

新盤揭戰幔 萬票火拼將軍澳

繳藍天日內加推 嘉悅無懼差價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、陳堡明)金管局收緊按揭，但難擋市場需求，將軍澳兩個大型新盤近日反應相當理想。其中長和日出康城繳藍天至昨日已累計收約7,400票，以首批330伙計算超額逾21倍，發展商揚言日內加推，數量並會較首批更多。另一邊廂，嘉華國際旗下嘉悅亦收到約2,900票，較已推單位318伙超額逾8倍，發展商周二將一連三日分階段推出市場。兩盤合計已收逾萬票，凍結市場資金超過10億元。

記者昨日現場所見，繳藍天位於佐敦的示範單位人頭湧湧，排隊人龍更大打「蛇餅」，場面「墟咁」。長實地產投資董事黃思聰表示，繳藍天將會於日內加推，由於最近4房戶的查詢增加，故加推時亦會考慮增加4房單位比例，涉及的單位數量或超過首批的330伙，問到加推時會否調整售價時，黃思聰並未正面回應，只表示加推時會有加價空間。

繳藍天外區客入票增

市場消息指，繳藍天至昨日為止收票三天，已收到近7,400票，以首批330伙計算，超額逾21倍。長實高級營業經理何家欣表示，暫時與地產代理接觸得來的訊息，發現外區客的數量正在上升，尤其沙田、荃灣、元朗等，皆因同樣價錢於其他地區購買的單位面積相對細小，故吸引這些地區人士前來睇樓及入票。

另外，首張價單上的30伙四房雙套單位，可獲車位優先認購權，日後一旦發展商推售車位時，可以憑該認購權購買車位。黃思聰指，屋苑一共只有330個車位，而購入四房雙套房的買家，一般屬家庭客，故特別優惠給他們車位選購權。

至於嘉華國際本周開售推售同區新盤嘉悅，亦收約2,900票，較已推單位318伙超額逾8倍，發展商早前公布銷售安

排，本周二起將一連三日發售，首日開賣108伙，周三及周四分別再售98及112伙。對於區內兩個新盤同時開賣，嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明指，康城站及市中心樓價相差約兩成，反映項目為兩批客源，百貨應百客。將軍澳嘉悅目前已推出318伙，總值超過29億元。

維港峰210天成交期

另外，英皇國際亦籌備推出旗下新盤貨尾，英皇國際執行董事張炳強昨表示，旗下西環維港峰至今累計出售87伙，佔可供發售單位117伙約75%，套現近22億元，尚餘30伙待售。復活節將有優惠，包括提供長達210天的成交期，務求使買家更可靈活調動資金。買家於復活節4月2日至5月4日期間，購買維港峰單位更可獲贈價值27萬元的名貴腕錶一隻。

周末日一手成交54宗

將軍澳新盤凍結市場大量資金，過去兩日樓市交投淡靜，一手市場只錄得零星成交，兩日共錄54宗，較對上一周42宗上升28.6%。其中恒地、新世界及培新合作的烏溪沙迎海、星灣御第17座極御星灣，日前開售餘下138伙，兩日賣37伙，成過去兩日成交最多的新盤。新地九龍站天璽昨日出售加推的10伙，惟反應一般，成交稀疏。



準買家昨日參觀繳藍天示範單位。

顏倫樂攝



嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明

顏倫樂攝

此外，新世界日前發售元朗漆柏車位，沽出超過130個車位，發展商正部署短期將餘下單位提價出售。住宅單位

方面，項目開售至今累沽1,605伙，全盤僅餘15伙，住宅及車位累積共套現超過80億元。

樓市速遞

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部綜合土地註冊處數據顯示，2月份錄得147宗商舖註冊，按月下跌12%，連跌兩月；註冊金額約18.05億元，按月微升1%。

上月價值500至1,000萬元的舖位註冊跌幅最大，僅錄19宗註冊，較1月份的27宗跌30%；註冊金額亦按月下跌22%至約1.43億元。價值2,000至5,000萬元的舖位，上月僅錄11宗註冊，按月減27%；註冊金額約3.63億元，按月跌12%。至於價值1,000至2,000萬元的舖位，註冊量值亦分別按月下跌19%及18%，至17宗及約2.72億元，反映上月舖位交投下跌主要集中在中細價物業。

