

一手周末日無起色 155成交跌45% 天鑄2期預告暫「封盤」

四大代理評樓市

美聯住宅部行政總裁 布少明
多個新盤持續展開猛烈銷售攻勢，未來預期仍將浪濤疊疊，成爲大市焦點，二手業主叫價須具更大吸引力，否則短期承接乏力。



中原亞太區住宅部總裁 陳永傑
不少新盤早被消化，令二手成交未見突出。近期樓市氣氛改善，預計本月一、二成交增加，但樓價會續尋底。



利嘉閣地產總裁 廖偉強
一手市場去貨表現一般，二手新盤亦買少見少。業主有見交投回升，收窄議價空間，買家暫時卻步，靜觀後市。



香港置業行政總裁 李志成
上周末多個新盤開賣，吸引目光，大部分買家優先考慮新盤，十大屋苑聯樓量普跌。相信待新盤熱潮減退後，二手才會好轉。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地何文田天鑄2期至今累售130伙，發展商昨日公佈，本周五將再售41個單位，有信心最終累售單位將超過150伙，佔項目55%，餘下單位留待年底現樓入伙再賣，意味下周起暫時「封盤」。另外，新地將軍澳海天晉將於今日加推新價單，本周末將有新輪銷售。綜合市場資訊，過去兩日樓市銷情再度放緩，一共只錄155宗一手成交，較之前一周282伙少45%。

過去兩日一手成交

新盤	宗數
海天晉	82伙
皓畋	33伙
映御	16伙
世宙	6伙
ONE HOMANTIN	5伙
朗屏8號、利奧坊、曉岸	各3伙
迎海、御峰	2伙
CAPRI、帝景灣、雋瑤、滿名山、迎海、星灣御	各1伙
總數	155伙

記者顏倫樂 攝



新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟。

記者顏倫樂 攝

新地副董事總經理雷霆表示，港鐵觀塘延線有機會於年底通車，相信屆時現樓樓價將有進一步加價的空間，故天鑄2期極有機會於本周銷售完畢後，暫停銷售，直至取得入伙紙、項目完成裝修工程後，大約年底才會以現樓方式重推。至於天鑄1期的餘貨亦會待現樓入伙才賣。他希望今年第三季天鑄1期可以竣工交樓。

雷霆：現樓實有加價空間

雷霆續說，天鑄2期上周五開售45伙，最後售出43伙，接近沽清，有見銷情理想，上周末項目已再加推42個單位，平均呎價(以訂價計)約32,800元，新一批單位價錢較上一批略高，乃因為該批單位包括數伙貴重的特色戶及較多高層單位，強調新一批單位屬原價加推。

新地代理助理總經理胡致遠表示，項目昨日公佈最新的銷售安排，將於4月15日(周五)進行銷售，涉及41伙，包括3伙特色戶及38伙標準單位。首次推出單位包括「天鑄Ultima」第二期3房戶型，面積990方呎，即供入場價1,740萬元，為2期最平入場單位。

至於同系將軍澳海天晉昨天推出98伙發售。消息指過去兩日累售約82伙，9天內售

出逾300伙，佔整個項目近半數單位，套現超過25億元。雷霆表示，料今天上載新價單，本周末將再有新一輪銷售。

海天晉2日累售82伙

事實上，何文田區內除天鑄外，近期尚有兩個新盤銷售，分別為嘉里皓畋及會德豐ONE HOMANTIN，但銷情相比之下相形失色。周六皓畋首日發售，但累計兩日只賣出約33伙；ONE HOMANTIN於過去兩日亦僅賣出約5伙，至今累售近50伙。

業內人士指，ONE HOMANTIN早前於開售僅約1周時間內，面對同區皓畋以貼市價出擊，突然增加折扣優惠，變相減價8%，準買家料遲買更着數，最終兩盤銷情都未如理想。反而天鑄為準買家提供多種付款方式，售價相較1期亦有約最多三成折讓，加上項目最靠近港鐵何文田站，論地理優勢是三盤中最好，成功於三盤中突圍。

浪澄灣認購超11.8倍

另外，恒隆地產日前重推大角咀浪澄灣，本周末將發售36伙第9座貨尾，市傳周末兩日累約460個登記，超額認購約11.8倍。

十大屋苑成交低位徘徊

各代理行上周末日成交

代理行	成交	按周變化
美聯	11宗	多1宗
中原	10宗	持平
利嘉閣	9宗	少3宗
港置	7宗	少6宗

製表：記者 吳婉玲

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)多個新盤來勢洶洶，本港四大代理行過去周末日的十大屋苑成交，分別有7宗至11宗成交。美聯統計，剛過去周末10大屋苑共錄11宗買賣成交，按周增1宗，當中以新界區表現較理想，三個指標屋苑荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊，共錄8宗買賣成交，按周大增3倍。

