

■湯文亮指,現時新盤價錢與二手樓相若,緻藍天向隅客

伙「一Q清袋」,有地產界人士估計約有3,000準買 家「食白果」,不少地產代理以及同區業主期望這批 向隅客回流二手市場。紀惠集團行政總裁湯文亮昨在 網誌撰文指,相信這批向隅客中絕大多數不會轉買二 手樓,原因是現時新盤價錢與二手樓相若,沒必要買 二手樓。再加上這批緻藍天買家不是上車客,他們可 等第二批單位或第二個新盤。而更重要一點是,以目 前的樓市狀況來看,新盤只會越賣越平。

籲二手樓業主現實一些

湯文亮表示,緻藍天向隅客不買二手樓的理由很簡 單,因為新樓與二手樓同價,他們沒必要買二手樓 可以等樓盤下一次發售,或者買另外一個新樓盤。他 形容,情況就似較早前有名牌大減價,也有很多人買

貨的買家會去買二手?更重要的是,新樓與二手樓同 價,所以他認為,同區二手樓業主應該現實一些,若 果不減價就很難賣出物業。

湯文亮指出,今次該新盤提供的是中型單位,消費 群與買細價樓的人不一樣,買細價樓的人大多數是初 次置業者,他們心存恐懼,害怕樓價再升買不到樓, 升。他們是買了貴樓還不知道,日後樓價下跌他們就 損失慘重。但今次新盤的買家大多數已經有一個甚至 多個單位,若非符合他們要求的價格,絕不購買,但 若果符合就絕不手軟。

他又説,據新聞報道指,這個新盤的一些買家不 但不需要二按,甚至全數繳付也可以。因此或者有 人會有問:既然可以全數繳付,為何去年不買現在

才買?湯文亮認為答案也很簡單,就是現在比去年 抵買。

貼市價賣樓料非單一行動

他指出,地產商賣新樓一般都會比市價貴兩成,過 去有一些新盤比二手貴五成甚至一倍; 大家可能會發 現最近有一些2010年入伙的樓盤,那些業主雖然是一 手買入,但等了五年,仍然要蝕讓,這便是過去新樓 盤的定價特色。現時長實以貼市價賣新樓,這不會是 單一行動,估計其他地產商亦會採取相同策略,未來 新樓盤將會越賣越平,所以那些向隅客又怎會看中二 手樓,除非很便官。要二手樓回升到市價,他指唯有 等地產商的新樓盤賣得七七八八,相信這要一段長時 間,但小業主常不忿以低價賣樓,因此樓市又不會下

复活節新盤沽826伙

緻藍天佔九成 不加價添食398伙

香港文匯報訊 (記者 曾敏儀、張易)上月一手住宅市場水盡鵝飛,復活 節假期緻藍天及嘉悅兩盤一開,引頸以待的買家即如駿馬奔騰,五天長假 期一手住宅累售826伙。嘉華發展的嘉悅於假期前推318伙,昨日累沽 272伙,其中假日期間售出33伙;長實發展的緻藍天於上周六開售即日沽 清740伙, 創下今年內單日最多宗數成交, 長實地產投資董事黃思聰昨日 宣布加推398伙,但單位未有乘勢加價

單單位昨日已緊接推出,共涉398伙,包括 首次推出的第三及第五座單位。有關單位 將於本周六發售,以定價計算,總值逾35 億元,當中以三房戶為主,佔343伙,另外 55伙為四房戶。是次銷售安排有所改變, 不論選購多少伙數,所有買家將於同一輪 抽籤揀樓,「這次不分A組(兩伙以上) 及B組(兩伙或以下),因不想B組買家買 不到心水單位,希望讓所有買家早點完成 銷售過程。」

