財爺無加辣 新盤加價推

東涌昇薈折後仍升3.28% 麥花臣匯擬提價5%加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）新一份財政預算案未對樓市加辣，發展商趁勢加價加推。南豐集團旗下東涌昇薈昨公布加價加推160伙，售價介乎498萬至5,058萬元，呎價由8,888至21,560元，扣除最高22%折扣後，加價3.28%，預計最快於下周末開售；九龍建業亦計劃周內提價5%加推旺角麥花臣匯。長實於紅磡悅目則於今日開價。

今次昇薈加推的160伙，包括10伙1房單位，售價498至542萬元；12伙2房戶，售價705萬至841萬元；3房單位售價919萬至1,678萬元；4房單位售價1,784萬至2,396萬元，至於特色戶單位，涉及21伙，售價1,464萬至5,058萬元，實用呎價由8,888元至21,560元。

望吸換樓客 最快下周末售

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，今次新一批價單中，主要提供換樓客追捧的特大3房套房及4房雙套大單位，扣除折扣後的平均售價較第1及2號價單，僅輕微增加約3.28%。項目預計關鍵日期為今年年底，樓花期少於1年，而優惠則繼續維持第1及2號價單之逾20%折扣，屬於「換樓喜氣洋洋價」，預料吸引區內外的換樓客，銷售安排稍後公布，預計最快於下周末開售。

鍾志霖續稱，「昇薈」自推出以來，受區內外用家及投資者歡迎，已累售1,044伙，買家當中約40%為東涌區內客，約20%為港島客，部分來自中西區及南區，約20%為九龍鐵路沿線，包括美孚、尖沙咀及何文田等；以及約5%為澳門、內地和海外買家。

麥花臣匯提價為「追落後」

九龍建業及香港遊樂場協會發展的旺角麥花臣匯昨亦預告提價，新價單最快於周內上載。九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，項目至去年5月開售及至今天，其間樓價指數累升逾1成，不過該盤定價仍未有變動，故擬最快於周內提價約5%以「追落後」。

項目目前已推出163伙，推售至今已沽至少118伙，佔可售單位逾七成，為發展商套現約10億元，平均成交呎價約1.88萬元，楊聰永對銷售表現感到理想。另外，系內堅尼地城加多近山項目重推後售出11伙，套現約2億元，已達銷售目標。而當中有4組客「一客兩食」，合計涉及8伙。對於今年樓市走勢，他認為細中小型單位樓價仍有單位數的上升餘力。

■九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永(中)、銷售經理陳淑芳(右二)，利嘉閣地產董事徐志華(左二)、高級首席營業董事胡栢榮先生(左一)及高級營業董事林松偉(右一)。

雋琚撻訂損失55.6萬

另外，英皇國際旗下港島西區維港峰昨天售出33樓A室，實用面積1,753平方呎，成交價5,369.4萬元，實用呎價約30,630元，並獲送出62號車位。項目至今累積賣出85伙，套現近21億元。此外，恒基地產及金朝陽大坑雋琚錄首宗撻訂個案，根據一手住宅物業銷售網頁顯示，原買家於今年2月14日情人節簽訂臨時合約，採用最高折扣的180天成交期方案，以998.2萬元購入該盤8樓B室。事隔3日後又改變主意，於2月17日改為採用最少折扣、成交期最長的建築期付款計劃，售價更改為1,113萬元，買家最終未有簽訂正式買賣合約，殺訂金額約55.6萬元。

赤柱洋房或招標出售

■赤柱環角道7，9，11號洋房。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）培新集團旗下赤柱環角道7號(洋房A)、9號(洋房B)及11號(洋房C)昨日開放項目現樓，示範屋(洋房B)供傳媒參觀，業務經理吳美綺表示，集團計劃將於下月初公布價單及銷售安排，包括7號、9號洋房的價單，但也不排除以招標形式出售。

示範屋洋房B，會連2,000萬元裝修出售，下周末段會以預約形式開放予外界參觀，項目的洋房C，已在數年前沽出，成交價約1.4億元。

下周開放公眾預約睇樓

吳美綺表示，昨日展出的9號洋房為示範單位，下周將開放公眾預約睇樓，實用面積為2,542方呎。主要目標為同區換樓客。至於11號洋房已在2012年售出。

對於由恒基兆業地產，新世界發展及培新發展項目馬鞍山迎海，吳美綺表示，有望在年內再推出新一期項目。

海外業務方面，集團在過去18個月在英國倫敦共投資6個項目，當大包括收租及在建項目，分別投資額為12億及8億英鎊，屆時或在港推售倫敦住宅項目。集團目前亦有物色台灣、東南亞等合適項目。

新地元朗3新盤涉2600伙

■新地代理業務部總經理張卓秀敏(左)表示，今年推3個元朗住宅盤。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產今年部署開售元朗區3個新盤，合共提供逾2,600伙，新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，集團對新界西北區具有信心，今年其部門計劃開售元朗YOHO第3期的第1期、峻巒發展項目1A期至1C期及東頭德業街住宅項目，提供逾2,600伙，前兩者已申請售樓同意書中。

