東涌昇薈細戶加價百萬

■南豐發展地產部總經鍾志霖指，昇薈是次42伙單位優惠維持不變。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）細價新盤持續受捧，發展商亦乘勢大幅提價加推。南豐昨日公布將東涌昇薈其中42個於去年11月及12月首度推出的單位加價3%至20%，平均加幅約4%，一個494方呎單位，售價由509萬元勁加至611萬元，足足加了102萬元，加幅達20%，此42個單位於本周五晚抽籤開售。信置等於上周公布95伙價單的大埔滘玥．天賦海灣昨公布，於本周五早上即場分組登記及抽籤開售。

42單位本周五開售

南豐發展地產部總經鍾志霖昨強調，該42伙單位平均售價較去年11月或12月首度公布售價時只是平均輕微提價約4%，而優惠則維持不變。該批單位包括受上車客歡迎的1房、2房單位，以及近日獲升級換樓客追捧的3房套房、4房雙套及特色戶，會於本周五下午2時至3時30分接受登記並緊接進行抽籤，同日下午6時開售。

根據昨日公布的價單顯示，今次加價的42伙，實用面積由494方呎至2120方呎，加幅由3%至20%，以細單位加幅最勁，其中第10座6樓B室，實用面積494方呎，售價由509萬元勁加至611萬元，足足加了102萬元，短短3個多月加幅達20%。另一個第7座16樓C室，實用面積669方呎，售價亦由635萬大幅加至762萬元，加了127萬元，短短4個月加幅亦高達20%，反而逾千方呎的3房及4房大單位加幅較溫和，加幅以3%及5%為主。

鍾志霖表示，「昇薈」自推出以來，深受區內外用家及投資者歡迎，自3月公布加推315伙單位以來，累計已出售1,217伙單位，超過項目整體1,419伙之中的85%。

盈玥錄逾千人參觀

此外，信置、南豐、嘉華及永泰地產合作的大埔滘玥．天賦海灣於上周上載新例後95伙分層單位價單，並同步開放現樓予客人參觀。於過去的周末參觀情況熱烈，錄得逾300組客人參觀，參觀人數逾1,000人。參觀客人以本地家庭客為主，大部分為換樓家庭，七成來自沙田大埔區，其餘三成為區外客人。該盤昨公布銷售安排，此95伙分層單位將於本周五早上即場進行分組登記及抽籤發售，選購2伙或以上為A組，選購1伙為B組，此批單位大部分為特色單位，售價介乎1,101.7萬元至3,225.2萬元，實用面積呎價介乎11,225元至21,130元，最高售價優惠可達12.5%。此外，凡購買第10座任何單位，可享「裝修現金津貼」特別現金回贈80萬元。另一方面，發展商上周亦已公布該盤9伙洋房以招標形式推售，6月11日截標。

至於新地於本周六推售的天璽16個單位，消息指，截至昨晚止，選購2伙的A組累收約13票、選購1伙的B組累收約30票。

內地客三按溱岸蝕住走

1,382方呎賣2150萬 叫價2個月劈22%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)金管局收緊按揭成數令部份急於放盤二手業主減價放售手上物業。消息指，一名將手上物業做了三按的內地客剛以2,150萬元出售沙田溱岸8號第2座35樓A室，低市價約5%至8%，亦比今年1月放售價大降22%。該名內地客業主於2012年6月以2,141萬元買入，計入代理佣金及律師費等支出要微蝕離場。

消息指，此名內地客於2012年6月以2,141萬元買入沙田溱岸8號第2座35樓A室，同年8月將物業向一間財務公司做二按，於2014年6月業主再把此物業向保信財務(Credit One Finance)做三按。而業主於買入單位後一直作放租用，於去年5月首度放售，叫價2,290萬元，其後一度將叫價升至3,000萬元，今年1月叫價降至2,750萬元，近日終以2,150萬元易手，短短2個半月減價22%，按單位實用面積1,382方呎計算，呎價15,557元。

溱柏2房扣SSD賺75萬

其他減價個案方面，中原陳榮威表示，元朗溱柏2座高層F室，實用面積522方呎，2房間隔，原叫價538萬元，近日減價18萬元(減幅3.3%)至520萬元成交，實用呎價9,962元。買家為區內換樓客，賣方於2013年10月以392.9萬元買入單位，持貨一年多，扣除成交價10%額外印花稅等支出，仍賺75萬元。

