

# 復活節長假期 一手逾120成交

# 柏傲灣首捷訂 沒收217萬

香港文匯報訊（記者 張美婷）政府推出措施堵塞「一約多伙」漏洞後的首個周末，又剛好遇上復活節長假期，新盤推售步伐稍為放慢，四日長假合計錄得逾120宗成交。周四將開售的屯門珀御，發展商新地指收票反應理想，累收逾1,800票。另外，荃灣西柏傲灣錄得捷訂個案，料遭發展商沒收逾217萬元，為項目首宗捷大訂個案。

■新地林青龍及張卓秀敏介紹珀御兩房單位。記者 張美婷 攝



市場消息指，新世界荃灣西柏傲灣2A座32樓單位，面積1,252方呎，原於今年1月26日以2,173.7萬元售出，不過買家最終於4月12日訂約，料遭發展商沒收10%訂金，涉及逾217萬元，為項目首宗捷大訂個案。柏傲灣項目推出至今累沽近910伙。

長實星洲海於長假期錄至少3伙成交，周日售出3A座21樓D室，以1,430萬元成交，呎價18,312元，創項目三房呎價新高。項目累售逾180伙，套現約28億元。長實地產投資董事郭子威稱，對於項目在復活節長假的銷售感滿意，將分階段加價，料本周落實加價，加幅或達5%。

## 珀御收票傳超逾14倍

至於其他新盤，新地屯門珀御將於周四開賣首輪118伙，新地代理業務部總經理張卓秀敏指，項目收票反應理想，累積參觀人數逾1.5萬人次，當中有約7成至8成為年輕人，大部分為本地客，少數為內地客戶，料項目主要以用家為主。她重申項目是用家盤，暫未受樓市加辣調控影響。集團表示，截至昨晚7時半，市傳入票數累積逾1,800票，以銷售安排118伙計，超額認購逾14倍。

## 龍譽套現逾31億元

復活節長假期不少港人外遊，令新盤成交減弱。龍譽上周五進行第3輪推售，涉及93個單位，於首日長假期售出約26伙。項目3月至今累售約296伙，套現逾31億元。

## 媽廷洋房全數沽清

同系媽廷周日連沽兩伙，當中28號屋以2,423萬元成交，實用呎價15,249元，創項目呎價新高。項目41座洋房已全數沽清，套現約8億元。至於北角維港頌早前加推76伙，昨日繼續收票，長實投資董事黃思聰表示，復活節假期參觀人流理想，當中各區的睇樓人數平均，除本地客外，亦有不少內地買家，料收票數字理想，消息指，至今累收逾百張。

豐泰地產投資何文田梨梨雅道3號首次錄得特色戶成交。成交單位為3樓A室，面積1,025方呎，呎價23,977元，以2,457萬元成交。發展商表示，買家現居半山，購入單位自用。項目已累售64伙，佔項目整體單位96%，套現逾10億元，現餘下最後3伙特色單位。



發展商稱，屯門珀御累積參觀人數逾1.5萬人次。昨日售樓處也有不少準買家。

記者張美婷 攝

# 一手登記額或創近22年新高

香港文匯報訊 本港4月（截至11日）樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄3,193宗，總值283.9億元。中原地產研究部預期，全月登記額8,700宗及800億元，同樣連升3個月。當中，該行看好一手私宅表現突出，登記金額有望達320億元，創下自1995年7月有紀錄以來近22年的按月歷史新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本港4月（截至11日）樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）暫錄3,193宗，總值283.9億元。該行預測，一二手住宅交投持續活躍，且部分新盤售進取，加上工商舖4月開始有一手項目登記，全月登記有望達8,700宗及800億元，較3月上升14.4%及29.9%，連升3個月之餘，料分別創7個月及近七年新高。

從私宅來看，一手私宅4月暫錄得1,023宗總值145.1億元，料整月達2,500宗及320億元，將較3月的1,421宗及

206.3億元，分別上升75.9%及55.1%。由於發展商積極推售新盤，部分新盤金額較大，以致登記金額有望突破2016年11月312.9億元的高位，創下自1995年7月有紀錄以來近22年新高。而宗數將為2016年9月3,460宗後，創下7個月新高。

## 部分開價進取 宗數料落後

至於4月暫時最高登記宗數新盤是將軍澳Monterey，暫錄388宗總值38.8億元。其次為南昌站匯豐錄204宗及33.1億元、荃灣西柏傲灣則錄72宗及6.7億元。

二手私宅4月暫錄1,357宗，總值93.1億元。該行認為，復活節長假期關係，4月工作日數減少，拖累全月二手登記輕微下跌，預測整月登記為3,800宗及270億元，將較3月的4,078宗及289.4億元下跌6.8%及6.7%。大型屋苑方面，4月嘉湖山莊暫錄24宗。沙田第一城11宗、太古城9宗及美孚新邨8宗。



■南昌站匯豐4月暫錄204宗登記，涉款33.1億元。資料圖片

# 長假港人外遊 二手交投平淡



■復活節長假期大多客人離港外遊，期間二手睇樓量下跌。資料圖片

香港文匯報訊（記者 周曉菁）據四大代理行統計，上周末（15及16日）十大屋苑分別錄得7至18宗成交，除中原成交量按周上升6.7%外，其餘代理行保持不變或小幅下降。代理指出，復活節長假期大多客人離港外遊，上周末二手睇樓量和成交量有所下跌。不過，政府「加辣」後，部分買家會回流二手市場，交投或有所回升。

