

復活節假新盤成交未復活

4日睇多買少 僅沽160伙周跌15%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）復活節4日長假期結束，新盤行情睇多買少，埋單計數4日只錄得約160宗一手成交，按周下跌15%，市場反應差強人意。其中新盤主要「戰場」何文田，各發展商賣樓再有新進展，新地的天鑄2期昨日公佈第三張價單，涉及28伙，價單定價約2,284.8萬元至6,615.27萬元，價單呎價約1.83萬元至3.8萬元。二手成交則表現回暖，中原地產十大屋苑錄得30宗成交。

新地副董事總經理雷霆表示，天鑄2期日前分兩輪推售共50伙，接近沽清。翻查記錄，天鑄2期已沽47伙，佔已推出單位94%，套現逾19億元。有見銷情理想，雷霆指項目繼早兩天加推價單第二號共32伙單位，昨天再度加推價單第三號，涉及28伙單位，兩度加推共60伙單位，市值（以訂價計）約27億元至28億元。

天鑄2期原價再推28伙

雷霆指，該60伙單位平均呎價（以訂價計）約3萬元，折實約2.6萬元，價錢與首批單位相若，屬原價加推；即供入場呎價為約1.6萬元，單位分佈於第一座、第二座及第三座，主要於第三座，來自第三座B、C及D室。公司將視乎收票盡快公佈銷售安排。他又指，價單第二號包括3伙特色單位，加推單位中，折實即供價最高之單位約為1.1億元。

新地代理助理總經理胡致遠補充，已售出的47伙，平均成交樓價約4,000萬元，平均成交呎價約2.8萬元，當中有9伙單位的成交樓價超過5,000萬元。項目最大手成交為一個家庭購入4伙單位，在早兩輪銷售中，亦見購入多於1伙單位之買家，多為家庭客。

對於網上討論區流傳新地將軍澳的海天晉

每呎管理費近5元，雷霆表示，海天晉的管理費仍在計算當中，將盡快公佈，或將較其他「天晉」系列稍高，乃因海天晉為低密度住宅設計，管理需要較多人手。

復活節4日假期，一手市場只錄得160宗成交，較之前一周的兩天（3月19日及20日）成交188宗還要少約15%。除天鑄2期售出47伙外，另一個成交宗數最多的新盤，來自何文田ONE HOMANTIN，假期內亦售出30多個單位，單計上述兩個何文田盤，已佔假期一手成交約一半。

映御加推10伙周五售

新地的元朗映御，市傳復活節期間合共售出逾12伙，累計賣出逾245間，佔已推出單位超過82%。樓盤昨日再推出第十號銷售安排，於本周五以先到先得形式開售10伙，包括開放式、1房及1房連儲物房單位，單



■雷霆(左)指，天鑄2期日前分兩輪推售共50伙，接近沽清。

位售價由365萬元至540萬元，平均呎價為1.1775萬元；即供折實價約326萬元至481萬元，即供折實平均呎價約1.0508萬元。

Cluny Park呎售5.3萬創新高

另外，信置西半山干德道的Cluny Park，昨日以招標形式售出15樓B單位，售價1.17億元，實用面積2,201方呎，平均呎價5.3158萬元創項目新高。買家另可享8.5%從價印花稅現金回贈，扣除上述優惠後，售價為1.07055億元，平均呎價4.8639萬元。

各代理行周末成交

代理行	成交	按周變幅
中原	22宗	↑57%
利嘉閣	19宗	↑46%
港置	16宗	↑129%
美聯	15宗	↑25%

製表：顏倫樂

即獲用家以350萬元承接，實用呎價8,083元。另外，鯽魚涌南豐新邨一個391實呎戶，美聯蕭俊健表示，一名外區客戶約499.1萬元承接，較原來叫價534萬元減價34.9萬元或6.5%，實用呎價約為12,765元。

