

端午新盤沽 656伙 逾13年新高 港樓市現小陽春

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)長實旗下荃灣大型新盤環宇海灣低二手價28%至50%推售,悉沽首推的591伙,推高市場氣氛,令端午節3天小長假新盤成交共達656伙,為本報統計逾13年來端午節新盤成交量新高。一手成交暢旺同時刺激二手交投回暖,加上政府鬆綁辣招雙倍印花稅(DSD)的換樓期限,剛過去的周末及周日,二手成交亦急升,樓市出現近年難得一見的小陽春。



劉啓文(左)表示,環宇海灣首兩批單位銷售達標。

環宇首批591伙悉售

長實旗下荃灣環宇海灣熱賣,發展商大折扣優惠奏效。發展商以低於二手價28%至50%先推350伙,其後再原價加推多241伙,即首批發售單位達591伙,由於發展商提供多種優惠,如選擇即供付款方式連同送稅最多獲15.75%折扣,平均實呎價10,228元,令2房(483方呎)折實入場費約451萬元,低於鄰近萬景峰2房入場費28%;3房(694方呎)折實入場費約530萬元及4房(902方呎)入場費約900萬元,較鄰近萬景峰及御凱3房戶分別低38%及50%;4房戶分別低約31%及40%。故此該批單位最終接獲逾14,300票,結果上周六在9小時內極速沽清591伙,套現逾40億元,旺丁旺財。

長實地產投資董事劉啟文昨表示,上周六已即晚加推的354伙,以定價計算,預計可套現約30億元,今天或會進一步公布加推的銷售安排。他指,稍後將與合作發展商港鐵、南豐商討,考慮再度加推事宜。

據了解,發展商即晚加推的第三張價單共涉354伙,售價介乎543.2萬元至1,326.2萬元,呎價介乎9,714元至14,642元,平均呎價12,700元。該批單位屬原價加推。發

展商維持原有優惠,提供高達樓價15.75%折扣。計盡所有優惠後,以7座7樓C室低見457.6萬元為價單中最低。環宇海灣共有1,717個單位,為去年4月29日一手住宅新例後市場推出及長實過去2年來推售的最大新盤。

漆柏長周末沽27伙

其他新盤方面,新世界發展(0017)昨表示,旗下的元朗漆柏於端午節長周末共沽27伙,涉及19間三房單位,佔成交七成;買家當中不乏換樓客,反映早前政府放寬辣招或有利換樓潮的開始。項目於周末三天間共套現逾1.5億元。項目開售至今已售1,206伙,佔可售單位超過95%,套現逾51億元。

綜合政府一手成交網及市場消息,周末一手成交共沽出656伙,為2009年520宗新盤成交量又一新高,對比去年同期僅得2宗成交。環宇海灣更帶旺整體交投氣氛升溫,新界區其他一手新盤共錄得44宗成交,當中除漆柏沽27伙,荃灣昇柏山亦錄7宗成交,元朗尚悅沽出6個單位、大埔海鑽天賦海灣及馬鞍山迎海星灣分別賣出3伙及1伙。

第一城交投急增7倍

政府推出「3D」辣招後,樓市成交持續低迷,上周末環宇海灣熱銷實屬難得一見景象,同時更刺激整體樓市交投。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為,由於新界區有大型全新盤銷情理想,推高市場氣氛,部分新盤向隅客隨即回流至二手市場,加上最新政府微調辣招亦令到樓市迅速「轉彎」,積累多時的購買力紛紛加快釋放,刺激大型二手屋苑成交持續加快。近月二手成交量企穩上升格局,造就了樓市小陽春。

上周末中原地產十大屋苑錄得23宗成交,按周急升77%,按周成交量為今年次高水平,當中新界區上車盤升幅最為顯著,沙田第一城按周升700%,為十大屋苑升幅之冠,嘉湖山莊按周升200%,海怡半島及新都城分別升100%,連端午節3天假期十大屋苑共錄得28宗成交。



