

港買家撐起樓市 購買力轉戰單幢樓 喜點164伙四句鐘沽清

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）「五一」連周末3日假期新盤共沽219伙，創下自2006年以來的9年新高。其中市建局與中國海外合作發展的土瓜灣單幢盤喜點成為大贏家，昨首日開賣即全數沽清。不過假期未見大批內地買家來港掃貨，美聯物業住宅部行政總裁布少明指，內地客的佔比已由2008年高峰的30%跌至現時3%，大部分新盤成交由港人支撐。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則表示，近月港股向好，小市民可藉套股換樓賺取資金作首期，預計本月該行佣金可按月升35%至3億元。

累積收票近5,500張、超額登記認購逾32倍的喜點，昨日推售164伙不足4小時即沽清。陳永傑表示，中原客戶出席率約有七八成，其中三成成為投資客，七成為用家，不乏買家購入兩伙單位，最高成交額約900萬元，一伙自住一伙放租。他指項目屬上車盤，售價約300萬元至500萬元，與居屋相若，認為有部分抽不中居屋的向隅客轉戰私樓市場。客戶分布方面，50%準買家來自九龍，30%來自港島，新界則佔20%。

租值回報料理想

布少明表示，美聯買家出席率約八成，其中投資者比例約四成。由於細價盤渴市，市場對此類自用及收租皆宜的物業需求極大，加上喜點租值回報理想，現同區私樓一般呎租約40元，料項目日後呎租可達45元水平，回報率料約3.5厘。客戶分布方面，九龍區佔約50%，新界區佔約40%，港島區則佔約10%。

股旺帶動換樓潮

另外，陳永傑指上月新盤成交逾2,550宗，為2013年一手銷監條例實施後單月新高，該行上月佣金達2.15億元。他預料股市帶旺樓市，小市民「套股換樓」，對500萬元至1,000萬元的細價樓換樓鏈有幫助，5月的佣金收入可按月升35%至3億元。

豪宅假日成交增

長假期亦帶旺大額成交，九龍建業發展的旺角麥花臣匯推出「一帶一」優惠後，昨日又有買家一連購入兩伙單位，總成交價達2,518.2萬元，實用面積為1,369方呎，呎價達18,394元。於3日假期內，項目共沽出11伙。信置大埔區多個豪宅新盤於「五一」連假共錄得6伙樓價逾千萬元成交，其中天賦海灣售出5伙，15座9樓A室成交價1,649.3萬元，實用呎價11,892元。同區海鑽，天賦海灣售出1伙地下連花園特色戶，單位為7座地下A室，成交價2,204.01萬元，實用呎價13,879元。

恒地旗下北角維峯現樓效應刺激交投上升，昨日連沽3個單位，長假期內合售4伙，其中26樓E單位以1,115.2萬元售出，實用呎價22,947元；29樓D室成交價709.218萬元，實用呎價24,711元。另市傳同系明天發售的曉珀，御累收20票。英皇國際旗下維港峰昨日則售出1伙，單位為16E室，實用面積1,053方呎，成交價2,438萬元，實用呎價約23,153元。項目累積賣出95伙住宅及21個車位，套現近24.9億元。

「五一」連假 一手住宅成交

項目	銷量(伙)
土瓜灣喜點	164
旺角麥花臣匯	11
沙田玖璫山	8
烏溪沙極御星灣	5
元朗尚悅	4
北角維峯	4
長沙灣曉悅	4
大埔天賦海灣	5
其他	14
總計	219

資料來源：市場消息

製表：記者 曾敏儀



■喜點昨首賣，164伙不足4小時沽清。圖為喜點售樓處。

曾敏儀 攝



■朱氏伉儷。曾敏儀 攝



■范氏伉儷。曾敏儀 攝



■溫先生。

曾敏儀 攝

■朱小姐。

曾敏儀 攝

沙中線效應 樓價料穩升

買家心聲

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）市建局與中國海外合作發展的喜點鄰近未來沙中線土瓜灣站，因此吸引不少投資客入市。自言「數唔到第幾次買樓」的經驗投資者朱氏伉儷，買入喜點一伙403萬元開放式單位，認為項目銀碼細吸引，加上地理位置及區內未來發展理想，於是決定買入作收租投資用。同為經驗投資者的范氏伉儷亦指喜點環境不錯，睇好樓價平穩發展，故買入400多萬元的一房單位用以投資。