利嘉閣：一手市場欠焦點

利嘉閣地產十大指標屋苑於過去周末錄得19宗二手買賣成交，亦按周上升46%，而復活節4天假期則有31宗成交。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，一手市場欠缺焦點，不少準買家的購買力回流二手市場，令二手市場氣氛回暖。加上業主的議價態度放軟，二手樓價逐漸回落，激發部分潛在買家將累積多時的購買力轉投二手市場。

港置周末兩日成交增逾1倍

香港置業十大屋苑於復活節4日長假錄得約26宗成交，較去年復活節5日假的13宗上升一倍，若單計周末兩日亦錄得16宗成交，按周上升129%，創自2014年7月第三個周末後的新高。

換地的土地），其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。

根據政府於2013年7月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺／上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。

根據政府公佈的換地安排，發展商提出換地須符合土地用途被劃為私人發展用途，以及土地面達4.3萬方呎以上，並且在指定限期前提出申請，在獲得地政總署接納處理後，再完成清場、賠償及達成補地價金額協議等安排。預計發展商本年底前就可就個別地皮，與政府達成補地價協議。

料符合原址換地條件

截至去年底，恒地共持有約4,500萬方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地的發展商，其中於粉嶺北新發展區內共擁有240萬方呎土地，估計約有逾80萬方呎土地可符合原址換地之條件（即上述4幅正申請

業主肯減價 二手交投回勇



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市交投有回暖跡象，本港四大代理行過去周末（3月26及27日）的十大屋苑成交數據全數上升，分別錄得15宗至22宗成交，按周上升25%至129%。其中中原地產錄得最多的22宗成交，較上周末上升57%外，更創出45周新高。代理指出，新盤開賣帶動二手樓市，再加上個別業主看淡後市，願意由去年高位減價約15%至20%，成功激活市場購買力，令市場成交重現生氣。

中原：減兩成即具競爭力

總結復活節4天假期，中原地產十大屋苑錄得30宗成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周一二手成交皆旺，十大屋苑成交量更創45周新高，證明市場購買力仍在。他指出部分新盤低價開售，對二手市場有一定壓力，惟二手業主只要肯從2015年9月樓價高峰期水平減價15%至20%，價錢即具有競爭力，吸引買家承接。

美聯物業方面，復活節4天長假（3月

25至28日）十大藍籌屋苑合共錄得約20宗買賣成交，已經與去年5天長假相若，二手氣氛明顯回暖。至於剛過去的周末該行十大屋苑共錄得約15宗買賣成交，按周升約25%，並已連續4個周末錄得雙位數水平。

美聯：憂回升僅曇花一現

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，發展商趁復活節假期開售，帶動二手樓市亦重展活力，配合部分二手業主看淡後市減價沽售，刺激成交量拾級而上。本周末睇樓量不減反增，部分屋苑更按周升近10%至15%，成交量亦因而持續上升。不過該行擔心今次回升只是曇花一現，市場上減價盤源被消化後，4月成交又可能回軟。

雖然交投回升，但歸根究底是因為個別業主肯減價所致，故今趟「小陽春」並未令市場減價步伐放緩，多區繼續出現多宗減價成交。中原范偉康表示，東涌居裕東苑C座低層7室，實用面積433方呎，自由市場叫價380萬元，放盤短短兩個月減價30萬元，

代理睇法

樓市隨春日回暖，整體氣氛明顯較前活躍，惟後市仍未能樂觀。3月二手成交呈現回升跡象，主因1月及2月的宗數過低引致，現僅回復較正常水平。當市場筭盤數量銳減，或影響準買家入市熱情，4月初成交有機會回軟，後市走向還看業主是否持續減價。



美聯物業住宅部行政總裁 布少明



中原地產亞太區住宅部總裁 陳永傑

本周一二手成交皆旺，十大屋苑成交量更創45周新高，證明市場購買力仍在。部分新盤低價開售，對二手市場有一定壓力，惟二手業主如願意從2015年9月樓價高峰期水平減價15%至20%，價錢即具有競爭力，吸引買家承接。

