5盤推貨周末爭客

SAVANNAH供應80伙 滿名山加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤推高成數按揭清貨奏效，發展商持續加推吸客，本周六便至少有5個新盤合共推售159伙。會德豐地產於本周六推售將軍澳SAVANNAH新一批80伙。而剛推出5年免供本80%一按(即1838一按計劃)、嘉里旗下屯門滿名山於本周六推售38伙，當中6伙開放式單位加價3%至5%，大手客優先揀樓，惟開放式單位設限購，每客最多只可買2伙開放式單位。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊昨表示，滿名山的「1838一按計劃」於22日生效以來，短短3日該盤已售出約50伙，當中90%買家是選用上述計劃，更有買家大手購入6伙(包括3伙開放式單位及3伙1房)。該盤至昨早已累售493伙，套現逾28億元，平均成交呎價約1.1萬元。

滿名山大手客優先

她稱，該盤於本周六推售38伙，此批單位分佈於1至5號價單，當中6個開放式單位提價3%至5%，實用面積308方呎至311方呎，加價後售價由423.9萬元至487.2萬元。其他單位屬原價推售，包括20個1房戶、4個2房戶及8個3房戶，大手客會優先揀樓，無上限規定，惟開放式單位設限購，每名客戶最多只可購入2伙開放式單位。她表示，同系何文田皓畋至今累售約77伙，套現逾10億元。

會德豐地產昨晚亦加推將軍澳SAVANNAH新一批108伙，當中80伙於本周六推售。昨日加推單位其中107伙折實平均呎價13,703元，折實價由432.3萬至918.7萬元。另外1伙頂層連天台戶折實售價2,805.2萬元，折實呎價20,551元。

海柏匯折扣維持11%

香港小輪早前推出90%一按的長沙灣海柏匯昨亦加推18伙，實用面積由183方呎至276方呎，售價由389.3萬元至481.3萬元，最高總折扣優惠維持售價11%，本周六發售。恒地於馬頭角迎豐可享85%一按，該盤昨亦加推32伙，實用面積由191方呎至284方呎，售價由375萬元至584.6萬元，價單平均呎價19,172元，即供折實平均呎價17,255元，即供折實價由337.5萬元至526.1萬元，屬原價加推。該盤同時發出銷售安排，新價單當中17伙連同1伙之前已出價單之單位，將於本周六發售。長實早前推出一二按80%谷貨尾後，系內於元朗世宙昨亦公佈於本周六推售5伙。

本周六推售新盤

樓盤	推售單位
將軍澳SAVANNAH	80伙
屯門滿名山	38伙
長沙灣海柏匯	18伙
馬頭角迎豐	18伙
元朗世宙	5伙
合計159伙	

製表：記者 梁悅琴

君柏15單位中止銷售

另一方面，長實於馬頭角君柏原定於本月31日截標的15個單位發出終止銷售通告。據一手銷售資訊網顯示，該批招標單位全部分佈第1、2座，原定於本月31日下午2時30分截標，但已終止銷售。

此外，太古地產於西半山殷然39樓B室昨日截標，太地發言人表示，共收到4份標書，現正審閱中，預計短期內公佈結果。

■嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊(左)表示，屯門滿名山於本周六推售38伙。 記者梁悅琴 攝

長實京盤報捷

內地樓市持續火熱，長實於北京順義譽天下之「瑞景花苑」於5月15日首次開售，首批連加推逾180套花園大宅全數被認購，套現逾20億元人民幣。長實地產投資董事郭子威表示，積極考慮短期內加推，但將採取惜售策略，並有意略爲提升價格。

■記者 梁悅琴

御龍山分層樓王蝕650萬

■御龍山逾千呎4房單位持貨5年賬面蝕480萬元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）豪宅名廈再添慘蝕個案，位於沙田御龍山一個逾千呎分層樓王，原業主蝕逾650萬元沽貨，金額夠買同苑一個細單位。無獨有偶，元朗尚城及九龍站凱旋門亦錄損手個案，賣方連使費分別共輸至少71萬元及80萬元。