收租客見政府又出招，亦決定減磅套現。中原李梅芬表示，屯門利寶大廈高層G室，實用面積258方呎，1房間隔，原叫價260萬元，近日減價10萬元，減幅3.8%，終以250萬元成交，實用呎價9690元，買家為首置人士，將於本年底結婚，獲父母資助部份首期置業，見此單位可造90%按揭，業主又肯減價，所以睇樓當晚即作出入市決定。原業主為投資者，持有多項物業收租，此單位於2011年底以115萬元購入，是次沽出賬面仍獲利135萬元。

錦繡花園97貨升值逾倍

元朗錦繡花園亦有減價個案。錦繡花園D段3街雙號屋，實用面積848方呎，業主開價860萬元，日前減價35萬元，剛以825萬元將單位易手，減幅4%，實用面積呎價9,729元，新買家為換樓客。原業主於1997年1月以349萬元購入上址，轉手賬面獲利476萬元或136%。

香港置業陳銘銳表示，將軍澳日出康城首都，一個實用面積715呎的單位，業主於政府「加辣」後決定減價25萬放售，最終以625萬成交，減幅約3.8%，實呎價約8,741元。獲承接之單位為日出康城首都1座左翼中層A室，業主於2008年3月以約507.9萬元購入，升值逾23%。

■溱岸8號第2座35樓A室1月叫價降至2,750萬元，近日終以2,150萬元易手。 資料圖片

馬灣珀麗灣第25座中層C室，實用面積759方呎，3房套房加多用途房間隔，享深井海景，原本叫價728萬元，經買家議價後最終減價15萬元，以713萬元易手，實用呎價9394元，減幅2%。此單位原業主於2010年10月以438萬元買入，賬面獲利62.8%。

太古城3房破頂逼千萬

■太古城繼日前錄得一宗2房則王成交後，再錄得一宗破分層新高成交。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）金管局收緊按揭成數令二手細單位盤源減少，屢現破頂價成交。太古城夏宮閣一個實用面積580方呎3房戶剛以980萬元易手，比1月同類型位單位新高價再貴30萬元，成為新高價。

中原地產張光耀透露，太古城繼日前錄得一宗2房則王成交後，再錄得一宗破分層新高成交，該單位為太古城夏宮閣高層B室，實用面積580方呎，原則3房間隔。業主以980萬元將單位易手，實用呎價16,897元。今次成交繼今年1月以950萬元創同類分層新高後再破頂，比2個月前高出30萬元。原業主於2012年以690萬元買入單位，升值42%。

同屬港島區，鴨脷洲海怡半島2房戶亦見新高價。中原地產盧鏡豪表示，海怡半島33座高層C室，實用面積543方呎，2房間隔，剛以720萬元易手，實用呎價13,260元，創同屋苑的2房新高價成交，買家為用家。原業主於2008年7月以367萬元買入單位。

美聯物業陸家民表示，屯門豫豐花園亦錄2房破頂成交，該盤放盤不足5日即獲用家承接，成交價345萬元，實用呎價約9,530元，創屋苑分層新高。該單位為屯門豫豐花園3座中高層A室單位，實用面積約為362方呎，兩房間隔，原業主於2007年2月以約134.7萬元購入。

青衣再爆「6球」居屋王

至於居屋破頂潮則停不了，青衣居屋上周首現600萬元成交，貴絕全島，事隔一周再錄破「6球」新高。市場消息指，青泰苑C座中層7室，實用面積645方呎，上周在自由市場開價650萬元放盤，及至最新以626萬元易手，折合呎價9705元。

同區偉景花園上周創出600萬元，一度登上青衣居屋之冠，事隔一周青泰苑的新紀錄較此高出4.3%，搶去「青衣居屋王之位。至於原業主於2006年以約194.5萬元連補地價購入，是次轉手賬面升值逾兩倍。

