

名家匯最快今晚預留

1400呎單位入場呎價9200元

速戰速決

豪宅、中小型新盤全天候大混戰，眾盤磨拳擦掌開出參考價鎖客，恒地（00012）之前預早進行儲客活動的沙田名家匯速戰速決，最快今晚預留，鎖定客源，並預告1400呎單位入場呎價9200至9300元，較意向呎價1.65萬元低一截；另據市場消息稱，長實（00001）整裝待發的大圍車廠名城，售樓紙可於短期內取得，料以5座樓王1300方呎4房戶打頭陣，個別售價約1700萬元，呎價1.3萬元。

恒

基地產營業部總經理林達民表示，位於沙田獅子山隧道口附近，仁安醫院與瑞峰花園之間的名家匯，示範單位設於尖沙咀美麗華中心，今日開放予恒地會員及公司友好率先參觀，翌日全面開放。今日將與4大代理行督師並披露部分單位參考價，預告首批單位開價有驚喜，1400呎單位入場呎價介乎9200至9300元，用以測試市場，並由代理自行向客戶推介及收集買家意向，倘反應理想，不排除有機會今晚進行預留。代理的圈貨行動有進展，該盤至今已圈達7層即約21個單位。

名城個別單位呎價1.3萬元

市場消息表示，名家匯昨晚發放個別單位參考價，2座10樓平均呎價1.05萬元，最平約9800元。

名家匯提前預留之際，份屬同區的另一新盤亦有異動，市場消息指，長實大圍車廠名城第1期，售樓紙可望短期內獲批，將啟動連車猛烈開價攻勢，擬定首批以5座樓王的1300方呎4房大戶打頭陣，個別單位售價可達1700萬元，呎價約1.3萬元。

長實繼續軟銷前奏的東涌海珀名邸，營業經理封海倫於簡佈會上表示，海珀名邸位處穿梭內地與本港要塞，內地買家亦屬目標客戶群，集團早前與內地銀行合作，向擁有1000萬元人民幣存款的客戶寄出10萬張宣傳單張，即接獲500個查詢，連同香港共接近1000個查詢，預計樓盤最少10%買家為內地客。

她續說，海珀名邸僅提供3座連私人泳池的洋房，分別為29號、38及39號，擬以洽購形式推售，意向呎價1.5萬元，即每幢意向售價超過5500萬元，其中29號屋初步



林達民（右）稱今日將披露名家匯部分單位參考價，旁為恒地御用的室內設計師營業部副總經理鄧鳳賢

接獲兩組內地買家及1名本地客出價斟洽，唯出價約4500萬元與集團意向有差距。

海珀名邸首批只推12伙

封海倫又稱，海珀名邸維持首批階段只推12伙，意向售價2800萬元，月中開賣。另市場消息，該盤現樓示範洋房最快下周開放，換言之，下周開價機會極高。

另外，地政總署上月批出3份住宅單位預售樓花同意書，包括信置（00083）大埔承峰、新地（00016）青龍頭以及長實的海珀名邸，海珀名邸已亮相，承峰早前已就開價部署會晤經紀，總數79伙市場傳意向呎價超過1萬元。截至二月底，有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請共有13份，共涉6422個單位。

尚御售40伙套10億

美國基金持有的九龍塘廣播道尚御，代理銷售的仲量聯行表示，項目已售約40伙套現約10億元，平均呎價約1.6萬元，餘貨有加價空間，加幅待定，料全數103伙沽清套現逾30億元。

仲量聯行國際董事兼物業銷售主管曾煥平表示，尚御過去1周售出40伙，累積加價約10%，大2及3座居多，呎價介乎1.5萬至1.9萬元，其中1座C室呎

價1.9萬元最高，平均呎價約1.6萬元，套現10億元，20%買家來自內地客。

曾煥平續稱，24個特色單位及單邊的第1座會保留下階段賣，料1座再有10%上調空間，預計全數103伙售罄可套現超過30億元。

另外，尚御前身為亞視舊址，又為不少明星藝人聚居地，繼早前邀請郭羨妮後，昨日再請來苗僑偉夫婦為樓盤宣傳。



曾煥平（右）親手送上紀念品以答謝苗僑偉夫婦

太古城中型單位呎售8906元

利嘉閣地產表示，太古城呎價升勢持續，近期成交單位造價直指97年高峰，該行日前便錄得太古城一宗好價買賣，成交涉及南天閣高層C室，單位向街外望太古城中心，建築面積786方呎，成交價700萬元，每呎售價折合8,906元，創97年末季以來同類單位的造價新高。