新貨折實590萬入場

新一批單位以原價加推,未有如早前所料 加價,定價介乎720萬元至1,400.1萬元,折 實後入場費為 590.4 萬元,折實最貴售 1,127.1 萬元,而折實呎價介乎約8,033元及 9,930元。黃思聰表示,若今批398伙亦沽 清,項目將合共售出逾千伙,超過原先的銷 售目標,集團有機會暫停推售,並考慮日後 加推時加價。

另外,英皇國際(0163)續推新盤貨尾, 旗下西環維港峰於復活節假期售出4伙,全 海灣一期於假期亦沽3伙。

世 思聰表示緻藍天首兩張價單共740伙 部為C單位,分別位於26、28、29 及30 單位已沾清,套現56.3億,第三號價 層,實用面積1,053方呎,成交價介乎3,085萬至3,338萬元,買家皆為香港居民。

維港峰貨尾套現逾億

英皇集團主席楊受成昨午會見傳媒時 對銷情笑言「好滿意」。維港峰至今累計 出售 91 伙, 佔可供發售單位 117 伙約 78%, 套現約23.23億元。

英皇國際執行董事張炳強透露,維港峰 買家中,約兩成為非香港居民。約九成買 家選擇一次性付款,僅4位選用二按付款。 發展商最快下月申請項目入伙紙,取得後 將在安全情況下開放現樓。項目累計售出 64個車位中17個,套現約3,650萬元。

溋玥長假累計沽5伙

至於由信置、南豐、嘉華及永泰發展的 大埔溋玥 · 天賦海灣於長假期間共沽5伙, 當中包括3伙地下連花園特色戶,大部分買 家為本地用家。其中,昨日沽出的第十六 座地下E室,折實售價約1,600萬元,實用 面積 1,097 呎,平均呎價 14,586 元,而天賦



記者曾敏儀 攝



■英皇集團主席楊受成(左)笑言對維港峰 銷情「好滿意」。旁為英皇國際執行董事張 炳強 記者張易 攝

復活節假期 項目 銷量(伙) 緻藍天

740 嘉悅 33 極御星灣 10 尚悅 5 溋玥·天賦海灣 5 維港峰 天賦海灣一期 3 其他新盤 26 826

資料來源:市場消息 製表:記者 曾敏儀

E.



■美聯港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡 花園及海怡半島,復活節期間全數「捧蛋」 資料圖片

1\珲该泊即女阪戏		
代理行	成交	按年變化
利嘉閣	19宗	↓ 61%
美聯	20宗	↓ 52.4%
港置	13宗	↓ 45.8%
中原	21宗	42%

香港文匯報訊 據美聯物業分行統計,一連五天復活 節長假期(4月3日至7日),按十大屋苑統計,合共錄得20 宗成交,較去年的四天復活節假期錄得約42宗成交,仍 下跌約52.4%。若單以剛過去的周六、周日兩天計算則錄 約12宗成交,較對上一個周末約8宗上升50%。至於中 原、港置及利嘉閣期間錄得13宗至21宗成交,按年下跌 將持續一段日子,成交量暫難回復舊觀。 42%至61%。

美聯港島區屋苑「捧蛋」

美聯十大屋苑各區指標屋苑成交量分布統計,於五天長 假期間,港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海 怡半島,全數「捧蛋」。九龍區4個指標屋苑,包括麗港 城、黄埔花園、新都城及美孚新邨,錄得約8宗成交。另 外,新界區3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉 湖山莊共錄得約12宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,將軍澳焦點新盤 於復活節長假期成功搶灘, 沽出約740伙, 連同其他新 盤,吸去市場大部分購買力,加上二手業主開價仍未因

「加辣」而有所軟化,與準買家的預期出現明顯落差,買 賣雙方呈拉鋸局面。但單計算過去兩天,十大屋苑的成交 量創8周新高,個別屋苑更出現破頂價成交,二手市況較 前已有回暖跡象,亦可見市場正逐步消化「加辣」影響。 隨着更多大型新盤推出,預料二手「價升量跌」的情況仍

