一手2日沽近530伙 星漣海MONTEREY錄撻訂

匯璽市旺加推 均呎價2.39萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤銷情持續熾熱，新地南昌站匯璽日前次輪推售321伙全數沽清，發展商昨日趁勢加推一批新單位，涉及108伙，折實平均呎價23,906元，較早幾輪銷售的呎價都高出甚多。發展商解釋，這批屬高層及景觀較佳的單位，包括3個低座四房雙套天鑽匯，因此扯高呎價水平。其他新盤銷情同樣理想，日前開售首批單位的保利啟德龍譽，推出188伙，兩日共沽出約157伙，總結過去兩日，一手市場共計沽出近530伙。

新地副董事總經理雷霆表示，南昌站匯璽至今累售621伙，為集團套現約80億元。由於市場向隅客眾多，新地即日加推價單第5號，共108伙，折實平均呎價約23,906元。據價單顯示，定價由690.6萬元到6,853.2萬元(未折實)，呎價介乎24,837元到40,370元(未折實)。

匯璽最快周六再售

翻查資料，項目3月9日推出首批210個單位時的折實平均呎價僅18,998元，短短兩個多星期平均呎價賬面上升4,908元或25.8%。雷霆未有正面回應今批單位有沒有加價，他稱昨日加推的新一批單位屬高層及景觀更好，加上當中涉及3伙位於天鑽匯的四房雙套大單位，全部面積均約1,977方呎，最貴一伙的定價更高達6,853.2萬元，故價錢不能與過往價單直接比較。業界預料項目最快本周六進行第三輪推售。

雖然發展商無回應今次價單是否有加價，但據資料顯示，個別單位竟然出現低層單位貴過高層，其中第1座(1A)38樓A室，面積1,503方呎，價單售價5,149.5萬元，呎價34,261元，而上一張價單中，第1座(1A)41樓A室，面積同樣為1,503方呎，價單售價4,880.8萬元，呎價32,474元，兩單位售價差距約5.5%，

新地代理總經理陳漢麟補充，昨日加推的單位屬該盤推出的第5號價單，涉及108伙，包括19伙高層4房單位、28伙2房單位、42伙1房單位和16伙開放式單位，以及首推3伙天鑽匯的四房雙套單位，該批四房雙套房的單位項目只得9伙。他指出，大單位需求非常大，故新一批單位亦因應市場調整加推不少大單位，以滿足家庭客的需求。

匯璽龍譽主導市場

除匯璽外，保利日前推出的啟德龍譽同樣銷情理想，首批188伙於周六發售，消息指至昨晚共沽出約157伙，佔首批單位約八成。單計周六，新盤已沽出逾500伙，周日未有大型新盤發售，一手只有約20伙成交，總結兩日一手市場共錄得近530伙成交，當中匯璽及龍譽已涉及近470伙，佔成交量約88%。

翻查資料，雖然與之前一個周末的一手成交量約920伙相比，過去兩日的一手成交量按周下跌42%，但主要因為之前一周有多個大型新盤首輪推售所致。

星漣海大手客縮沙

雖然新盤熱銷，但亦有準買家因各種原因縮沙的個案。成交記錄冊顯示，長實地產馬鞍山星漣海錄得3伙單位撻訂，包括由同一組買家以3,489.8萬元購入的1座10樓A及F室，單位實用面積分別1,199方呎及769方呎，買家料遭沒收訂金約174.5萬元。另一撻訂單位為3A座16樓C室，實用面積780方呎，原以1,097.8萬元售出，買家料遭沒收訂金5%約54.9萬元。換言之，長實共沒收訂金逾229萬元。

至於會德豐將軍澳MONTEREY，成交記錄冊顯示亦錄得兩宗撻訂個案；包括之前以1,121.2萬元售出的5座9樓D室及以666.3萬元售出的5座19樓G室，兩個單位取消交易，分別遭沒收5%訂金約56萬元及33萬元，發展商總共沒收兩名買家合共89萬元。

■匯璽參觀情況。 記者 顏倫樂 攝

■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理總經理陳漢麟介紹匯璽最新銷售計劃。 記者顏倫樂 攝

嘉湖2房430萬 4日兩破頂

■嘉湖山莊美湖居單位出現呎價9,750元成交個案，創屋苑標準戶新高。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）各區屋苑繼續向高峰邁進，市場再錄多宗破頂成交。藍籌屋苑天水圍嘉湖山莊，2房樓價最新紀錄升至430萬元。消息指，嘉湖山莊美湖居4座極高層E室，實用面積441方呎，放盤僅3日，零議價下以430萬元成交，成交金額創屋苑標準2房新高，實用呎價9,750元，呎價創屋苑標準戶歷來新高。

