名家匯名城正面交火

刺激區內二手業主反價30%

開價在即

沙田新盤大戰一觸即發，如箭在弦的恒地（00012）沙田名家匯開價在即，長實（00001）仍待批預售的大圍車廠名城今日展開一連串軟銷前奏，意味隨時加入戰團，市傳首推5座1400呎大戶，意向呎價1.3萬元。沙田兩盤即將高價埋身肉搏，區內二手坐享漁人之利，起鬨加價甚至「無價講」，壹號雲頂個別業主狂加30%，御龍山鐵價不二。

另外，恒地旗下全球最貴豪宅的中半山天匯，捧場客不乏來自撐起本港樓市半邊天的內地人士，據土地註冊處資料顯示，一名內地客斥共3.5億元掃入16、26及36B共3伙，呎價最高4.2萬元。

內地客3.5億掃天匯3伙

該名內地客早前來港以現金支付訂金，落實斥3.5億元掃入天匯3個單位，分別爲16、26及36樓B室，16樓面積2808、26及36樓面積3284方呎，呎價最高4.2萬元。

市場料兩盤高價發售

名家匯上周發放參考價試市、計劃周內公布具體售價鎖客之際，長實名城打橫殺出加入戰團，以待批預售之身展開一連串狂攻猛打的宣傳攻勢，今日首度亮相有限度披露樓盤資料，市場盛傳售樓紙可於短期到手，擬定先推第5座，1400方呎大戶打頭陣，意向呎價1.3萬元，涉價約1820萬元。

名家匯及名城即將對撼，市場普遍預期兩盤會以高價發售，區內業主即有異動，調高放盤價，香港置業沙田豪宅分行高級營業經理羅英傑表示，受同區新盤部署推出刺激，部分壹號雲頂的業主已率先將單位叫價由原先7000元至8000元，提升至現時的9000元至11000元水平，叫價幅度平均上升逾30%，而個別業主則持觀望態度，打算待新盤開價後才作打算。雖然業主叫價態度堅挺，但物業仍深受買家及租客支持，2月份屋苑共錄得約17宗二手成交。

壹號雲頂呎租約24元

客源方面亦不乏專業人士、行政人員、九龍區及港島區的換樓客，由於區內租客質素甚高，加上租盤供應緊絀，市場放盤僅錄5個，令承接力有保證，遂招徠不少長線投資者入市而租金回報穩企4厘至4.5厘，故不少業主均將單位放租。市場早前亦錄得一宗壹號雲頂的租賃成交，單位爲6座中層C室，面積1461平方呎，4房間隔，享向北山景，租金約35000元，平均呎租約24元。

駿景園分行高級營業經理羅楚國指出，御龍山的業主自農曆年前將單位叫價提升約8%至10%後，現時暫未錄得放盤調整叫價，普遍均打算待新盤開價後才作決定，但大部分業主已將議價空間收窄至1%。本月該屋苑暫錄得約10宗二手成交，山景單位的平均呎價維持於約7000元水平，而享優質馬場景觀單位的平均呎價則維持於約11000元水平。由於物業每月的租賃成交理想，平均呎租維持於約18元至22元水平，租金回報接近3厘，故亦受長線投資者追捧，佔整體客源約30%。

名城今日展開宣傳

尚巒下周開售400萬入場

金朝陽（00878）發展的大坑尚巒最快下周開賣，預告標準戶意向呎價1.3萬至1.5萬元，低層起步價超過1萬元，料入場費約400萬元，另有意保留其中20%單位作收租，料呎租約50至60元，頂層特色戶可望挑戰80元。

金朝陽執行董事陳慧苓指出，大坑尚巒接獲約600個查詢，示範單位仍在趕工搭建，最快下周落實開賣，25層標準單位意向呎價約1.3萬至1.5萬元，低層單位起步價亦要超過1萬元，入場費約400萬元；另行政樓層每呎意向價維持約2萬元。

陳慧苓指，尚巒屬豪宅物業，集團將採惜售策略，擬定保留其中20%單位收租，初步未定保留層數，並委託仲量聯行作租賃代理，仲量聯行國際董事兼住宅部主管曾煥平稱，參考灣仔及銅鑼灣一帶的服務式住宅約介乎40至50元，預計標準單位平均呎租約50至60元，以單位面積最細300多呎計，租金最低消費約2萬元，極高層可達65元，至於頂層泳池屋亦不排除保留收租，曾煥平預計該個單位可挑戰70至80元。陳慧苓預計，倘按照樓盤的賣價計，料該批單位回報率可達4厘。

另外，華置（00127）稱，旗下灣仔YORK PLACE過去多日售出兩伙，A單位僅餘最後3伙，發展商或考慮調整售價。YORK PLACE上周五及周六共售出兩伙，均爲極高層A室3房戶，面積爲981平方呎，其中1伙呎價逾1.68萬元，創開售呎價新高，而另1單位成交呎價約1.58萬元。

陳慧苓（左）稱尚巒可望下周落實開賣

世邦料今年樓價升15%

政府推出穩市四招後，樓市氣氛依然火熱，世邦魏理仕認爲，政府針對遏制住宅價格上漲的言論和措施均相當溫和，預期短期內本港住宅價格仍會高踞不下，估計今年中小型住宅價格看升15%，豪宅價格將繼續上漲20%。

世邦魏理仕客戶拓展兼香港、澳門及台灣研究部發表報告，該行指出，政府剛公布的財政預算案內有關房地產措施並未帶來太大驚喜，亦不大可能影響本港的住宅價格，因爲去年樓價上漲主要是受到新低利率和資金過剩所致，而這兩個因素均在政府控制範圍以外。

