

i-home 呎價未及4000元



柯靄邦以「震撼價」形容i-home首批單位定價

市價新盤

金融海嘯陰霾籠罩全球，即使近日樓市呈小陽春，新盤開價仍相當克制。市建局大角咀新盤第二擊昨日開價，該局夥華置(00127)發展的i-home以新界價開售，首批20伙平均呎價3943元，成為海嘯後首個首批單位平均呎價4000元以下的市區新盤，最低呎價見3584元，1房單位入場費182.9萬元，較只有一街之隔的柏豐28再低約15%，平盡海嘯後開售的市區單幢盤。

有

市場人士分析稱，區內同欵貼市價開售的海桃灣已吸盡二手客，而i-home再以低價開售，料短期內二手市場勢陷入癱瘓。華置昨日公布i-home首批單位價單，涉及20伙，分別來自10、16、19及23樓，面積由509至712平方呎，全部單位一律處於300萬元以下水平，最平單位銀碼182.9萬元，為10樓C室，單位面積509平方呎，平均呎價3593元。而呎價最低的單位則為10樓E室，平均呎價僅3584元，以單位面積712平方呎計，該單位銀碼為255.2萬元。

震撼價吸年輕上車客

首批單位中，銀碼最貴單位亦僅售299.9萬元，單位為23樓E室，面積712平方呎，平均呎價4212元。而呎價最貴單位則為23樓C室，單位面積509平方呎，平均呎價4324元，涉及金額220.1萬元。是次發展商共為買家提供兩種付款辦法，即供照定價，若買家採180日特長成交，樓價則照定價加3%，項目將於今年六、七月左右入伙。

華置銷售總經理柯靄邦以「震撼價」形容首批單位定價，該批單位將於周五以先到先得形式發售。集團以項目的定位、客群以及二手市況作定價參考，而定價相當接近二手價，是希望以低價吸引年輕上車買家。又基於物業全部提供1、2房細單位，故銀碼較細亦屬正常，並非定價偏低。

新盤呎價逼近二手盤

柯靄邦又指出，集團對樓市信心十足，近日不少市區新盤均錄理想銷情，足證對市區盤有需求。至於加推單位會否加價，則視乎物業銷情而定，現階段集團尚未為項目定下整體意向，亦沒有計劃以「一Q清枱」形式推出所有單位，但未來銷售目標。此外，正與銀行商討，為買家提供按揭優惠計劃。

美聯物業助理營業董事陳瑞香表示，i-home首推單位呎價最貼近同區上車二房兩房兩廳兩廁，而現時港灣豪宅區，現時港灣豪宅區平均呎價約為3613元，而該屋苑本月至今已錄得27宗二手成交，其中樓價低於200萬元的約10宗，該行剛協助一名上車客購入4座高層D室，單位面積504平方呎，成交價約為199萬元，平均呎價約為3948元。

細價樓登記挑戰4000宗

是次i-home以低價開盤可謂順應大市走勢，綜合代理數據，近日200萬元以下的細價樓已主導大市，佔總成交比逾60%，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據土地註冊處資料顯示，截至廿四日為止，三月份200萬元或以下的二手物業共有3145宗登記，已超越上月全月2650宗，並創半年新高，預料今個月最終

有機會挑戰4000宗關口，屆時將進一步創8個月新高，重返金融海嘯前水平。三月份首24日樓價200萬元或以下之細價物業註冊量突破3000宗，佔同期整體二手住宅註冊量4972宗約63.3%。此比率已連升2個月，並創4個月新高，足見現時細價物業主導市場的情況趨顯著。

劉嘉輝指出，隨着樓價自去年高位回落，大型屋苑出現低於200萬元或以下的細價買賣個案的情況有所增加。與此同時，受金融海嘯的影響下，可能影響部分業主延後其換樓計劃，因此物業交投更加集中於細價上車盤，導致200萬元或以下的二手註冊比率得以創新高。

他補充說，近日銀行積極推出按息優惠，加強上車客入市意欲，相信二手細價物業交投將持續向好。

簡訊

新批貸款微增1.5%

二手樓市現小陽春，成交上升推動按揭貸款同步上揚，金管局資料顯示，二月份新取用按揭貸款額較一月增加15.7%至71億元，而新批按揭貸款亦增加1.5%至114億元，未償還按揭貸款總額無明顯變動，為5870億元。