至於逾億元交投表現則保持平穩，上月共錄3宗註冊，較1月份增加1宗；註冊金額則由1月份的2.16億元，按月升1.3倍至約5.04億元。逾億元登記成交包括沙田石門安祥街3號3樓餐廳部分，作價約2.52億元；金鐘道95號統一中心2樓多個舖位，作價約1.09億元；以及價值約1.43億元的尖沙咀金巴利道72至72B號地下。

漆柏業主付37萬SSD出貨

香港文匯報訊 元朗漆柏最新錄10座高層K單位成交，實用面積302平方呎，叫價380萬元，議價後減價7萬元，日前以373萬元沽出，每呎實用造價12,351元。中原地產馮根明指，新買家為上車客，見屋苑樓齡新，加上業主肯減價。原業主於2013年8月以282萬元購入上址，由於持貨不足3年，轉手需付SSD稅，扣除10%SSD稅約37.3萬元後，帳面獲利約53.7萬元。

雅景樓銀主盤低市價5%沽

香港文匯報訊 市場換樓需求大，尤其擁名校網物業，成為不少家長換樓的入市對象。美聯物業京士柏分行郭玲玲昨表示，該行近日促成老牌豪宅單架山雅景樓銀主盤成交，獲同區換樓客斥資約1,230萬元購入自用。

上述成交為雅景樓中層D室，實用面積約926呎，由銀主放盤，由於位處41校網，加上居住環境寧靜，吸引同區客戶約1,230萬元承接換樓，較市價略低約5%，折合實用呎價約13,283元。

華翠臺撻訂盤售易手

另外，利嘉閣快活谷分行徐之杰透露，該行錄得華翠臺頂層A室連車位易手，實用面積646呎，建築面積約851呎，連624方呎天台，業主原於月初出售單位，後來買家撻訂，現重售終以1,650萬元成功易手，實用及建築面積呎價折合約25,542元及19,389元。

據了解，原業主於2007年12月份，以760萬元購入單位，現轉售，帳面獲利890萬元，賺價約1.2倍。

觀塘萬五呎地廠叫價2.5億

香港文匯報訊 觀塘美興工業大廈A座地下B及D室，全層面積約15,625平方呎。物業意向價約2.5億元，折算每平方呎售價約1.6萬元。該盤同時放租，月租48萬元，平均呎租約30元。美聯工商區域營業董事鄒永堅表示，物業為同區罕有大面積單位，享工廠物業約14呎高樓底，擁約70呎特闊門面。物業用途原為地廠，現租客經營汽車維修美容服務，物業租約將於短期內完成，可以交吉形式放售。物業已獲城規會有條件通過更改部分樓面面積用途，故物業可作商及服務行業之用途。

周末二手成交 價升量跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳兩大新盤凍結市場大量資金，過去兩日除一手銷情冷清外，二手交投亦被「打殘」。根據代理行統計十大屋苑周末成交，兩日只錄得8至13宗，最大跌幅更達20%。然而，交投下跌並未令樓價回落，市場繼續出現破頂成交，鯉魚涌康怡花園一個實用面積461呎單位，剛以695萬元成交，呎價15,076元，創屋苑兩房呎價新高。

中原楊文傑指，康怡花園N座高層14室易手，實用面積461方呎，建築面積582方呎，兩房間隔，業主原本開價710萬元，議價後減至695萬元易手，折合平均實用呎價15,076元。翻查資料，單位成交呎價破屋苑兩房新高。原業主於1996年以337萬元購入單位，持貨19

年，帳面獲利358萬元，單位升值1倍多。

據美聯物業分行統計，過去兩日十大藍籌屋苑錄得約8宗買賣成交，較之前一周9宗再減約11.1%，連跌兩周末，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，將軍澳新盤連環搶灘，加上發展商開價具競爭力，直接打擊二手市場，不少準買家趁周六日參觀新盤示範單位，而且收票反應極理想，凍結大量市場購買力。

短期市場繼續「一手旺 二手靜」

同時，金管局收緊按揭的威力持續，市場承造按揭貸款受壓，削弱中小型物業尤其上車盤準買家的入市能力，二手屋苑睇樓及交投皆受影響。布少明預期，短期市場繼續呈現「一手旺、二手