減價360萬促交易

中原地產溫志樑表示，沙田御龍山9座高層A室易手，單位實用面積1,845方呎，擁4房連雙套房及工人套房間隔，座向東南望開揚馬場景致，物業一度開價3,780萬元，隨後減價近一成或360萬元，日前以3,420萬元易手，折合呎價18,537元。原業主於2011年以3,900萬元購入單位，持貨5年賬面已蝕480萬元，連同釐印及佣金等使費料共蝕至少650萬元。

尚城4房轉手蝕71萬

元朗尚城蝕手個案方面，涉及1座中層C室，實用面積958方呎，屬四房間隔，物業早於2014年放盤，當時叫價750萬元，及至最新以600萬元易主，減幅達兩成，折合呎價6,263元。

賣方於2011年以約643萬元一手買入物業，及後於2012年以37萬元買入屋苑一個車位。倘不計入車位，是次成交賬面已蝕43萬元，連同其他使費則料共蝕71萬元。

凱旋門再添「血案」

另外，九龍站上蓋豪盤凱旋門再添「血案」，昨日有消息指，觀星閣中層D室，實用面積546方呎，昨天以1,250萬元售出，累計減幅17%，折合呎價2.29萬元。原業主於2012年以1,268萬元買入，是次轉手賬面已蝕18萬元，連同其他使費料需蝕至少80萬元。

中原地產陳家鴻表示，天后站上蓋物業柏景臺1座中層C、D相連單位，實用面積合共1,996方呎，坐享煙花全海景，物業大半年前放盤叫價5,000萬元，最終減500萬元以4,500萬元將單位易手，折合呎價22,545元。

原業主於2006年分別以1,100萬元及1,068萬元購入兩個單位，迄今轉手物業升值逾倍。

而據土地註冊處資料顯示，該物業被多次抵按猶如「提款機」，近十年以來兩物業先後進行多次承按，兩物業各自承按達5次。

大珠三角基建刺激寫字樓

■世邦魏理仕陳錦平認為。旅遊業受惠港珠澳大橋的效應大於物流業。 記者 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）珠三角地區正有多項基建上馬，世邦魏理仕看好這些基建落成後，會對區內地產價值產生協同效應。該機構昨日引廣深港高鐵為例，指出工程落成後將縮短三地時間往來，帶動本港及內地就業人口雙向流動，利好寫字樓市場。

世邦魏理仕昨日發表《大珠三角基礎建設展望》報告。該機構香港、華南及台灣研究部主管陳錦平表示，香港一直是中國內地主要的離岸投資市場，而隨着上海作為內地金融中心的地位日漸提升，香港有必要進一步融入內地，加強對崛起中的大珠三角都市圈的影響力，新的跨境基建設施將在融合過程當中發揮關鍵作用。

香港供應遠不及需求

該行引述資料顯示，本港甲廈預計在2020年的存量將僅比2015年增加11.8%至760萬平米。在更多內地企業來港擴張的情況下，此供應量遠遠不足以應付未來的長遠需求。

反觀廣州和深圳甲廈合計存量將由2015年的670萬平米增加2.2倍至1,460萬平米。廣深港高鐵將使商務旅客來往香港、深圳和廣州三地的時間由以往約兩小時大幅減少至一小時以內，帶動人口流動。

被問及港企對於遷至前海有多大興趣，陳錦平指該區目前仍在興建中，未有實績可參考，要決定是否由本港遷至內地境內，對於外資來說仍然是觀望。

至於展望港珠澳大橋的效應，他認為旅遊業的受惠大於物流業；他指出本港物流業清關速度一向以高效率見稱，相信營運商並不會考慮將物流業務遷至深圳。

三客爭租喜點價照減

■馬頭角喜點目前放租盤約10個。 資料圖片

香港文匯報訊 樓價飄忽不定，令準買家入市時出現選擇困難症，唯有謀定而後動，令租務受追捧。中原地產李錦輝表示，馬頭角喜點出現多客爭一盤情況，該盤入伙不久，租務交投旺，市場放租盤僅餘下10個。

李錦輝指，屋苑最新錄得低層B室租務交投，單位實用面積250方呎，採開放式間隔，望樓景，最初叫租11,800元，同時獲3組客戶有意承租，業主最終選擇條件最好的租客，以11,000元租出單位，折合實用呎租達44元。業主於2015年5月以361萬元買入上址，是次成功租出單位可享高達3.7厘租金回報。