新批貸款增加主因是二手市場交易批出貸款增加2億元或2.8%，及轉按批出貸款增加2億元或23.5%，足以抵銷一手市場交

易批出貸款減少的2億元或跌11.1%，新申請貸款宗數由一月份的8520宗微跌至8445宗。

同月份以最優惠利率以外的利率(主要為香港銀行同業拆息)作為定價參考的貸款所佔比例由一月份的28.4%進一步上升至32%。

同月份按揭貸款拖欠比率微升至0.06%，經重組貸款比率則降至0.13%。兩者合併的比率維持在0.19%的水平。

兩幢傳統豪宅標售

第一大平戴維斯獲委託，以要約形式放售兩項全幢傳統豪宅物業，分別為東半山的

東山臺5號及南區春園角道45號，四月十六日截止，時值4億。據悉，有關物業由科栢集團與冰島基金Askar Capital合作持有。

東山臺5號其樓高4層，1梯4伙，共12個單位，總建築面積約21306平方呎，面積由1737平方呎至1814平方呎，頂層天台花園面積為1565平方呎，業主叫價1.45億元，預計回報可高達6%。

另外春園角道45號，物業總建築面積約13585平方呎，建有3個單位，其中兩個為複式單位連私家花園，複式單位總建築面積約4280平方呎，另1個單位為頂層連連天台花園，單位建築面積約5025平方呎，業主叫價2.6億元。

太古城交投海嘯後最高

美聯物業太古城齊宮閣分行營業經理吳肇基表示，銀行放水兼新盤熱帶動市場氣氛，買家入市步伐明顯加快，太古城本月至今錄約58宗成交，不換樓客入市個案，料全月太古城交投將超越60宗水平，較上月同期升16%，平均呎價約6142元，成交量創金融海嘯後單月新高。

最新成交單位為怡山閣高層G室面積約779平方呎，最近獲上車客接貨，作價約423萬元，呎價約5430，屬市場合理價，業主五年前以約308萬元購入單位，是次成交帳面獲利115萬元。

大埔比華利山接棒路濱

亮賢居成績亦不俗，至今已10個內地家庭成功購入亮賢居居取得投資移民資格，該些買家來自順德、增城、南海及花都等市，該公司已為有關買家辦理申請。除上述城市外，比較冷門的江門市亦有買家覬覦亮賢居，關景鴻表示，已各自組織家庭的江門五名兄弟，正計劃購入該盤申請投資移民來港，將會購入5伙，目前仍在商討中，倘成功，則總共有15個家庭購入亮賢居申請來港。

內地商機處處，除亮賢居外，林達民坦言投資移民計劃不排除會延伸至系內其他樓盤，大埔比華利山將會緊隨其後；同時落實於深圳福田開設永久展銷廳，作為旗下香港樓盤於內地的長期據點，籌備六月開張。

林達民表示，即日起，凡購入亮賢居取得投資移民申請權，將會贈送申請費5萬元。

招兵買馬

拍賣部 誠聘組長多名
歡迎3至10人團隊加盟
資料絕對保密

有意請電：25819366 祁小姐或 28157190 鄭生

忠誠

鄭永銘 鄭世傑 周耀章 梁嘉儀 MARK STAPLES
皇家特許 拍賣師 總行副經理 策劃部董事 高級忠誠
城市規劃師 香港大學文憑 特許測量師 (房地產)

招兵買馬

拍賣部 誠聘組長多名

歡迎3至10人團隊加盟

資料絕對保密

有意請電：25819366 祁小姐或 28157190 鄭生

上海宜山路及曲陽路辦事處 (86-21) 5495-1970 及 (86-21) 6521-6600 (徐先生) 廣州辦事處 (86-20) 8331-0329 (朱先生) 牌照號碼 C-012527 香港干諾道中15-18號大昌大廈7樓 網址: www.chungsen.com.hk