4天內刷新兩項紀錄

原業主2004年9月以104.3萬元買入單位，持貨13年賬面獲利325.7萬元，升值3倍。資料指，嘉湖山莊月初錄得首宗實呎價過萬元成交，不過屬於連天台特色戶。事實上，景湖居1座中層E室，實用面積446方呎，上周二亦以425萬元易手，呎價9,529元，曾經為屋苑分層戶樓價及呎價新高，但短短4天內紀錄即被刷新。

另外，祥益地產黃慶德表示，屯門龍門居13座高層K室，實用面積約592呎，成交價436萬元(未補地價)，成交呎價7,365元，成交價及實用呎價均為雙破頂，創屯門、天水圍的新高成交。原業主1998年以115.9萬元買入單位，至今19年，賬面獲利約320萬元，升值2.76倍。

嵐山呎價1.63萬新高

樓價高企，細單位造價亦被炒上，其中大埔嵐山迷你單位造價竟升穿「3球」，僅2年多升值幅度超過5成，升幅拋離大市。市場消息指出，嵐山1座低層A室，實用面積196方呎，以開放式單位新高價320萬元售出，實用呎價16,327元，更創屋苑呎價新高。

祥益袁思賢表示，屯門怡峰園錄雙破頂成交，成交單位為6座高層F室，實用面積659呎，日前獲區內首置客以623萬元承接，以實用面積計算平均呎價為9,454元，稍高市場價成交，無論成交價及呎價皆創屋苑歷史新高。另外，美聯葉劍威表示，粉嶺帝庭軒3座高層B室，成交價523萬元，單位實用面積468方呎，呎價11,175元，創屋苑兩房造價及呎價新高。

萬科賺210億增16%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）萬科（2202）公佈2016年全年業績，錄得股東淨利潤210.2億元（人民幣，下同），同比增長16%，每股基本盈利1.90元，增長16%。公司計劃每10股派送7.9元（含稅）現金股息。以此計算，2016年度萬科現金股利約87.2億元，派息比為41.48%。

去年萬科實現營業收入2,404.8億元，增長23%，實現歸屬於上市公司在全國商品房市場的佔有率進一步上升至3.1%。銷售面積2,765.4萬平方米，增長33.8%，交付總量達到21.4萬套；銷售金額3,647.7億元，增長39.5%。全年銷售的產品中住宅佔比84.7%，其中95%為144平方米以下的中小型普通商品住房。

已進入的65個城市中，在北京、上海、廣州、深圳、杭州、武漢等14個城市銷售金額過百億元，40個城市的市場銷售排名位列當地前三。2016年實現結算面積2,053.3萬平方米，同比增長20.5%；結算金額2,341.4億元，同比增長23.1%。由於銷售規模遠高於結算規模，截至2016年底已售未結資源進一步上升，合併報表範圍內已售未結面積為2,279.7萬平方米，合同金額約2,782.3億元，較2015年年底增長29.4%。

淨負債率25.9%

2016年萬科的銷售回款率超過95%；全年實現經營性現金淨流入395.7億元。年底持有貨幣資金870.3億元，遠高於短期借款和一年內到期的長期借款433.5億元。截至去年底，萬科的淨負債率為25.9%；有息負債中，一年以上的有息負債佔比為66.4%。

萬科董事會秘書朱旭表示，充裕的資金一方面強化公司的風險抵禦能力，隨着行業回歸理性，前期部分高價獲取的項目存在潛在的併購機會。公司將積極關注土地存量市場的合作機會。

截至2016年底，萬科擁有600個主要開發項目。其中在建項目總建築面積約5,442.4萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,296.9萬平方米，保障了未來兩年的開發需求。此外，萬科還參與了11個城市更新改造類項目，總建築面積約544.7萬平方米。

一手向隅客回流 二手交投穩

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）最近一手新盤銷情暢旺，帶動二手市場，部分新盤向隅客回流二手市場。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤於周末合共售出超過500伙，盡搶市場焦點，買家亦無懼加價，對加推新盤反應熱烈。新盤集中九龍區，造就向隅客回流區內二手市場，九龍區四大屋苑於過去的周末均錄得成交。中原地產十大屋苑於過去的周末錄得16宗成交，較上一個周末17宗下跌5.9%。

盤源有限 交投難突破

據美聯物業分行統計，剛過去的周末，十大屋苑與上一個周末同錄得約12宗成交，無升跌。美聯住宅部行政總裁布少明表示，二手受新盤銷情帶動，近日復見部分新盤向隅客回流二手市場，有準買家因預期樓價繼續攀升，願意追價入市，優質單位售價不斷創出新高。不過，二手始終受制於有限的盤源及業主的高開價，交投難有突破，料未來新盤仍然乘旺推售，續成樓市風向標，二手則呈「價升量穩」的局面。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，新盤銷情暢旺，樓市氣氛良好，部分買家於新盤未能購買到心儀單位，改為轉投二手市場，加上特首選舉塵埃落定，對買家心態有正面作用，相信二手市場成交量會按現時情況平穩發展。他認為，二手住宅樓價指數已連續五周破頂，加上近期發展商貨尾新盤陸續加價，會令業主開價變得進取，並會激發二手市場出現反價潮情況，預期二手樓價有力再破頂。利嘉閣過去的周末十大屋苑錄得12宗二手買賣成交，較上一個周末的11宗，按周升8%。