陳永傑:新盤耗近千買家

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出,不少市民於復 活節長假期離港外遊,影響二手成交表現,加上將軍澳有 兩個新盤於假日期間開售,搶盡市場焦點,亦消耗近千名 買家購買力。除假期及新盤開售因素影響外,政府加辣令 到二手物業買家承造樓按較以往困難,致二手成交淡靜。

香港置業高級執行董事伍創業稱,復活節假期仍然是新 盤「天下」,令各區二手交投表現平平。鑑於近期一手開 價貼近二手,相信樓市短期焦點將持續放在一手,期望在 新盤向隅客「回籠」及業主逐漸擴闊議價空間下,二手交 投才有望穩步向好。

·大屋苑上月量值齊挫逾

香港文匯報訊 中原地產研究部最新資料顯示,3月十 大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得196宗,總值12.99 億元,較2月的307宗及19.51億元,分別下跌36.2%及 33.4%。宗數是創去年2月143宗後的十三個月新低,而 金額是創去年3月10.31億元後的十二個月新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,3月登記是 反映2月期間的市況,顯示農曆新年長假期,節日氣氛濃 厚,買家減慢入市步伐,影響十大屋苑交投買賣回落。2 月底政府收緊樓按壓抑樓市,市民的買樓意慾審愼,二手 市場成交轉淡,預期4月十大屋苑登記將會放緩。

首季二手登記額11季新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部昨日指出,整體 樓市交投自去年中以來穩步向好,樓價迭創新高,在 過去的四個季度,二手交投每季均維持在至少接近 13,000宗或以上的水平,平均每月有多於4,300宗買賣 登記,金額方面亦隨樓價上升而維持在高水平。

據土地註冊處最新數據,今年第一季(截至3月31 日為止・下同)全港共録13,685 宗二手住宅買賣登 記,成交總值約864.94億元,較去年第四季的12,993 宗及731.62億元,分別上升5%及18%。雖然登記宗 數維持在萬多宗的水平窄幅徘徊,但隨着過去一季樓 價持續創高,成交金額之升幅明顯跑贏宗數升幅,創 下11個季度新高。若與去年首季度的7,838宗比較,

本季登記宗數更大升近75%,金額亦大增1.2倍。

屯門區交投量最活躍

按地區分析,從買賣交投量最活躍的十個地區觀 察,共有6個地區登記量報升,增幅介乎3%至15%不 等,其中將軍澳區二手住宅登記量升15%至810宗, 增幅最高;至於屯門區首季的二手住宅登記量雖較對 上一季有7%的跌幅,但仍以904宗,成為交投量最活 躍地區之首。

按屋苑分析,第一季十大活躍成交屋苑累錄1,114 宗買賣登記,較去年末季的1,051 宗增加6%,其中嘉 湖山莊登記量最火熱,按季再增10%,累錄213宗買

賣登記,遠遠拋離其他屋苑;至於按升幅計,稱冠的 屋苑為日出康城,首季買賣登記量大升60%至158 宗,而緊隨其後者為美孚新邨的119宗,升幅達

利嘉閣料新盤登場抑制

該行研究部主管陳海潮指出,金管局在2月底出招 收緊中細價物業按揭成數,窒礙二手市場成交,買家 入市首期成本增加,而業主持貨能力強,亦不急於減 價放盤,有關拉鋸情況仍未消散,料持續反映在第二 季的登記數字上。再加上第一季尾以及第二季開始, 新盤魚貫登場,更以貼近二手價開售,料第二季新盤 將搶佔二手市場,令二手交投難有起色,故推算第二 季二手住宅買賣登記量將會回落約10%至約12,300宗 水平,至於物業成交總值則約達795億元,預計跌幅 約8%。