物業地址	用途	建築面積 (平方呎)	呎價(萬)	樓層時間	聯絡人
1 新界元朗天水圍天榮路3號天頌苑J座(座落南)38字樓1號單位	住宅	854	60(樓表) 102(自由)	28/3(55-)	93744386 任洽
2 新界元朗天水圍天榮路3號天頌苑C座(座落南)6字樓6號單位	住宅	580	44(樓表) 60(自由)	29/3(12-1)	62560788 梁洽
3 新界元朗天水圍天榮路6字樓8號單位	住宅	580	33(樓表) 63(自由)	29/3(1-2)	62560788 梁洽
4 新界元朗天水圍天榮路3號天頌苑P座(座落南)34字樓7號單位	住宅	664		已售	
5 新界元朗天水圍天榮路3號天頌苑P座(座落南)33字樓7號單位	住宅	664	55(樓表) 78(自由)	29/3(1-2)	91386079 劉洽
6 新界元朗天水圍天榮路15號天頌苑A座(座落南)20字樓6號單位	住宅	575	75(樓表) 113(自由)	26/3(5-30-6.30) 28/3(4-30-5.30)	91237786 黃洽
7 新界元朗天水圍天榮路23號天頌苑B座(座落南)5字樓2號單位	住宅	712	38(樓表) 60(自由)	26/3(5-6.30) 29/3(3-4)	90920099 吳洽
8 新界元朗天水圍天榮路15號天頌苑Q座(座落南)6字樓4號單位	住宅	664		已售	
9 新界粉嶺一鳴路8號翠濠庭D座(座落南)1字樓14號單位	住宅	601		已售	
10 新界元朗天水圍天榮路3號天頌苑M座(座落南)9字樓5號單位	住宅	722	42(樓表) 70(自由)	27/3(2-3) 29/3(3-4)	90317841 李洽
11 新界元朗天水圍天榮路3號天頌苑P座(座落南)5字樓1號單位	住宅	863	49(樓表) 81(自由)	27/3(3-4) 28/3(5-6) 29/3(4-6)	91386079 劉洽
12 香港葵涌葵興道33號翠濠庭B座(座落南)37字樓8號單位	住宅	737	124(樓表) 195(自由)	29/3(2-4)	90317841 李洽
13 新界沙田康翠苑2號翠濠庭B座27字樓C單位連停車場低層317號單位	住宅	970	440	29/3(4-3.30)	93744386 任洽
14 新界沙田康翠苑2號翠濠庭B座連露台	住宅	1000	398	29/3(2-3)	90920099 吳洽
15 九龍佐治白加士街10-24號永泰大廈13字樓B單位	住宅	394		已售	
16 新界葵涌葵興道88號翠濠庭第12座2字樓C單位	住宅	714	198	27/3(5-6)	90317841 李洽
17 香港鴨脷洲海怡半島9號怡和半島3座(座落南)21字樓D單位	住宅	807	320	27/3(5-30-6.30) 28/3(1-30-3)	93744386 任洽
18 新界天水圍天榮路2號天頌苑山景閣第4座11字樓F單位	住宅	576	81	27/3(5-6) 29/3(3-4)	91386079 劉洽
19 新界屯門文錦街137號地盤290號F段沙咀樓561號1字樓	住宅	698	49	27/3(4-6) 28/3(4-6)	62560788 梁洽
20 香港葵涌葵興道17號天頌苑翠濠庭2字樓A單位(詳細地址請參閱英文地址)	非住宅	實約5350	1110	26/3(3-4)	91386079 劉洽
21 九龍官塘坊明街117號港貿中心20字樓5號單位	非住宅	773			
22 九龍官塘坊明街117號港貿中心20字樓4號單位	非住宅	773		取消	
23 九龍官塘坊明街117號港貿中心20字樓3號單位	非住宅	1231			90317841 李洽
24 香港葵涌葵興道合士打276號海怡大廈3字樓C單位	住宅	實約624	348	26/3(5-6) 28/3(2-3)	91386079 劉洽
25 新界沙田馬路530號沙田翠濠庭第5座5字樓B單位	住宅	1317	490	連約	62560788 梁洽
26 香港葵興道15號翠濠庭3字樓7號單位連地下P7及P8單位	住宅	3085		已售	
27 九龍老龍坑128號翠濠庭第19字樓B單位	住宅	實約667	250	29/3(12-2)	90317841 李洽
28 新界大埔大埔頭約份7號地盤1945號D段之第506分份(東路148號)	住宅	3000	1430	27/3(5-6) 28/3(2-4)	90920099 吳洽
29 新界沙田馬路12/50號翠濠庭第19座連19A及19B單位	住宅	3200	2080	28/3(3-4)	91237786 黃洽
30 九龍紅磡紅磡8號翠濠庭第2座18字樓L單位	住宅	1366	588	27/3(5-6)	91237786 黃洽
31 九龍紅磡紅磡8號翠濠庭第4座37字樓C單位	住宅	1255	652	28/3(2-3)	90317841 李洽
32 九龍觀塘康利道23號南太文匯停車場第2層139號單位	非住宅	xxx	12	27/3(3-4) 28/3(4-6)	91386079 劉洽
33 新界粉嶺和富街9號翠濠庭第6座36字樓G單位	住宅	657	138	27/3(3-4) 26/3(5-6) 28/3(5-6)	91237786 黃洽
34 香港大坑徑23號海山名門第3座26字樓A單位	住宅	2372	2580	28/3(5-6)	90317841 李洽
35 新界葵涌葵興道第2座15字樓B單位	住宅	748	240	連約	90920099 吳洽
36 新界葵涌葵興道第5座48字樓G單位	住宅	1124	420	連約	90920099 吳洽

放盤咁耐，仲未有消息？
點解仲唔轉變？唔得就要變！
賣樓點只一個方法，拍賣幫到你！

專業估價市場分析，業主免被壓價
獨立宣傳：(廣告/傳單/海報/網頁/傳真)
專人處理/歷史悠久/信心首選
委託從速：2581 9366

物業資產 管理服務

- 提供專業代理服務，協助客戶作長期投資
- 代管各類投資物業及處理租務
- 專業服務省卻客戶一切煩惱

服務收費便宜★中外專業團隊★安全穩健★遠勝投資金融產品

查詢電話：2853-7144 何小姐 (香港大學房地產理科學士)
或 2853-7177 吳小姐 (elym@chungsen.com.hk)