曼克頓山2房租1.8萬

其他地區方面，香港置業張志文表示，荔枝角曼克頓山向來租盤量不多，該分行剛促成一宗2房單位租賃成交，業主最初開價約2萬元，經雙方議價後減租2,000元，以約1.8萬元租出單位。單位為6座低層C室，實用面積558方呎，租客為區內租客，因心儀單位質素不俗，屋苑附設豪華會所，加上業主下調租金，故即決定承租，折合呎租32.3元。業主於2014年8月以約683.8萬元購入單位，按現租金水平計，租金回報近3.2厘。

港置：奧運站租務放緩

此外，香港置業梁倩薏表示，新盤吸睛，奧運站一帶租務成交放緩，該分行剛促成一宗維港灣2房單位租賃成交，業主減租500元即獲新租客拍板承租。單位為9座中層H室，2房單隔，望園景，實用面積459方呎。

據悉，租客見單位企理，加上租金合理，業主願意將租金由1.85萬元下調至1.8萬元，故火速拍板承租，折合呎租39.2元。

工商舖登記結束5連跌

香港文匯報訊 4月工商舖樓宇買賣宗數連跌5個月後首次回升，並創4個按月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，4月工商舖樓宇買賣合約登記錄379宗及63.92億元，較3月份的239宗及118.09億元上升58.6%及下跌45.9%。由於3月份有一宗價值59.1億元的大額登記，個案為旺角工業貿易署大樓，若扣除後3月份錄58.99億元，4月的金額按月升8.4%。

欠大額成交 登記金額挫

寫字樓4月買賣合約登記錄90宗及13.79億元，按月升87.5%及下跌83.3%。登記數字低位反彈，創2015年8月120宗後8個按月新高。但金額顯著下跌，主要是3月錄得兩宗逾十億元的登記，分別是旺角工業貿易署大樓(價值59.1億元)及中環德輔道中39至41號(價值13.0億元)，若扣除後4月份的登記金額則按月上升33.1%。4月最觸目的登記為中環皇后大道中九號九樓登記，價值3.96億元。

工廈買賣合約登記錄214宗總值14.17億元，較3月上升75.4%及下跌40.1%。宗數結束連跌5個月局面，並創4個按月新高。4月金額下跌主要是3月錄得一宗13.5億元的大額登記，個案為葵涌貨櫃碼頭路集運中心，扣除後4月份的金額則按月上升39.7%。

該行指，發展商開始推售新盤，長沙灣W668至今累積登記17宗總值3.11億元，預計5月繼續登記，全月登記金額將保持平穩。

■4月最觸目寫字樓買賣合約登記來自中環皇后大道中九號個案，價值3.96億元。 資料圖片

商舖買賣合約登記錄75宗及35.97億元，金額較3月的11.99億元大幅上升2倍，宗數則按月升8.7%。金額為13個按月新高，宗數則連升3個月共36.4%，並創自2015年12月104宗後4個按月新高。

4月份的登記金額顯著上升，主要是錄得3宗商場登記，分別是葵涌石蔭商場(價值8.80億元)、大埔運頭塘商場(價值8.10億元)及屯門寶田商場(價值4.38億元)，以上三宗登記合共21.28億元，佔全月金額約59.2%。

住宅車位買賣三個月新高

香港文匯報訊 在大型屋苑車位拆售下，中原地產研究部昨日指出，4月整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得370宗，總值4.50億元，較3月的252宗及3.10億元，分別大幅上升46.8%及45.2%。整體住宅車位買賣終止四個月連跌，反彈回升，並創三個月新高。

回顧上月，一手住宅車位買賣合約登記錄得160宗，總值2.37億元，較3月上升45.5%及64.6%，齊創三個月新高。該行解釋指，3月期間有發展商拆售屋苑車位，帶動一手車位買賣上揚。

二手表現稍勝一手

至於二手住宅車位買賣合約登記錄得210宗，總值2.13億元，月升47.9%及27.5%，同樣創三個月新高。

從屋苑來看，沙田玖瓏山宗數最多，錄59宗。馬鞍山迎海錄43宗，排名第二。鑽石山采頤花園錄25宗，位列第三。

■鑽石山采頤花園為上月最多車位買賣的屋苑之一。 資料圖片