YOHO第3期共9幢住宅

她指出，元朗YOHO第3期鄰近元朗站，共有9幢住宅，提供2,500伙，並有逾47萬方呎商場，當中首期包括4幢住宅，提供1,100伙；至於元朗錦田峻巒共有31幢住宅，由樓高11至16層高住宅，提供3,000個單位，包括開放式至3房戶，佔地170萬方呎，住宅樓面230萬方呎，商場樓面約7.5萬方呎，當中已申請預售同意書的1A至1C期，共有8幢，提供1,027伙。此外，東頭德業街限量地項目尚未申請入紙申請售樓書，此項目由2座住宅組成，提供逾500伙，主攻細單位。

她表示，其部門亦籌備屯門區兩個中小型住宅新盤的前期工作，計劃明年開售，其中良德街項目提供不少於290伙，而景秀里項目提供最少735伙。

嘉悅料最快下月初面市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新春節日氣氛濃厚，發展商紛趁喜慶日子為旗下新盤作軟銷。嘉華國際昨天表示，今年計劃推出旗下將軍澳嘉悅及元朗朗屏站項目，合共提供逾千伙。而嘉悅料最快可在下月初面市，定價將參考同區近期推售之新盤。

嘉悅為嘉華旗下首個獨資發展的限量住宅項目，共提供372伙。嘉華總經理(香港地產)溫偉明介紹，項目呈拱門雙子式設計，提供戶型包括由一房至四房戶，實用面積由300多方呎至逾1,000方呎不等，以兩房及三房為主打，佔整個項目逾七成。

短期內開放北角3示範單位

溫偉明續指，項目正待批預售樓花，預計最快可於8日至10日內推售，並將於短期內開放位於北角的3個示範單位，包括一個連裝修的3房戶；至於定價則無可避免參考同區近期推售的新盤。另一邊廂，朗屏站項目的推售部署正在籌劃中。

溫偉明：中小樓升勢未盡

近日有投資者「細價樓爆煲論」掀起市場熱話，溫偉明則不以為然，他認為目前供樓負擔仍低於1997時的高峰期，而美國加息步伐亦料再延遲，估計「爆煲」風險不大。他預計今年中小型單位樓價仍有上升空間，個別市區的住宅可能更有雙位數增幅，惟下半年升幅將迎來收窄。

至於地價走勢，溫氏認為因位置而異，豪宅地表現或會更受有同區發展經驗的發展商青睞；同時，他又預料實力雄厚的內地發展商會更積極來港投地。

■嘉華國際溫偉明(右)認為，細價樓「爆煲」風險不大。 蘇洪鏘 攝

憧憬續低息 地產股普漲

香港文匯報訊（記者 周紹基）內地股市昨日復市，可惜紅盤高開後回軟，滬綜指跌0.56%，拖累港股午後一度轉升為跌。不過，財政預算案未有再推樓市「辣招」，加上美國或遲延加息，息率敏感股跑贏大市，地產分類指數升173.38點或0.54%，收報32,418.39；藍籌股普遍上升，令恒指最終升28.21點，收報24,778.28點，成交增至717億元。

分析師指，美息暫不提升，將利好大市投資氣氛，加上匯豐2月份中國PMI初值小幅反彈至50.1，勝過市場預期，料短期大市可反覆上試25,000點水平。由於預算案沒有「加辣」，本港地產股普遍企穩，新世界(0017)及恒地(0012)升0.4%，恒隆(0101)升0.2%，新地(0016)微跌0.08%。長實(0001)重組方案獲股東通過，午後復牌後揚升，突破一年高位，見153元，收報152元，升0.46%。

美首次加息料推遲至10月

美聯儲主席耶倫美國時間周二在參議院金融委員會作證時，將加息指引的措辭進行了微調，她表示美聯儲正準備「在每次會議上酌情」考慮加息。根據CME FedWatch收集並分析的數據，在持續兩小時的作證結束時，短期利率期貨合約顯示，交易商已將首次加息時間預期從9月推遲至10月。

此外，市場憧憬內房快有刺激措施出台，內房股跑贏本港地產股，華潤置業(1109)及中海外(0688)分別升2.2及2%，恒大(3333)更升3.7%，刺激國指繼續跑贏恒指，收報12,064.8點，升18.6點。

分析員：恒指25000阻力大

即月期指收報24,810點，升28點，高水32點，未平倉合約顯示期指大戶略看好後市，連業績未如理想的匯控(0005)，亦反彈至70元以上報收，收報70.05元，升0.86%。訊匯證券行政總裁沈振盈指出，港股短期雖缺乏方向，但恒指在20天線(24,654點)水平有支持，相信短線可反覆上試25,000點水平，但要跨越25,000點有一定難度。

澳門自由行有機會收緊，加上大行齊唱淡，賭股成重災區，銀娛(0027)及金沙(1928)再跌5.1%及5.8%，美高梅(2282)跌7.2%，新濠(0200)跌6.4%，永利(1128)與新濠博亞(6883)跌6%，可謂整體遭遇洗倉。