憂古蹟影響鐵路位置

朱氏伉儷買樓前做足工夫，向記者指沙中線土瓜灣段發掘出古蹟，憂慮日後地鐵站C出口有變動，削弱喜點的地理優勢。不過他們對樓市頗有信心，透露曾多次買樓投資，預期樓市可平穩上升，朱先生更發表個人見解指，香港已進入政策時代，樓市受政策影響多，美國加息等外圍因素對樓價影響輕微。

現居青衣的范氏伉儷，同樣多次通過樓換樓買樓投資，早前亦購入環宇海灣3房戶。

除投資客外，銀碼細的喜點亦受上車客歡迎。現居元朗、從事銀行業的溫先生透露花了10多年儲逾100萬元首期，終購入一伙300餘萬元的開放式單位。年輕的朱小姐亦表示首次置業，直言好開心，問及自住或投資時，心花怒放的她未知是否興奮過度，竟反問：「自住，投資，啊！係咪兩樣都得？」

商場周末連假 生意升12%

香港文匯報訊 勞動節及周六日3天連假，加上母親節將至，本港各大商場盡推優惠吸客。新鴻基地產旗下九大商場積極推動本地市民消費，5月首3日共吸引342萬人次到訪，營業額1.89億元，兩者均比去年上升12%。其中Landmark North上水廣場，勞動節假期吸引客流62萬，營業額達5,222萬元，較去年同期分別增10%及12%。

「開心着數」活動見效

新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮表示，為刺激本地留港市民消費意慾，新地九大商場，包括Landmark North上水廣場、Mikiki、wtc more世貿中心、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，共投放近300萬元於宣傳推廣活動，較去年同期增加10%。同時，新地九大商場亦響應政府呼籲，參與「開心，着數大行動」活動，商場商戶以各種優惠吸引旅客及回饋廣大市民。一連串宣傳推廣及優惠成功將勞動節假期的消費氣氛推高，預期4月27日至5月28日期間將為各商場帶來額外5%客流及8%營業額。

另外，信和集團旗下三大商場屯門市廣場、奧海城及屯門黃金海岸商場於周末3天假期的客流較去年同期共錄得逾10%增長。

信和集團租務部總經理陳欽玲指出，信和旗下三大商場與共逾百間商戶均為「開心着數大行動」提供優惠，有助吸引顧客消費。同時，由於臨近母親節，不少子女均提早與母親慶祝，三大商場的食肆於晚市均見大排長龍。

首季細價舖註冊跑輸大市

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，今年首季錄得508宗商舖註冊，按季急跌42%；註冊金額約60.7億元，按季下跌21%。當中價值500萬元或以下的細價舖位錄得315宗登記，按季大跌53%；期內註冊金額錄得約7.21億元，按季減少56%，量值跌幅均跑輸大市。

回顧首季細價舖交投表現，價值500萬元或以下的細價舖成交佔整體商舖註冊量比率約62%，較去年第四季約76%大減14個百分點，比率更屬近一年季度新低。涉及同期總值約7.21億元，佔整體商舖註冊總值比率約12%，較去年第四季約21%比率減少9個百分點。

乏拆售項目拖低交投

因今年首季舖位拆售項目欠奉，細價舖交投表現未如理想。如季內僅錄得屯門「壹號總站」58宗細價舖貨尾登記，涉及總值約1.65億元，以及其他少量拆場項目餘貨。反觀，去年第四季市場則有數個拆場項目如北角M28、英皇大道廣場（King Square）等推出應市，涉及登記伙數逾400宗，推升細價舖交投。