一手盤搶攻捱打

受多個一手盤搶攻，美聯指，九龍區四個指標屋苑麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，僅美孚新邨錄得約2宗買賣成交，按周減67%。至於港島3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園及海怡半島，僅康怡花園錄1宗買賣成交，太古城及海怡半島都擲蛋。

至於中原地產十大屋苑周末錄得10宗成交，宗數按周持平，最多成交的仍是嘉湖山莊，有4宗。九龍區方面，該行西九龍

美孚萬事達第三分行經理梁植霖表示，過去周末九龍區繼續有多個新盤展開銷售，部分新盤銷情熱烈，令二手市場成交大受打擊。美孚新邨錄1宗成交，按周減2宗。

嘉湖山莊成交最多

利嘉閣過去周末十大指標屋苑錄9宗二手買賣個案，按周減少25%。按地區劃分，新界區共錄得5宗成交；九龍區方面錄3宗成交；而港島區僅錄得1宗成交。按屋苑劃分，嘉湖山莊續成十大屋苑之冠，惟交投亦按周減少1宗至3宗成交，沙田第一城及麗港城則同錄2宗成交，而太古城及美孚新邨則各自有1宗買賣。其他半數屋苑，包括康怡花園、杏花苑、黃埔花園、新都城及映灣園則齊齊「擲蛋」收場。

港置統計，十大屋苑於過去周末錄7宗成交，按周跌46%。其中美孚新邨及沙田第一城均錄2宗成交，太古城、西九四小龍及淘大花園均錄1宗成交。

大角咀銀行舖蝕讓放售



埃華街1號A地舖現由恒生銀行租用來放置櫃員機，每月租金約5萬元。

香港文匯報訊 本港零售市道吹淡風下，美聯旺舖營業董事石修賢表示，獲業主獨家代理委託出售大角咀埃華街1號A地舖，目前以大約2,100萬元急放求售。上址面積約380方呎，呎價55,263元。

業主於2012年以2,228萬元購入舖位，在2014年7月開價約2,700萬元，惟市況逆轉，業主累減逾兩成蝕讓，但求套現。舖位目前由恒生銀行租用來放置櫃員機，每月租金約5萬元。若按業主目前叫價，收租回報更可提高至約2.8厘。

工廈活化尾班車申請破頂

香港文匯報訊 實施6年的活化工廈政策於今年3月正式告結。根據地政總署及發展局數據顯示，趕尾班車個案從去年12月開始增加，今年3月更接獲33宗新申請，創下政策生效以來的單月新高紀錄。

累計申請 一半已批

截至今年3月底，政府合共接獲248宗活化工廈申請，以九龍區佔最多；而已批出申請合共125宗，獲批率約50%。

美聯工商董事陳偉志表示，活化工廈令觀塘、葵涌、長沙灣及黃竹坑等傳統工業區逐漸變成新興商業區。同時，活化政策令傳統工廈供應愈見減少，推升其租務價格。建議政府可多覓一些合適工業用地推出市場，或提高地積比率，以增市場供應。

據差餉物業估價署最新數據，由政策實施至今年2月，整體私人分層工廠大廈售價及租金已分別累升約1.5倍及約64%。

活化工廈政策時間表

- 2009年10月 宣佈活化政策
- 2010年4月 政策生效
- 2011年9月 宣佈延長3年至2016年3月31日
- 2016年3月 政策完結(活化為數據中心政策延續)

一城凶宅夾心戶賣300萬

香港文匯報訊 沙田第一城一個被凶宅夾心的單位，新近以300萬元成交，跌穿每呎一萬元。另一邊廂，屯門區屋苑連錄辣稅成交。

美聯指，沙田第一城42座高層H室，面積304方呎，呎價9,868元，跌穿每呎一萬元。據悉，該單位同層及上層均有單位曾發生自殺案，被「重重包圍」。業主在去年7月嘗試以市價428萬元放售，期間一直減價，最終今年1月以330萬元成交，累減128萬元。原業主於2012年3月以228萬元購入單位，是次轉售賬面仍賺約72萬元。

投資客辣稅購豐園

過去數月樓價回落下，上車盤林立的屯門區接連出現辣稅成交個案。祥益地產林英傑表示，豐園日前錄得一宗區內投資客「不睇樓」成交個案，涉及3座低層4室，面積340方呎，買家鍾情該單位已連租約，加上原業主約半個月累減18萬元，遂決定以260萬購入投資收租之用，折算呎價7,647元，低於市場價。由於買家持有