98.7%業主賺錢離場

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，2月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得3,073宗，當中錄得帳面獲利的有3,032宗，獲利宗數比例為98.7%，較1月的98.6%輕微上升0.1個百分點。獲利比例自2014年5月開始，連續10個月長期在九成八以上徘徊。他又認為，2月底政府收緊按揭打擊樓市，市場觀望氣氛濃厚，二手成交淡靜，估計樓價將在高位反覆，二手私人住宅帳面獲利比率可望在高位企穩。

在六個獲利幅度的類別中，帳面獲利五成以上的二手買賣佔73.7%，按月上升1.1個百分點。帳面獲利二至三成及一成或以下的買賣，分別佔6.2%及2.9%，按月升0.3及0.1個百分點。相反，帳面獲利三至四成、四至五成及一至二成的買賣錄得跌幅，分別佔6.6%、6.4%及4.1%，按月下跌0.9、0.6及0.1個百分點。

嘉湖70獲利宗數最多

2月二手轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊，錄70宗。愉景灣以38宗居次。沙田第一城錄37宗，排名第三位。在十個獲利宗數較多的屋苑在上月全部100%轉售獲利，包括嘉湖山莊、愉景灣、沙田第一城、新都城、美孚新邨、荃灣中心、映灣園、太古城、海逸豪園及麗港城。當中有七個屋苑的平均買賣帳面獲利幅度達一倍或以上，荃灣中心平均獲利幅度錄1.65倍，而海逸豪園、沙田第一城、嘉湖山莊、新都城、美孚新邨及太古城的平均每宗獲利幅度分別錄1.16倍、1.16倍、1.15倍、1.06倍、1.06倍及1.00倍。

■荃灣中心2月二手轉售平均獲利幅度1.65倍。 資料圖片

綠表居屋公屋 買賣14月新低

香港文匯報訊 綜合房屋委員會最新網頁資料顯示，2月居屋及公屋第二市場成交宗數合共僅錄101宗，按月下跌約49%，並創14個月新低。至於同時公布的3月首15日第二市場數字，暫僅錄18宗。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，2月宗數大減相信因當時市場憂慮政府會否推出新一輪辣招而對樓市抱持觀望，再適逢農曆新年傳統淡季的影響所致。

居二市場按月急挫5成

第二市場按居屋及公屋劃分，2月居屋錄約88宗，按月下挫50.3%。居屋之中，月內最貴的個案為香港仔雅濤閣一高層單位，成交金額達600萬元。其次為油塘油翠苑一中層單位，涉及550萬元。若以金額劃分，居屋第二市場個案中超過500萬元個案錄約6宗，400萬至500萬元則錄約20宗，而300萬至400萬元亦錄28宗。300萬元或以下個案依然是最多，佔餘下約38.6%%，即34宗。

公屋市場跌幅較居屋小

至於公屋第二市場上月錄13宗，按月亦跌38.1%。最貴買賣來自藍田德田邨一高層單位，售約295萬元。其次為黃大仙鳳德邨一高層單位，成交金額為263萬元。此13宗公屋第二市場個案中，200萬元至300萬元個案佔約61.5%，即8宗，而200萬元或以下物業則有5宗，佔餘下約38.5%。

成龍相連物業獲批補地價

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署昨日公布補地價情況，其中成龍影業旗下九龍塘窩打老道145號，以及九龍塘約道2號成龍寓所，屬住宅(丙類)用途，分別獲批契約修訂補地價約2,542.8萬元及4,457.2萬元，兩地盤曾於2009年8月獲批圖則，准於兩地合併後的地盤上，擴建1幢2層高住宅(於1層地庫上)，住宅樓面約12,634方呎。