靜」的局面，待一手消化及部分業主肯大幅撻價，二手承接力才可望回復。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，本月初金管局再次出招要求銀行收緊按揭，連帶財務公司亦「鬥水喉」，財力有限的買家入市難度增加；加上一手新盤蓄勢待發，令周末買賣陷癱瘓。過去兩日利嘉閣的十大指標屋苑錄得12宗二手買賣個案，較之前一周的15宗減少20%。

至於中原地產十大屋苑，過去兩天錄得13宗成交，雖然數量仍然偏低，但較之前一周9宗卻已升44.4%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，辣招威力持續，加上業主議價空間亦不大，不過由於一手新盤需進行抽籤，部分心急買家開始轉向二手市場尋覓心儀單位入市，預期下月二手交投有望回升。

香港置業十大屋苑過去兩日錄8宗成交，按周升60%，亦屬偏低水平。公司高級執行董事伍創業表示，雖然日前居屋抽籤結果經已揭盅，釋放不少購買力，惟二手價高盤少，一手定價相對吸引，二手市場並未因此囊括所有向隅客，成交量仍於低位徘徊。反而部份發展商為一手買家提供按揭優惠，減低早前金管局收緊按揭的影響，令購買力聚焦一手市場。

各代理行周末成交		
代理行	成交	按周升跌幅
利嘉閣	12宗	↓20%
美聯	8宗	↓11.1%
中原	13宗	↑44.4%
港置	8宗	↑60%

製表：顏倫樂

中原：首季成交金額料創三季新低

香港文匯報訊 包括住宅、車位及工商舖統計，截至上週三(25日)止，今年首季整體樓宇買賣臨時宗數錄得21,489宗及1347.1億元。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預測，整季物業成交料錄得22,600宗及1,415.0億元，將較去年第四季的22,002宗及1,655.0億元上升2.7%及下跌14.5%。料金額繼2014年第二季1,235.2億元後，創下3個季度的新低。

一手成交量額跌22%及27%

統計顯示，按月方面，3月份暫錄5,119宗及334.4億元。料全月錄6,200宗及400億元，按月下跌23.1%及16.0%。料3月份的金額是自去年5月394.9億元後，創下10個月新低。宗數則自2014年4月6,012宗後，創下11個月新低。

一手私人住宅方面，今年第一季暫錄3,328宗及375.6億元，預計整季將錄3,530宗及390.0億元，較去年第四季的4,551宗及538.9億元，分別下跌22.4%及27.6%。按月方面，3月份暫錄396宗登記共54.9億元。預測連月達600宗

及70.0億元，將按月下跌60.1%及47.5%。料宗數繼2013年8月521宗後，創下19個月新低，金額則繼2013年10月49.8億元後，創下17個月新低。農曆新年長假期發展商暫緩推盤，以致3月的數字大幅回落。3月份有多個新盤推售，一手市況轉活，料於4月份陸續登記，相信4月份的一手數字將會回升。

二手成交額按季升11.6%

二手私人住宅方面，首季暫錄11,584

宗及721.6億元，預計整季將錄12,090宗及755.0億元，較去年第四季的11,353宗及676.8億元分別上升6.5%及11.6%，料創2012年第四季775.3億元後的9個季度新高。按月方面，3月份暫錄2,896宗登記共188.4億元。預測整月登記為3,400宗及220.0億元，按月下跌18.1%及15.7%。料二手數字為2014年11月3,390宗及201.7億元後，創下4個月新低。2月底金管局推出第七輪逆周期措施，收緊按揭打擊樓市，令二手樓交投減少，將於4月份的二手登記中反映。

買樓千祈唔好找親人簽保

香港文匯報訊 俗語話，「做兄弟，有今生，有來世」，原意是指朋友可能只會幫你一次這麼多，未必會再幫下一次。不過，買樓找兄弟幫手，就似乎真的要不得，就算是親兄弟也都不要找，因為你可能分分鐘累他有咗層樓。

紀惠集團行政總裁湯文亮昨日再就財仔按揭問題在網誌撰文，指財務公司很多時都會叫借錢的人找親人簽擔保，美其名是兄弟互相幫忙，但其實有可能累死兄弟，不得不小心。他的忠告是就算向財務公司借錢，千萬不要叫親戚朋友簽擔保，自己事自己了，否則，當沒法清還，有簽擔保的父母，兄弟就會很麻煩，隨時連他們的物業也會被財務公司沒收，大家應切記。