多於一個物業，因此需繳付雙倍印花稅(DSD)約7.8萬。

林英傑稱，如以該單位現時租金約8,300元作，回報率3.8厘。原業主於2007年9月以83.8萬購入上址，轉手升值逾倍轉手。

祥益地產林英傑亦表示，區內居屋翠寧花園日前錄得1座高層K室成交，原業主於2012年以約206萬元購入單位，賬面獲利約99萬元。單位面積431呎，兩房一廳，獲區內客垂青，加上原業主增加議幅，累積減價35萬元，遂決定以305萬自由市場價購入上址自住，呎價7,077元，屬市價。同時，買家須付雙倍印花稅約13.73萬元。

銀海山莊劈價400萬

另外，個別豪宅業主看淡後市劈價沽貨。世紀21奇豐物業廖振雄表示，西貢銀線灣銀海山莊8座低層A室，面積1,083方呎，連1個車位，原開價2,400萬元，終劈價400萬元，物業以2,000萬元沽出，減幅約17%，呎價18,467元。原業主於2008年2月1,280萬元購入物業，賬面獲利56%。



沙田第一城42座高層H室累減128萬元易手。

港九上季二手買賣跌幅大

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，香港島及九龍今年首季二手私人住宅買賣合約登記較去年第四季分別顯著下跌逾二成及一成，而新界的買賣下跌少於半成。若細分全港24個分區，港島更包攬最大跌幅分區三甲位置。

香港島買賣跌幅最多，今年首季二手私人住宅買賣登記錄得891宗，較去年第四季下跌24.7%。九龍上季錄得1,443宗，較上一季度的1,736宗下跌

16.9%。至於新界區則錄2,180宗，比上一季度的2,228宗微跌2.2%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，新春長假期，樓市季節性冷淡，市民多持觀望態度，影響首季二手交投下降。新界區由於上車盤受到用家支持，區內登記量跌幅相對輕微。他又認為，新春後樓市氣氛轉旺，樓價持續反覆，吸引用家的買樓意欲，預料本季二手登記將回升。若根據該行24個分區來看二手樓表現，

今年首季有15個區份的買賣錄得跌幅，跌幅最多的五個區份，港島獨佔四個，九龍則佔一個。

山頂/南區跌幅居首

當中，以山頂/南區的買賣跌幅錄62.5%居首，銅鑼灣/跑馬地跌51.8%，排名第二。灣仔跌44.6%，旺角/大角咀跌44.3%，半山區跌30.4%，分別排名第三至第五。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

萬達決心自我革命

隨着中國房地產告別黃金十年，利潤率下滑、庫存高企、城市市場分化，房企紛紛開始尋求新的利潤增長點，謀劃多元化的發展模式。在當中，萬達商業如何應對？

萬達商業將2016年銷售目標下調640億至1,000億元(人民幣，下同)。從今年銷售來看，這家商業地產的龍頭房企在第一季的銷售額僅為157億元，下降7個名次直接掉出房企10強，萬達如此大幅度的銷售目標，反映了其自我革命的決心。萬達集團創辦人兼董事長王健林在今年的會議上表示，萬達還把地產會一直做下去，只是把規模穩定在1,000億左右，不再擴大規模，希望把資源放在其他產業上。

調整房企定位 橫向發展

萬達商業的總土地儲備中，一二線城市的佔比超過51%，考慮到三四線城市庫存的壓力，萬達已停止在三四線城市拿地，未來只集中一線發展銷售物業，逐漸提升非銷售物業的收入比重，同時加上發展投資性物業。

萬達更決心徹底，由出資方轉為提供

品牌及服務，萬達不再做業主，改由其他業主負責出地和出資金，由他人來興建萬達廣場，萬達則變為項目管理人，負責選址、設計、建造、招商和管理等一系列管理，取得長期經營管理權，然後收取業主30%服務費。

在過去一年中，萬達逐步調整集團格局，根據萬達公佈數據顯示，集團收入從2,424.8億元上升至2,901.6億元，但當中萬達商業地產板塊的收入在整個集團的佔比重由75%下降至66%，減少近10個百分點，萬達旗下文化、百貨、金融等板塊發展迅速，例如先後收購美國傳奇影業、卡麥克、贊助國際足球等一連串全球資源整合，相信今年萬達商業地產對於整個集團收入的貢獻將降至一半以下。

筆者認為，萬達的舉動絕對是經過深思熟慮，是考慮到中國以後十多年的發展，中國人口未來40年間更有機會下降到9億人，根據國家規定，商用房產權年限為40年，低於普通住宅的70年產權，在住宅建設用地使用權期間屆滿後，是可以自動續期，而非住宅建設用地使用權期間屆滿後，是不能自動續期的。在中國投資商場店舖的業主們，你們能有啥啟發嗎？