息低至P-0.5%及第3年起P+0.5%，一二按最高85%，無名額	最高30%二按，首兩年為P-1.5%，第4年起全期P+0.5%。
發展商	長實、南豐及港鐵	九龍建業及香港遊樂場協會

*訂價 **以供供優惠折扣計 P為5.25%
製表：梁悅琴

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5月
25 星期日
4897001360013
天晴炎熱 早上驟雨
甲午年四月廿七 初九老曆
氣溫27-32℃ 溫度：70-90%
港字第23458 今日出紙3疊7張半 港售7元



50大屋苑買賣暫跌7%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤持續搶攻下，縱然二手業主擴闊議價空間，但買賣相比起去年仍差一截。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年二手住宅註冊量暫錄（截至5月22日）14,960宗，相比去年同期18,032宗下跌17%。當中，註冊量最多的50個私人屋苑共錄3,458宗，同比減少6.8%，跌幅少於大市。

減幅少於大市

不過，並非所有二手屋苑買賣表現均較去年遜色，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，個別二手屋苑逆市上升，以年內迄今二手住宅註冊量最多的50個私人屋苑計算，合共錄3,458宗，較去年同期3,711宗減少約6.8%，跌幅少於整體二手市場。當中，20個屋苑錄按年升幅，元朗YOHO Town升幅最大，年內暫錄49宗，比起去年同期23宗急升1.13倍，而沙田河畔花園及鯉魚涌南豐新邨亦分別錄64.9%及64%升幅。
反觀，宗數按年錄跌幅的屋苑則有29個，鯉魚涌康怡花園跌45.1%，跌幅為50個屋苑中最急，荃灣中心及紅磡海濱南岸分別下挫44.3%及42.3%，鴨脷洲海怡半島、荃灣海濱花園、沙田第一城、將軍澳新港城、大嶼山愉景灣及天水圍嘉湖山莊亦跌逾2成至近29%。至於交投唯一保持平穩的是大圍名城，維持48宗。



■元朗YOHO Town今年二手成交逆市上升，暫錄49宗升1.13倍。資料圖片