財仔借兄弟簽保降風險

他指，財務公司用到兄弟情，其實很高招，他們會先向申請人說，如果申請人的父母或者兄弟不肯簽擔保，就不會批出貸款，申請人便有機會損失買樓訂金。倘若親人肯簽擔保，利息還可以減一些。相信那些有一層自住物業，自命忠肝義膽的兄弟就二話不說簽擔保。

財務公司此舉當然是為了降低自身的風險，當直接債仔出事時，還有簽保的兄弟來頂數。但他們不知道，這招其實是破壞別人的家庭，兄弟有求於對方，只不過是要求簽一個名，作為擔保，如果不肯，兩兄弟有機會立刻反面。如果簽了擔保，就會為對方負上一筆債項，一筆不知道銀碼的債項，直至財務公司要求做按揭的兄弟清還貸款，麻煩便會出現。

因為經過幾次以貸面債的轉按之後，早已資不抵債，利息亦因為資不抵債而變得非常高昂，可能已經

超過30%，以500萬借貸計算，一年就要付150萬利息。到最後，向財務公司借錢的兄弟當然沒有能力還錢，他的物業被財務公司沒收，變成銀主盤就不在話下，而他的擔保人的物業都會被財務公司沒收，到那時候，就算是幾好兄弟都會反臉。

一簽擔保就有責任還錢

湯文亮說，反臉還反臉，已簽擔保就有責任還錢，是逃避不了，還不到錢就要雙手奉上他們的物業給財務公司，還要負起一筆為數不少的債務。湯指，真的是替那些為別人簽擔保的人擔心，但相信他們不識驚，直至財務公司要求擔保人履行責任的信件送到他們手上。

湯文亮表示，大家不要以為那個向財務公司借錢買樓的兄弟會有些內疚，他們或者會反過來指責簽擔保的兄弟，說如果他不肯簽擔保，他就不會買樓，最多就損失訂金，做兄弟，有今生，有來世。

香港剛剛獲全球「大富翁」玩家投選成為「大富翁80周年環球特別版」的票數第2位，並被納入價值最高的藍色地段之中。

如果親身投入「大富翁」這遊戲之中，由即日起至5月3日，青衣城商場內設置全港最大、逾千呎的「大富翁」棋盤。棋盤按新鮮出爐的「大富翁80周年香港版」，收錄了最為港人熟悉的街道及景點，如畢打街、愛丁堡廣場、尖沙咀車站、及淺水灣等，還有電燈公司及水務局等等。同期場內還將展示多款大富翁遊戲的特別版本，當然包括與香港有密切關係的「2004香港大富翁-特別珍藏版」，以及2002年推出的「1935年原裝復刻版」、「可口可樂珍藏版」等，無論是哪一個年紀的「大富翁」玩家，都必能大開眼界。

4月26日更會舉行世界大富翁區選拔賽，勝出者除可獲價值6,896港元的雙人澳門酒店住宿兩晚連來回船票乙套及港鐵商場現金禮券3,000元，更可代表香港出席9月在澳門舉行的世界大賽資格，與來自世界各地的高手爭奪「世界大富翁」寶座。



香港剛剛獲全球「大富翁」玩家投選成為「大富翁80周年環球特別版」的票數第2位，並被納入價值最高的藍色地段之中。

如果親身投入「大富翁」這遊戲之中，由即日起至5月3日，青衣城商場內設置全港最大、逾千呎的「大富翁」棋盤。棋盤按新鮮出爐的「大富翁80周年香港版」，收錄了最為港人熟悉的街道及景點，如畢打街、愛丁堡廣場、尖沙咀車站、及淺水灣等，還有電燈公司及水務局等等。同期場內還將展示多款大富翁遊戲的特別版本，當然包括與香港有密切關係的「2004香港大富翁-特別珍藏版」，以及2002年推出的「1935年原裝復刻版」、「可口可樂珍藏版」等，無論是哪一個年紀的「大富翁」玩家，都必能大開眼界。

4月26日更會舉行世界大富翁區選拔賽，勝出者除可獲價值6,896港元的雙人澳門酒店住宿兩晚連來回船票乙套及港鐵商場現金禮券3,000元，更可代表香港出席9月在澳門舉行的世界大賽資格，與來自世界各地的高手爭奪「世界大富翁」寶座。