按分區劃分，屯門區錄得93宗細價舖登記，成為首季最多成交的地區之首，惟登記量按季下跌68%。油麻地則以33宗細價舖登記，排名次席，成交亦按季減少59%。

莊士蕪湖街舖6000萬放售

香港文匯報訊 仲量聯行獲莊士機構國際委託放售紅磡蕪湖居地下入口連一樓大單邊舖位，意向價為6,000萬元。

該物業為蕪湖街111號蕪湖居地下入口及一樓E舖，一樓樓底高約4.2米，面積約4,025方呎，現時租客為現代美容，將以連租約及物業附設的特大單邊廣告牌出售。

仲量聯行香港資本市場部董事鄧潔瑩表示，該物業位於蕪湖街及觀音街交界，靠近黃埔花園，為特色飲食、零售連鎖店集中地，加上蕪湖街距離未來黃埔地鐵站只約5分鐘步行距離，一旦沙中線完成和黃埔地鐵站開始啟用，該區將會帶動更多新的消費源流。相信物業加租潛力高，投資回報極佳。

十大屋苑「五一」連假僅12成交

紀錄新低

香港文匯報訊 近月多個新盤積極推售，焦點集中在一手市場，二手交投依然淡靜。美聯物業統計顯示，勞動節連同周末3天假期十大藍籌屋苑合共錄得約12宗成交，乃自2008年以來「五一」假期的紀錄最低。若單以過去周末兩天統計，十大藍籌屋苑僅錄得約7宗買賣成交，較上周末約10宗挫三成。至於按15大屋苑統計，3天長假期共錄得約15宗買賣成交，過去兩日則錄得約10宗，按周減少3宗、8個屋苑「捧場」。

購買力繼續聚焦新盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，「五一」假期內地人來港置業的風潮不再，本地用家成主流購買力。3日長假期間，樓市繼續由一手主導，焦點盡在昨

日開售的市區單幢全新盤，銷情熾熱，消耗逾百單位購買力。受大市氣氛及向隅客回流所帶動，個別地區的二手屋苑於長假期間睇樓氣氛稍為升溫，惟叫座力終難敵貼市開價的新盤，整體交投仍然偏淡。踏入5月，一手群盤已引弓待發，加上資金續湧入利好股市，支持樓市，發展商愈戰愈勇，預期搶攻攻勢升級，恐為二手市道再添壓力。

股市旺刺激一手銷售

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，一手市場持續有新盤推售，搶去大量市場購買力。近期股市強勢，進一步刺激新盤銷情，市場普遍預計美國延遲加息，料一手成交繼續趨升，預計本月一手成交可達1,500宗水平，二手成交則繼續橫行。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，適逢3日長假期，部分業主及買家把握時間外出旅遊，加上一手新盤仍然相當熾熱，令二手市場焦點被搶去。3日假期期間二手市場表現平穩，預期新盤逐漸被市場消化，購買力將回流二手，屆時二手市況可望逐步回升。

香港置業高級執行董事伍創業稱，股市爆升、資金湧港，無論套股換磚頭或是套樓買股，均刺激樓市的流動性。市場對於美國加息時間眾說紛紜，未有明確時間表，多種因素均注定價樓市勢必再上高峰。惟一手市場定價吸引，配合多種優惠，令市場目光聚焦一手。伍創業預料，現時一手新盤吸乾購買力，待此批新盤完成抽籤及買賣，向隅客將轉攻二手市場，短期內二手市場成交量將以「微波浪式」於低位徘徊。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com
(英皇金融證券集團全股證期貨財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

24小時 無須授權
手機 / 網上買賣

0佣金

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/ 微訊 ID: 268021801

風險聲明：投資產品保證金交易涉及風險，未必獲利。所有投資者，高度的積極性可為閣下帶來負面或正面的影響。閣下在進行買賣投資產品前，應仔細考慮自己的投資目標、交易經驗以及風險承受能力。可能出現的情況包括蒙受部分或全部初始投資資金的損失。因此，閣下不應將無法承受損失的資金用於投資。投資者如欲投資投資產品保證金交易有關的一切風險，若有疑問，請向經紀諮詢詳情。