香港興業第3季推新盤

香港興業（00480）副主席查懋成昨日與傳媒午宴時表示，公司位於愉景灣的新盤料最快於今年第三季推出。該公司香港業務總監陳子明指，愉景灣十四期共163伙，期望約十月推出，公司將率先推其中一座中低密度住宅，主要為大單位。查懋成笑言，本港發展商餓地已久，而香港興業亦同樣「肚餓」，建議政府推出更多的中小型住宅地皮。



破萬三宗創五個月新高 二月份整體物業註冊量

物業註冊量持續向上，據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，2月份整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位）註冊量共有13,423宗，較1月上升8.4%。除創5個月新高外，更連續11個月超越萬宗水平，進一步挑戰07及08年連續15個月紀錄。

2月二手註冊量更達8個月高位

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若以各類物業劃分，二手住宅註冊量升幅最突出，2月宗數突破萬宗關口，共錄得11,266宗登記，比起1月增加14.8%，更創8個月新高。

反觀，一手私樓註冊量方面，2月份只有579宗，比起1月975宗大幅減少4成。主要因1月份集中推售貨尾盤，全新新盤要到月底才應市。至於農曆新年前後雖然有多個新盤推售，但大部分尚未趕及於2月份登記。

料3月份整體物業註冊量仍有機會達萬宗

劉嘉輝續稱，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記一般需時約一個月左右，2月註冊數字主要反映1月市況。至於2月份實際市況，多個新盤推出並取得理想銷情，料3月份一手註冊量將回升至逾千宗，甚至有機會達1,600宗。

然而，2月份適逢農曆新年樓市傳統淡季，加上多個新盤相繼推出，尤其元朗YOHO MIDTOWN更成市場焦點，購買力投入一手市場。再者，市場早前對將軍澳地皮拍賣抱觀望態度。在種種因素下，導致2月份二手成交量顯著減慢，3月份二手註冊量有機會下跌至7,200宗水平。不過，隨著農曆新年假期影響逐步消退，加上財政預算案推出穩定樓市措施，增加買家信心，農曆新年後二手交投亦逐步回復暢旺。連同非住宅物業合計，3月份整體物業註冊量仍有機會達至萬宗。

發展商積極推出新盤 上月推盤數字逾2千伙 香港置業：料本月一手註冊將回升至約1,500宗



香港置業行政總裁李志成

香港置業行政總裁李志成表示，樓市延續去年的旺市，交投持續向好，整體物業註冊量持續11個月錄得逾萬宗水平，發展商亦趁機推出新盤應市；據香港置業資料研究部統計，上月高達2千多伙新盤推出市場，推盤量創9個月新高。（見圖一）

推盤量逾2千伙 元朗區佔6成半

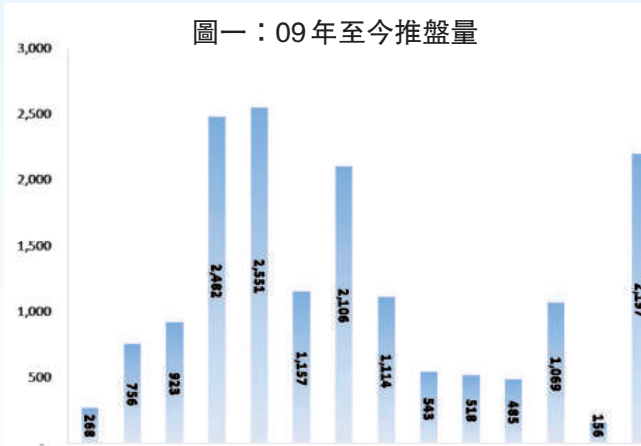
香港置業資料研究部指出，令上月推盤量高達2,197伙，主要是由於上月元朗區有大型新盤YOHO MIDTOWN推出，首批推出單位涉及逾千伙，令上月該區推盤數字創新高；據統計，上月元朗區（包括元朗及天水圍區）錄得1,432伙推盤，創去年4月後新高。因去年4月栢慧豪庭推售之後，該區未有大型新盤推出之故。