香港置業統計，復活節4日長假期錄得約18宗成交，較去年長假的26宗下跌達3成。香港置業行政總裁李志成表示，現時普遍屋苑二手業主持貨力強，甚少提供議價空間，部分更出現反價及封盤情況，令市場盤源短缺，再加上準買家持觀望態度，故周末二手交投量仍處個位數字水平，並未有「復活」的跡象。

## 收緊「一約多伙」影響微

利嘉閣十大指標屋苑長假期間共錄得23宗二手買賣，較去年同期的31宗減少約26%。不過，利嘉閣地產總裁廖偉強預期，長假期過後一周，二手交投可望恢復。他認為政府收緊「一約多伙」，只會短暫對樓市造成輕微影響，部分準買家將流入二手市場尋寶，長遠而言二手成交量可見回升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑也認為，政府收緊「一約多伙」措施未有影響二手市場，用家繼續積極入市，帶動假期期間大型屋苑成交活躍，成交分布亦平均，樓價平

穩向上。中原地產十大屋苑上周末錄得16宗成交，連續9個星期保持雙位數水平，復活節4天假期合共錄得24宗成交。

美聯方面，長假期間共錄得約25宗買賣成交，較去年同期的20宗升約25%，但周末成交亦回落1宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，現時二手盤源收窄，上車購買力繼續釋出現場，細價盤更形搶手，部分上車屋苑不乏買家爭盤情況，導致業主頻頻反價，交投呈拉鋸，價格亦持續攀升，新高成交不絕。

## 價細多人爭 荃中反價

事實上，由於二手盤源買少見少，細價盤更為搶手。美聯物業荃灣荃景園分行高級營業經理鍾家豪表示，區內400萬元左右之放盤更買少見少，業主放盤後往往獲多客爭購，不乏反價情況。荃灣中心15座低層C室單位，實用面積約為329呎，原業主開價399萬元，雙方洽談期間不乏其他買家向業主查詢，惟業主見買家有誠意僅輕微反價4萬元，以約403萬元成交，折合實用呎價約為12,249元。

山頂豪宅錄得二手成交。美聯物業方富義表示，山頂加列山道的La Hacienda A座中層4室，實用面積2,865方呎，成交價近9,000萬元，實用呎價3.14萬元。原業主1999年以1,880萬元買入，持貨18年賬面賺7,120萬元。物業對上一次成交為2014年，B座低層1室以6,200萬元成交。

# 跑馬地商舖 全幢索價5688萬

香港文匯報訊 跑馬地作為本港豪宅地段，區內商用物業常被市場睇高一線。美聯商業營業董事蕭惠碧表示，代理跑馬地藍塘道69號全幢物業之買賣事宜，物業佔地2,500方呎，分為地下、一樓兩層，面積同為2,500方呎，將連相同面積之天台空間，以5,688萬元放售，呎價11,376元。

蕭惠碧續指，物業位處單邊，兼備大型外牆廣告位，可產生理想商業效益，以現市值租金計算，料新買家可享約六厘之租金回報。



■跑馬地藍塘道69號物業。資料圖片

## 復活節假期十大屋苑成交宗數

代理行	周末日 (15-16日)	按周變幅	復活節假期 (14-17日)
美聯	16	↓ 5.9%	25
中原	16	↑ 6.7%	24
利嘉閣	12	↓ 33%	23
港置	7	-	18

製表：記者 周曉菁

# 麗城一個月內兩破頂

香港文匯報訊（記者 周曉菁）二手市場不乏破頂成交個案，荃灣麗城花園3期7座高層D室，面積728方呎，以780萬元沽出，折合呎價10,714元，樓價和呎價均創同類單位新高，更是同類單位一個月內兩次破頂。

## 不足一個月升62萬

原業主於2006年7月以247萬元買入單位，持貨11年升值近2.2倍。中原地產余俊文指，同類型單位上一個新高價成交於上月錄得，成交價718萬元，1個月樓價升62萬元或8.6%。

將軍澳君傲灣亦於本月內兩次錄得

成交價新高。中原地產伍錦基表示，君傲灣一伙兩房單位，面積516方呎，以720萬元成交，樓價創同類型單位新高，折合呎價13,953元。原業主於2014年4月以502萬元買入單位。據了解，屋苑上一宗同類型單位高價成交於本月初月錄得。

## 翠林97盤賺倍半

買家積極入市，二手盤源買少見少。屯門翠林花園一單位放盤不足2小時便獲區外首置客以378萬元承接，面積330方呎，折合呎價11,455元，屬市價。祥益地產巫嘉露表示，買家因曾

經數度睇中心儀物業後被其他買家捷足先登，故是次不再猶豫，睇樓後即時拍板購入單位。

據了解，業主於1997年以約152萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約高達226萬元。

元朗YOHO TOWN一買家則「不睇樓」、零議價置業。利嘉閣黃永全透露，3座中層G室，兩房兩廳，面積393方呎，業主開價530萬元，在零議價下以530萬元成交承接，折合呎價13,486元。

原業主在2007年11月以166.5萬元買入單位，賬面獲利363.5萬元。



■荃灣麗城花園3期7座高層D室兩破頂成交。資料圖片

# 新時代中心全層 意向呎價2.4萬

香港文匯報訊 美聯商業區域營業董事周永亨表示，灣仔謝斐道新時代中心38樓頂樓全層現正放盤，物業面積3,454方呎，業主意向呎價為2.4萬元，折算叫價8,289萬元。物業以現市值租金計算，回報率約3厘。

周永亨續指，新時代中心距離銅鑼灣港鐵站僅五分鐘路程，附設乙廈較罕見的具規模停車場，而是次放售的頂樓全層物業，前方可享180度全煙花海景，後方可遠望全馬路景觀，質素相當理想，現予上市公司作為私人會所之用。