受惠兩會概念，環保股揚升，北控水務(0371)及天津創保(1065)齊升逾5%，康達環保(6136)及光大國際(0257)分別升4.13%及3.56%。

科進路宅地估值約28.8億

香港文匯報訊 地政總署早前公布，公開招標出售在2014至15年度賣地計劃內位於新界大埔白石角科進路與博研路交界的大埔市地段第225號的用地，截標日期為明日。大埔市地段第225號的地盤面積約為250,145平方呎，指定作私人住宅用途。最低及最高的樓面面積分別為540,305平方呎及900,516平方呎。

周五截 標書料逾10份

中原地產測量師黎堅輝表示，由於近日政府屢次賣地獲發展商積極回應，投地氣氛活躍，除本地大型及中小型發展商之外，亦獲不少中資財團入標競投，以增加土地儲備；是次白石角地皮鄰近吐露港，附近已建成之住宅項目例如天賦海灣及逸瓏灣銷售成績亦理想，對入標發展商亦可作指標性參巧，對上兩次投地亦成功批出，預期是次入標反應踴躍，料標書可達10份或以上。

地皮規模較大，亦無限呎或限量條款，發展可塑性高，但由於是次地皮位置較後，前面有其他住宅物業阻擋部分海景，令發展商出價相對保守，預期發展商或會將地皮發展成中小型單位出售，減低投資風險。預期發展商出價會參考鄰近地皮如科研路住宅地及科進路住宅地，早前分別以樓面呎價3,300元及3,500元水平批出，預期地皮可吸引鄰近已有地皮之發展商，因對區內發展較有經驗，同時亦可產生協同效應，亦會吸引中小型發展商及內地財團入標，估計地皮樓面呎價約3,200元，總值28.8億元。

粉錦公路宅地估值2.3億

另外，地政總署將公開招標出售在2014至2015年度賣地計劃內位於新界上水粉錦公路的丈量約份第100約地段第1909號的用地。招標將於本周五開始，截標日期為4月10日。丈量約份第100約地段第1909號的地盤面積約為68,988平方呎，指定作私人住宅用途。最低及最高的樓面面積分別為19,871平方呎及33,111平方呎。

新界平租盤料降至低於1成

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，每月租金低於一萬元的私人住宅單位，2014年港島區佔0.2%，連續3年處於0.5%低水平。九龍區佔1.1%，連續3年徘徊於1.0%低水平。他預期租金繼續上升，2015年港九市區低價私人住宅租盤將完全消失。

新界方面，2014年兩區低價月租私人單位成交比例合共為11.6%。當中新界東錄2.9%，按年下跌1.8百分點，新界西則錄8.7%，按年下跌0.1百分點。新界東及西的比例由2012年6.7%及13.7%起連跌兩年，分別共跌3.8百分點及5百分點。2015年租金走勢繼續上揚，新界兩區的低價私人住宅租賃比例將合共降至一成以下。

中高價月租私人單位供應以九龍區為主，2014年佔比例21.4%，連續三年處於兩成或以上。港島區及新界東的成交比例同樣持續於8%水平左右，新界西則徘徊於15%水平左右。高價月租私人單位方面，港九兩區均處於5%水平附近，而新界兩區則處於2%水平左右。

低價月租私人單位指月租一萬元以下的獨立單位；中高價月租私人單位指月租一萬元至二萬元獨立單位；高價月租私人單位指月租二萬元至三萬元的獨立單位。

按政府評定差餉的月份計算，2014年10月份全港100個大型私人住宅屋苑的平均實呎租金錄得每平方呎32.5元，較2013年10月份的30.0元，按年上升8.3%，升幅較上年度的5.3%明顯上升。

將廣兩房售550萬 升值85%

香港文匯報訊 中原地產柯勇表示，新春假期過後，區內二手交投回穩，加上新財案之樓市措施較溫和，相信大市交投氣氛將逐步轉好。新近促成一宗將軍澳廣場交投，單位為1期3座高層E室，建築面積590平方呎，實用面積429平方呎，兩房間隔，現以550萬元易手，折合實用呎價12,821元。單位上月底開價568萬元，直至本月中調整售價至560萬元，現累減18萬元即成功易手。原業主於2010年7月以約297萬元買入物業，現轉手賬面獲利253萬元，單位期內升值85%。

屯門景新臺累減34萬承接

香港文匯報訊 祥益地產胡志偉表示，屯門夾屋景新臺日前錄得一宗區外首置客成交個案。所錄成交單位為1座低層C室，實用面積640呎， 建築面積822呎，日前獲一名區外首置客垂青。原業主增加議幅，由1月尾放盤價350萬至今累積減價達34萬，上述買家遂便決定以316萬(居二市場價)購入上址作自住之用，以實用面積計算平均呎價為4,938元，若以建築面積計算呎價為3,844元，屬市場價成交。