在預算案的四項措施中，該行認爲增加住宅用地供應將有助紓緩樓價上漲的憂慮，不過，由土地發售到樓宇竣工一般需時2至3年，故短期內本港樓價很可能仍高踞不下。對於四項新措施，該行認爲，把豪宅印花稅由3.75%增加至4.25%，對紓緩房價上漲所起的作用甚微，因爲去年逾2000萬元的住宅摸貨比例，僅佔總成交不足2%，反觀1997年同類住宅的摸貨比例高佔15%，反映豪宅市場仍未出現失控的投機活動，而且對於豪宅買家而言，增加印花稅的金額可謂微不足道。

50屋苑上周買賣勁升23%

樓市購買力自新春後釋放，本港一、二線住宅交投持續升溫。據利嘉閣地產數字，本港50大型屋苑上周共錄420宗買賣，較前周勁升23%，期內二手樓價亦微升0.1%，令樓價連續15個星期上揚，累積漲幅達8.5%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，上周港、九、新界交投俱全線上揚，在YOHO MIDTOWN熱賣下，新界屋苑表現最爲突出，區內21個屋苑上周共錄204宗買賣，按周激增42%；港島區9個屋苑則錄68宗買賣，按周彈升33%；九龍區20屋苑上周有148宗買賣，按周只輕微增加1%。

值得一提，YOHO MIDTOWN銷情量價兼備，令新界二手樓價急速飆升，嘉湖山莊、珀麗灣及愉景新城的樓價，分別在上周錄得6.3%、5.8%及4.6%的升幅，成爲上周樓價升幅最大的三大屋苑。

有「炒家樂園」之稱的沙田第一城，本月交投亦見熾熱。中原地產高級分區經理黎宗文表示，沙田第一城3月份暫錄約40宗成交，平均呎價約4480元，該屋苑於過去周末更連錄17宗成交個案，反映新春氣氛已過，買家入市意慾相當強。

黎宗文又謂，沙田第一城連錄2宗用家入市，當中7座低層E室，面積594方呎，成交價285萬元，平均呎價4798元，原業主於2002年4月以155.5萬元購入，持貨約8年，是次轉手獲利129.5萬元，單位升值83.3%。另一宗爲8座中層F室，面積544方呎，以268萬元易手，呎價4926元，原業主於2009年11月以256.8萬元購入，持貨約4個月，是次轉手獲利11.2萬元。

沙田第一城3月份暫錄約40宗二手成交

春坎角巨宅放售料值5億

樓市持續升溫，港島豪宅成爲吸納目標。仲量聯行透露，港島南區春磡角道45號巨宅（鄉郊建屋地段813號）新近推出放售，現已獲數名國內外超級富豪洽購，估計可於短時間內易手。市場人士估計，該洋房市值約5億元。

仲量聯行住宅部董事張國樑稱，位於淺水灣赫蘭道旁的春磡角道45號巨宅，擁覽環迴春坎灣海景，全屋附設的新裝修由名師操刀設計，其「零窗台」設計更令室內每一吋空間均得到充分利用，物業整體室內總建築面積達13585方呎，附連雙花園、雙邊泳池、天際空中花園及按摩水療設施。

另外，第一太平戴維斯工業拓展及投資部資深董事蕭兆新表示，大角咀必發道124至126號全幢工廈招標出售，截標日期爲4月23日。上述物業位處單邊，坐落於港灣豪庭對面，地盤面積約2722.5方呎，大廈於1962年落成，樓齡48年，樓高8層，總建築面積約爲20242方呎。

該物業屬乙級地盤，規劃爲其他指定用途（商貿）用地，若以重建物業發展，總建築面積可達約32000方呎。蕭兆新指出，上址業主爲資深商舖投資者。

事實上，自政府推行活化工廈的政策以來，不少投資者或發展商積極收購工業大廈作重建或改裝用途。大角咀屬傳統工業舊區，隨着不少住宅及工商物業近年於該區相繼落成，未來該區將煥然一新，潛力優厚，相信是次標售之物業將極具吸引力，料投資者將積極入標競投。

春磡角道45號擁覽環迴春坎灣海景

知識資本管理顧問服務計劃
Intellectual Capital Management Consultancy Programme
免費
開發企業潛能
知識創造財富
知識資本管理是一套簡單的管理工具，幫助企業善用本身擁有但可能未盡其用的知識和專門技術寶庫、發掘業務潛能及在市場上更有效地競爭。
知識產權署現推出「知識資本管理顧問服務計劃」。這是一項免費顧問服務，我們的知識資本管理顧問將會到訪貴機構兩次（每次三小時以內），以協助機構（尤其是中小企）發掘已擁有的知識資產；鑑辨和減低與這些資產有關的風險；策劃如何更有系統地善用這些資產；以及製備知識資本報告。備有「知識資本報告」的企業向夥伴貸款機構申請商業貸款，其申請一經成功批核，將有機會獲得較佳的財務優惠及/ 或其他服務優惠*。
凡參與這項計劃的機構可免費獲贈一套知識資本管理教材及參與證書乙張。如成功引薦其他機構參加這項計劃，更會獲授予“知識資本管理先導機構”的榮銜及紀念品一份。
* 具體申請資格及其他規定的詳情，企業應直接聯絡夥伴貸款機構。夥伴貸款機構保留最終批核之權利。
請立即報名！
申請及查詢電話：
2961 8352
詳情請瀏覽：
www.ipd.gov.hk/chi/icm.htm
關係資本 Relational Capital
結構資本 Structural Capital
人力資本 Human Capital
主辦機構：
協辦機構：
夥伴貸款機構：
支持機構：