長實新盤環宇海灣在端午節假期共售出591個單位。

過去13年端午節一手樓銷情

年份	一手成交宗數
2014	656宗
2013	2宗
2012	11宗
2011	49宗
2010	8宗
2009	520宗
2008	7宗
2007	46宗
2006	14宗
2005	80宗
2004	160宗
2003	58宗
2002	40宗
2001	133宗

製表:黃子慢

端午假期新盤成交情況

地區	樓盤	售出單位(伙)
荃灣	環宇海灣	591
元朗	漆柏	27
元朗	尚悅	6
大角咀	浪澄灣	5
大埔	天賦海灣	3
尖沙咀	凱譽	2
荃灣	昇柏山	2
深水埗	晉嶺	2
旺角	麥花臣匯	1
灣仔	驪匯	6
西營盤	尚嶺	2
深水埗	富式捌	1
馬鞍山	迎海星灣	1
觀塘	觀月樺峯	1
半山	高士台	1

總數: 656伙
數據來源:綜合一手網及市場消息
製表:陳楚倩



漆柏長周末共沽27伙。

向隅客湧二手 購買力重燃



沙田第一城成交按周升700%,為十大屋苑升幅之冠。

下,買家轉往二手市場,刺激二手市場交投急升。其中,中原十大屋苑錄得23宗成交,按周急升77%,按周成交量為今年次高水平,當中新界區上車盤升幅最為顯著,單過去周六、日錄8宗成交,比5月24日至25日的周末彈升7倍。

DSD微調 入市意慾增

港置高級執行董事伍創業指出,自DSD微調後,二手明顯受惠,尤其用家重新啟動換樓鏈,將二手撥亂反正,購買力重回正常軌道。伍創業續指,荃灣大型新盤作為辣招微調後首個逾千伙新盤推售,反應熱烈,抽籤之下產生不少向隅客,相信在部分轉投二手市場的情況下,令端午節3日假期十大屋苑交投顯著向好。據港置旗下分行統計,10大主要藍籌屋苑端午節3日假期錄得約23宗成交。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,一手大型新盤低價開售,令買賣氣氛活躍,帶旺二手市場交投向好。不少買家眼見市場回復生氣,均對後市抱有期望,入市意慾增加,只要有業主略為減價,單位已可即獲承接,惟現時二手盤源買少見少,可睇樓的單位數量亦有限。加上購買力積累已久,不少用家心急入市,眼見盤源大減,更開始轉移視線至現仍有租約的「無樓睇」單位。

二手樓最新減價成交個案

屋苑	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	較叫價減(萬元)	減幅
馬鞍山嵐岸2座高層A、B室	971及814	共1,518	低市價約8%	—
太古城彩天閣中層B室	792	1,170	210	↓15%
屯門悅湖山莊13座中層J室	484	186	24	↓11.4%
美孚8期百老匯街112號中層A室	992	1,080	100	↓8.5%
屯門卓爾居7座高層E室	534	425	25	↓5.56%
大圍名城盛世3座高層SB室(連租約)	786	820	40	↓4.65%
西半山殷樺花園1座高層E室	793	1,295	55	↓4.07%
元朗嘉逸軒低層C室	444	725	25	↓3.3%
奧運站維港灣2座中層B室	647	928	22	↓2.31%
太古城泰山閣極高層	582	750	10	↓1.32%

資料來源:各代理行 製表:黃子慢

新盤帶動 樓市14月最旺

香港文匯報訊(記者 黃子慢)荃灣環宇海灣低價推售見效,帶動市場出現一輪新盤推售潮,加上政府放寬換樓期限的「雙劍合璧」之下,令樓市出現小陽春。綜合土地註冊處數據,5月首29天全港暫錄6,433宗樓宇買賣登記,較4月同期增加14%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,樓市走勢持續向好,加上業主議價態度軟化,預計5月份樓宇買賣登記最終可達6,800宗,單月登記量更勢創下去年4月以來,近14個月的新高。