港島區推盤量創07年3月後新高

值得注意的是，一向較少新盤單位的港島區，上月推盤量更表現突出，上月該區錄得607伙推盤，較1月份的156伙上升近3倍，此數字連升2個月及創07年3月後新高（見圖二）。而事實上，反映1月份市況的土地註冊處資料顯示，2月錄得579宗一手註冊，當中有152宗註冊位於港島區，屋苑包括1月尾推出的新盤寶雅山，及上月推售的5 Star Street等等。

料本月一手註冊創7個月新高

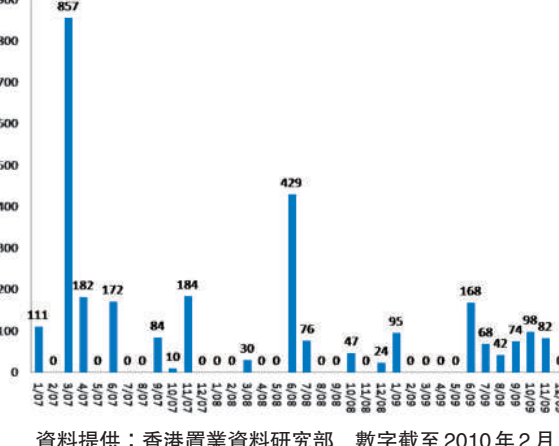
香港置業資料研究部表示，因上月多個新盤推出市場及銷情不俗之下，交投將陸續在本月登記，估計本月一手註冊量將連跌兩個月後再次回升至約1,500宗水平，屆時創7個月新高（見圖三）。與此同時，上月港島區更有逾600伙單位推售，因此預期銷情理想之下，本月港島區一手註冊量將繼續上升。



圖一：09年至今推盤量

資料提供：香港置業資料研究部 數字截至2010年2月

圖二：07年至今港島區推盤量



圖二：07年至今港島區推盤量

資料提供：香港置業資料研究部 數字截至2010年2月

圖三：09年至今一手註冊量



圖三：09年至今一手註冊量

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部 #估計數字

忠誠梁天地線

歡迎電郵至：pileung@cssurveyors.com 來電必覆



炒風不絕

近期熱話，財政報告中所提及穩定樓市的4大措施：(1)增加供應，(2)增加\$2,000萬以上樓宇印花稅，(3)規管樓花及(4)監管樓按。

整體而言，以上種種措施看來對熾熱的樓市影響不大。就豪宅印花稅調升0.5個百分點而言，投資者炒賣豪宅的成本會增加，但熱錢充斥市場，而且豪宅買家多具實力，對稅率輕微的調升亦不會「入肉」，故相信此對策不會令豪宅成交即時冷卻。

儘管財政司司長再次放風，說港府對壓抑樓價仍有後着，但元朗新盤YOHO

MIDTOWN的銷情依然勢如破竹，於兩周內極速售出逾千伙，造價較不少市區屋苑高，傳聞個別單位呎價更接近一萬元，直迫九龍站豪宅水平。YOHO MIDTOWN熱潮更帶動周邊以至天水圍區的二手成交，其中最為突出的是天水圍嘉湖山莊和YOHO TOWN。

由於炒風旺盛，樓價愈升愈高，投資的風險就愈大，這便有危機。故投資者購買物業時要小心謹慎，要看清楚形勢，亦要顧及個人風險承受的能力，千萬不要什麼都不懂、搞不清就入市。

忠誠測量師集團 創辦人 梁頌明