■新地9個商場總人流達690萬人次,較去年同期升 約15%。圖為apm。

香港文匯報訊 一連五天復活節長假期, 本港各大商場紛紛舉辦不同活動,吸引留港 市民及來港旅客。當中,新鴻基地產旗下九 大商場累積人流高達690萬人次,較去年上 升15%,營業額升至4.02億元,增長21%。 至於信和集團旗下商場合共錄得360萬人 流,當中黃金海岸商場人流升23%。又九倉 旗下鑽石山荷里活廣場舉行的台灣牛肉麵節亦吸引逾80萬人次,帶動商場人流上升12% 亦吸引逾80萬人次,帶動商場人流上升12%

新地9大商場生意破4億

新地代理租務部總經理馮秀炎説,今年復 活節五天長假,不少市民均選擇留港消閒購 物,本地零售市道保持穩定。新地旗下九大 商場,包括Mikiki、wtc more世貿中心、上 ▲ 水廣場、將軍澳東港城、將軍澳中心、屯門 卓爾廣場、屯門錦薈坊、荃錦中心及新領域 廣場,累積人流高達690萬人次,較去年上 升15%,營業額達至4.02億元,增長21%。 其中,上水廣場及東港城營業額更大升20%

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示,4月3 日至7日五天復活節假期間,上水廣場的營 業額上升20%,當中化妝品的營業額更上升 20%至25%,預料4月銷情在復活節長假期 帶動下將進一步揚升,人流可達3.412萬人 次,營業額可達13.75億,比去年同期分別 上升11%及14%。

黄金海岸人流升逾兩成

其他商場同樣人流不斷,信和集團旗下屯 門市廣場、奧海城及黃金海岸商場三大商場 一連5天復活節合共錄得360萬人流,其中屯門市廣場 及奧海城的每日平均人流分別達36萬及32萬人次,而 黄金海岸商場的人流更較上年同期勁升亦23%,每日 平均人流亦達4.2萬人次。

信和集團租務部總經理陳欽玲指出,不少留港的市 民要找節目與家人共聚天倫,其中到戶外郊遊成為港 人熱門地點之一。為此,黃金海岸商場節日期間設有 多款以恐龍為主題及一眾備受歡迎的充氣遊戲,包括 極具離心力及30呎高的「變色龍世界」巨型滑梯;彈 床滑梯兼備的「恐龍遊樂園」等十多種遊戲,刺激人 流較去年同期升逾兩成。同時,奧海城及屯門市廣場 分別舉辦「We嘩!充氣嘉年華」及大型嬰兒與玩具展 銷,吸引客人到訪。

荷里活廣場牛肉麵節旺場

另外,九倉(0004)旗下鑽石山荷里活廣場今年跟台 灣觀光局合作在復活節假期舉行台灣牛肉麵節活動。 荷里活廣場高級商場經理陳炳堯表示,活動共吸引逾 80萬人次入場參觀,並帶動商場人流按年上升12%, 而商戶在五天的整體生意額亦較去年同期增長高達 10%,以時裝和旅行社的生意最受惠。



■黃金海岸商場節日期間設有多款以恐龍為主題及一 衆備受歡迎的充氣遊戲

香港文匯報訊 盛產舖王的銅鑼灣近日租金大跌,不少 投資者即轉投民生區,資深投資者伍冠流早着先機,2007 年以低價5萬元買入屯門龍門居街市一地舖,近日以102萬 元賣出,勁賺19.4倍。據悉,該單位實用面積為102呎, 向內街,賣出前租戶經營中藥材,以每月2,500元租出。

蔡志忠購爵祿街相連舖

此外,資深投資者陳秉志、蔡志忠及羅珠雄再度攜手, 斥資3,000餘萬元購入新蒲崗地舖。香港置業至尊旺舖助理 營業董事吳嘉寶表示,該行剛促成一個爵祿街啟德工廠大 夏第二期B2及B2A相連地舖買賣成交,兩舖位成交價約 3,200萬元。成交舖位面積約2,600方呎,現時舖位分別租 予五金行及韓國餐廳,每月收租合共約5.25萬元。