港置：議價空間大幅收窄

港置行政總裁李志成表示，南昌及啟德兩個市區新盤大戰，入市氣氛火熱，不少未能選購新盤的向隅客遂回流二手市場物色單位，帶動各區睇樓量顯著回升。現時普遍二手業主議價空間已大幅收窄，幅度僅約1%至2%，少部分業主更不設議價空間，不過買家入市意慾甚高，個別更追價成交，刺激周末二手成交按周急升，重上雙位數字。港置十大屋苑於過去周末共錄約12宗成交，較上周約4宗增約2倍，並創去年10月次周末後的24周新高。

過去兩日十大屋苑成交

代理行	成交	變幅
中原	16宗	少1宗
利嘉閣	12宗	多1宗
港置	12宗	多8宗
美聯	12宗	無升跌

製表：記者 吳婉玲

粵中山樓市出招限購

香港文匯報訊 內地樓市限購擴至三、四線城市。廣東省中山市昨日發佈住房限購通知，稱對擁有3套及以上住房的本市戶籍居民家庭和擁有2套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，暫停銷售新建商品住房。

根據刊登在中山市政府網站的通知，非本市戶籍居民家庭能提供購房之日前半年以上在本市連續繳納個人所得稅證明或社會保險證明的，允許購買1套新建商品住房。對已有1套住房、無法提供購房之日前2年內在本市連續繳納2年以上個人所得稅證明或社會保險證明的非本市戶籍居民家庭，暫停向其銷售新建商品住房。

首套房首期比例30%

通知稱，實施差別化信貸政策。符合條件的購房者，首套房最低首付款比例不低於30%，二套房最低首付款比例不低於40%。

對本市戶籍居民家庭，暫停發放第三套及以上住房貸款；非本市戶籍居民家庭，暫停發放第二套及以上住房貸款。

除廣東中山外，江蘇鎮江市政府周六亦發佈通知，提高公積金貸款首付比例和貸款條件。對繳存職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，首付款比例由原來的20%調整為30%；已擁有1套住房並已結清公積金購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，首付款比例由20%調整為60%。繳存職工家庭購買普通自住房，提取住房公積金的首付款比例統一調整為30%。

港島細價商廈膺搶手貨

香港文匯報訊 港島區中小型寫字樓呎價持續上升。美聯商業助理營業董事鄧少安表示，上環德輔道西103號樂基商業中心中低層B室，單位面積約592方呎，現以約444萬元出售，每方呎叫價7,505元。

上址單位乃連租約出售，現時每月租金約11,000餘元，呎租約19元，估計上址租金回報率可達約3厘。鄧氏續指，據成交資料顯示，去年中該廈促成多宗成交，呎價約由5,974元至7,002元不等，而今年2月亦有一宗低層成交，呎價為7,505元，可見呎價半年多升值高達約兩成半。

另外，據美聯工商舖資料研究部數據顯示，核心區指標甲廈現平均呎租為約65元，而黃竹坑區自南港島線開通後，往來中環僅需約15分鐘，吸引不少企業進駐該區。

黃竹坑W50全層放租

美聯商業區域營業董事周永亨昨日表示，黃竹坑道50號W50中層單位全層放租，面積約5,225方呎，目前分成九個面積介乎518方呎至627方呎不等的單位，享有海景單位呎租叫價約25元，而市景單位的意向呎租為22元，全層意向租金約為13萬元。

■樂基商業中心

工廈買賣近4個月低位

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部最新綜合土地註冊處數據顯示，本港2月工廈市場錄230宗買賣註冊，按月下跌43%；註冊總值約12.90億元，按月下跌37%。

港九傳統工廈區報跌

部分工廈區註冊量跌幅較為顯著，其中觀塘錄34宗註冊，按月下跌73%。黃竹坑/香港仔錄4宗註冊，亦跌73%。九龍灣錄15宗註冊，下跌64%。此外，「美聯工商指標物業售價指數」(MII)上月報279.3點，按月下跌約4.4%。

美聯工商董事陳偉志表示，因農曆節日氣氛影響，加上上月僅錄少量拆售項目成交登記，拖累上月工廈買賣註冊量下跌至近4個月低位。不過，陳偉志相信，隨着整體物業市場氣氛熾熱，加上近日市場推出商業項目應市，帶動工廈市場向好。