物業地址	用途	建築面積 (平方呎)	呎價(萬)	樓層時間	聯絡人
1 九龍深水埗長沙灣道226-242號金華大廈(深之鄰)1字樓99及100號舖位(1-1期開售，不設收租)	非住宅	實約52	48	歡迎查詢	91237786 黃洽
2 九龍油麻地彌敦道15號東安樓4字樓A單位	住宅	實約298	50	歡迎查詢	90317841 李洽
3 新界葵涌打磚坪街89號寶興工業大廈4字樓2號單位	非住宅	1581	80	1/4(3-4) 3/4(3-4)	93744386 任洽
4 新界沙田康翠苑28號翠濠庭第1座7字樓D單位	住宅	717	380	樓花	62560788 梁洽
5 新界沙田康翠苑28號翠濠庭第1座28字樓B單位	住宅	697	455	樓花	91237786 黃洽
6 新界元朗屯門康翠苑2號翠濠庭第5座5字樓B單位	住宅	1741	53.8	1/4(3-30-3) 3/4(3-4)	91237786 黃洽
7 新界葵涌青山公路307-311號葵興工業大廈4字樓2號單位	非住宅	7042	280	31/3(3-4) 2/4(3-4)	91237786 黃洽
8 新界葵涌葵興道1-33號葵興工業大廈7字樓E16號單位	非住宅	1570	80	1/4(4-30-5.30) 3/4(4-30-5.30)	91237786 黃洽
9 新界葵興長遠路1-33號葵興工業大廈第2期1字樓42號單位	非住宅	xxx	25	歡迎查詢	91237786 黃洽
10 新界葵興長遠路1-33號葵興工業大廈第2期2期E座8字樓E16號單位	非住宅	1570	80	1/4(4-30-5.30) 3/4(4-30-5.30)	91237786 黃洽
11 新界西貢西貢村墟97號地下1字樓及2字樓連天台	住宅	2100/700(天台)	800	2/4(5-6)	93744386 任洽
12 九龍大角咀必發道28號(柏豐28)18字樓B單位	住宅	556	238	歡迎查詢	90920099 吳洽
13 新界元朗沙田路25號寶興工業大廈3座地下A單位連36號單位	住宅	906	73	歡迎查詢	91237786 黃洽
14 新界元朗文錦街116號地盤2661號之綠怡翠第4座1字樓連露台	住宅	691/43(露台)	未定價	歡迎查詢	91237786 黃洽
15 新界葵涌葵興道108號翠濠庭第1座9字樓A單位	住宅	1605	480	1/4(5-6) 3/4(5-6)	93744386 任洽
16 新界沙田康翠苑28號翠濠庭第6座55字樓A單位	住宅	1167	1000	樓花	93744386 任洽
17 新界沙田康翠苑28號翠濠庭第11座31字樓B單位	住宅	648	398	樓花	90920099 吳洽
18 新界沙田康翠苑28號翠濠庭第5座28字樓D單位	住宅	888	508	樓花	90920099 吳洽

【銀主 / 筭盤精選】

嘉亨灣

西灣河

1311呎 1170萬

罕有銀主
還價即承

9138 6079 劉洽

海怡半島9座

鴨脷洲

807呎 開320萬

套三房 全海景

開樓: 27/3(五)下午5:30-6:30
28/3(六)下午(2-3)時

9374 4386 任洽

名門

渣甸山

2372呎 開2580萬

五房大廳
面向維港觀海景
開放日: 26/3及28/3
下午(5-6)時

9031 7841 李洽

半島豪庭(18/F)

紅磡

1,366呎 開588萬

開揚少海 套四房
平過黃埔
開樓: 27/3(五)
下午(5-6)時

9123 7786 黃洽

碧濤花園

清水灣

約2000呎
2300萬

獨立屋
完善管理 罕有

9092 0099 吳洽/9833 1884 鄭洽

康樂園

大埔

3000呎 開1430萬

大單邊可改泳池
趁低吸納
開放日: 28/3(六)
下午(2-4)時

9092 0099 吳洽

松柏花園

九肚山

約3200呎+兩車位
開2080萬

1705花園 泳池
豪華裝修
開放日: 28/3下午(3-4)時

9123 7786 黃洽

帝琴灣 凱弦居

馬鞍山

1317呎
開490萬

開揚 清靜 連約

6256 0788 梁洽

公開拍賣 競投須知 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣員落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據有所異議。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建、亦不保證物業之興建符合建築物條例，買家不得對物業之違例建築、加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。物業次序或有所變動，請各界人士預早到場。