一手市場欠缺焦點，不少準買家的購買力回流二手市場，加上業主的議價態度放軟，二手樓價逐漸回落，激發部分潛在買家將累積多時的購買力轉投二手市場。二手交投數字雖略有回升跡象，但與傳統旺季相比仍未如理想。



利嘉閣地產總裁 廖偉強



香港置業行政總裁 李志成

今年復活節4日長假二手交投量有「復活」跡象，港置錄得約26宗成交，較去年復活節5日假的13宗，大幅上升一倍。鑑於近期新盤增多，令二手業主加入競爭行列，調整價格吸客，使得本周二手交投量有好轉，預料二手成交將會穩步向好。

上水旭埔苑劈100萬沽

香港文匯報訊 中原地產黃靜顏表示，上水旭埔苑最新錄得一宗買賣成交，單位為B座（明湖閣）低層05室。單位實用面積546方呎，業主原開價約300萬元，經多番議價，累減約

100萬元，以居二市場價200萬元獲承接，實呎價3,663元。新買家打算作新居之用。原業主則於1999年11月以82萬元（未補地價）購入上址，持貨約17年，是次轉手賬面獲利118萬元離場。

置業錦囊 國森地產集團董事 許峻森

吉隆坡市中心房產吸引

最近，某馬來西亞樓盤廣告一直推介城市森林概念，更主打新加坡地域相近因素，到底馬來西亞房產是否適合投資？

投資之前，我們應該先從風險說起，現時馬來西亞最大的風險是其國債比率非常高，外債佔國內生產總值比例超過60%，居亞洲國家之冠。當美聯儲加息時，很多外資會選擇把資金撤離馬來西亞，造成該國的走資及金融風暴風險，此外，馬來西亞總理納吉布的世紀貪污醜聞，也確實令不少國際投資者卻步，令外商愈來愈不信任這個國家。

「樓價仍有上升空間」

可惜的是，馬來西亞房的房地產表現，是近年在亞太地區之中，其中一個增幅最強勁的國家，房價上升的主因是由於城市化、市民年輕化及人口上升所帶動，我認為吉隆坡未來的房價還有上升的空間。仔細一看，吉隆坡目前與內地、香港、新加坡相比下，價格仍然很低。例如大馬的平均投資回報率有6%，加上永久地契產權，此外馬來西亞的地理位置也不錯，中國坐飛機到馬來西亞只需3個小時，又鄰近新加坡和泰國。由於價格優勢，未來5年至10年，馬來西亞房地產在我眼中仍看高一

線。

「經濟轉型帶來機會」

讀者可能會問，馬來西亞那麼大，哪裡才值得投資？筆者認為，只有吉隆坡市中心的地段才值得投資，原因是馬來西亞近年受油價下跌所影響，因而要經濟轉型。經濟轉型的計劃重點之一，是從新加坡把高鐵連接到吉隆坡，高鐵的建成會令原本約6小時的車程大大縮短至大約90分鐘。目前馬新兩地樓價差距達700%，想像一下，日後高鐵一旦落成，預計吉隆坡市中心的房價勢必會大幅上升。再者，政府已經有意在2020年開展大吉隆坡地區人口計劃，計劃從現有的640萬人口增至1,000萬人口，假設打個五折，也能增長到820萬，加上外來人員帶動大量的住房需求，未來大吉隆坡地區將會聚集馬來西亞十分之三以上的人口，住房需求非常大，投資住宅房地產前景非常樂觀。

說起馬來西亞的城市，大部分香港人首先會想到首都吉隆坡，其次就是檳城。在檳城買房的外地人，要麼就是買來自度假，要麼就只能空著等待升值。如果我們從投資的角度去考慮，我認為選檳城倒不如選吉隆坡更為實際，城市森林樓盤就更加缺乏投資意義。