此外，新世界投得的港鐵大圍站項目，亦以私化協約方式批地，獲批補地價103.56011億元。「舖王」鄧成波旗下屯門建豐街4號，已簽立特別豁免書，准重建酒店。

康怡2房呎租41.4元破頂

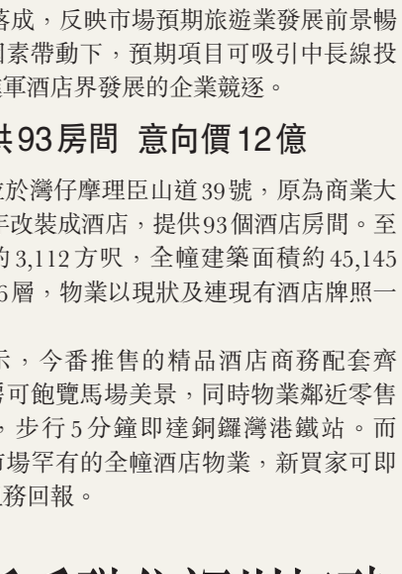
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府再出招收緊細價樓按揭成數，令部分準買家觀望，轉買為租個案增加，個別屋苑呎租更因而創出新高價。鰂魚涌康怡花園本月的平均實呎租已升至37.3元，為歷史高位，當中一個實呎531方呎2房戶呎租更達41.4元，創出此屋苑2房戶新高。

中原：租賃活躍勝旺季

中原地產楊文傑表示，自政府出招後，各區買賣停滯，但租賃成交轉活躍，可見不少買家決定先租後買。康怡花園本月已錄得17宗租賃成交，並出現單日連錄3宗租賃個案，比傳統旺季時更旺，平均實用呎租已升至37.3元，為歷史高位。當中，E座高層15室，實用面積531平方呎，2房間隔，業主以月租2.2萬元租出，實用呎租41.4元，創出此屋苑2房戶呎租新高價。業主於2013年11月以660萬元買入，租金回報達4厘。

部分準買家憧憬明年樓價回落，帶動轉買為租個案增加，美聯物業林振聲指出，有將軍澳租客認為樓價高企，遂決定斥1.4萬元租住同區新都城兩房戶，實用呎租約38.5元，個案涉及1期5座中層B室，實用面積364方呎，為2房間隔，月租約1.4萬元。據悉，業主於1996年9月斥資約226.3萬元購入，回報率約7.4厘。

加辣後屯門區租務表現靠穩，中原地產鄺家進表示，卓爾居本月錄得2宗租務成交，其中6座高層B室，實用面積525方呎，2房間隔，以月租1.2萬元租出，實用呎租22.9元。按業主於2009年以222萬元買入價計，回報6.5厘。該屋苑第7座高層E室早前亦租出，實用面積535方呎，同樣2房間隔，月租1.18萬元，實用呎租22.1元。按業主於2000年以208萬元買入價計，回報6.8厘。


■有代理表示，康怡花園本月已錄得17宗租賃成交。 資料圖片

灣仔精品酒店全幢標售

香港文匯報訊 灣仔晉逸時代精品酒店以公開招標形式出售，下月15日截標，意向價約12億元。中原(工商舖)黃培權指出，根據旅發局資料顯示，過去一年本港酒店入住率平均達九成，預計今年本港約有17間酒店落成，反映市場預期旅遊業發展前景暢旺，在利好因素帶動下，預期項目可吸引中長線投資者及有意進軍酒店界發展的企業競逐。

提供93房間 意向價12億

是次物業位於灣仔摩理臣山道39號，原為商業大廈，於2009年改裝成酒店，提供93個酒店房間。至於地盤面積約3,112方呎，全幢建築面積約45,145方呎，樓高26層，物業以現狀及連現有酒店牌照一併出售。

黃培權表示，今番推售的精品酒店商務配套齊備，部分客房可飽覽馬場美景，同時物業鄰近零售旅遊核心區，步行5分鐘即達銅鑼灣港鐵站。而且，項目屬市場罕有的全幢酒店物業，新買家可即時獲得理想租務回報。

中原近千職位深圳招聘

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）隨着業務持續上升，許多地產中介也掀起搶人才大戰。深圳中原地產昨日舉行大規模的新春招聘會，現場提供30餘個職位近千崗位空缺，橫跨管理、銷售、策劃、職能等多個類別，吸引近500人前來應聘。據悉，今年深圳中原欲增開百餘店舖，將斥資10億元人民幣打造IT平台及系統工具，提高運營效率和市場競爭力；將推出金融平台及產品，並優化內部管理及薪酬機制。

另一方面，國務院總理李克強最近在兩會記者會上表示房地產市場的需求是剛性的，鼓勵自住和改善性住房需求，市場解讀預示着後續將有可能放鬆二套房相關政策。據深圳中原地產昨日發佈的樓市報告顯示，上周深圳一手房和二手房成交分別為1,290套和1,613套，分別環比上升16.5%和42.7%。