料5月買賣登記6800宗

周滿傑指出,樓市走勢向好,二手住宅買賣登記持續攀升;而且,市場頻現舖位拆售活動,進一步推升整體物業成交量,因此料5月樓宇買賣登記最終可達6,800宗,單月登記量更勢創下去年4月以來的新高。

根據土地註冊處數據,反映4月下旬及5月中旬的樓市實際狀況的5月首29天的樓宇買賣登記達6,433宗,物業成交總值則達372.95億元,較4月同期的346.47億元增加8%。非住宅物業及二手市場交投表現好轉,惟一手交投則逆市報跌。事實上,受惠投資資金回流樓市,加上市場出現舖位拆售

潮推動成交,刺激5月首29天共錄1,155宗非住宅買賣登記,較4月份同期的914宗上升26%;同期成交總值則攀升22%至67.04億元,量值增幅在三類物業之中最高。

一手增優惠 二手擴議幅

二手市場方面,受惠換樓購買力重新釋放,加上業主議價空間增加,造就更多成交出現,5月首29天共有4,481宗二手住宅買賣登記,較4月同期的3,668宗增加22%;同期成交總額約223.84億元,按月增加19%。港置高級執行董事伍創業指出,由於不少二手業主有見新盤推出優惠,因而亦擴大議價空間,吸引部分準買家回流二手市場的情況之下,故二手交投有所上升。

一手住宅市場,因應新盤數量有限,而且涉及單位數量亦不多,限制成交發展,故此,5月首29天僅有797宗(未計環宇海灣31日售出591伙)一手住宅買賣登記,按月倒跌24%;同期物業成交總值亦下跌20%至82.07億元。

上周末及周日二手成交宗數

代理行	周六、日成交宗數(宗)	按周變幅	端午小長假成交宗數(宗)
中原	23	+77%	28
美聯	20	+17.6%	23
港置	—	—	23
利嘉閣	22	+16%	28

製表:黃子慢

一太代理南灣道屋 馬化騰傳入標

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)早前傳出何世柱家族旗下福利集團,有意放售旗下6項貴重物業,其中包括市傳騰訊(0700)主席馬化騰入標的淺水灣南灣道35號屋,第一太平戴維斯昨日公布,福利集團已經委託該行獨家代理該6項物業的出售事宜。市場估計,該6項物業市值約40億元。

6項物業市值料約40億

這6項物業包括商廈、豪宅及工廠等,總市值估計約達40億元,對業界來說,每間公司都想把這塊「肥肉」拿到手。據了解,一太之所以得到獨家委託,原來是由於前一次的戰績,在近日福利集團旗下的灣仔福怡

大廈全幢,就由一太成功協助以逾8億元出售。

負責是次項目的一太中華區行政總裁李偉文表示,以上6項招標物業都很罕有,加上有關物業的地理位置十分理想及物業本身的潛在升值能力,相信是次標售吸引不少投資者及買家垂青。

傳馬化騰4.75億洽購

6項招標物業當中最貴重的是市值約14億元的中環皇后大道中35號商業大廈,和市值約7.9億元的灣仔駱克道33號福利商業中心。最有話題性的,當然不得不提傳騰訊主席馬化騰都有興趣的淺水灣南灣道35號南

灣別墅。由何世柱老牌家族持有的南灣道35號地皮,地盤面積達1.88萬方呎,現為兩層高獨立屋,總樓面約7,294方呎,有消息指馬化騰出價4.75億元洽購。查實,馬化騰近年在港購入不少物業,包括早年以4.8億元購入大浪灣道13號洋房,及以1.68億元購入大坑名門多個單位,因此有區內豪宅代理透露,相信南灣道35號項目仍未售出,但不排除馬化騰或相關人士到場參觀。

此外,其餘三項的招標物業還包括上環皇后大道中288-290號福禧大廈、土瓜灣九龍城道135號/炮仗街92號福至大廈和粉嶺安全街11號安樂村福信工業大廈。



傳馬化騰正洽購淺水灣南灣道35號屋。