

名城兩招壓炒風 益用家

每人限買2伙 投資者限20%

開售在即

樓市火熱，政府高度關注連番出手為樓市降溫，長實（00001）旗下大圍名城，為配合政府穩定樓市立場，引入兩招壓炒風，包括限制每名買家最多限買2伙，另限制公司名義登記的投資者比例上限為20%，可杜絕同一間公司或買家出現大手掃貨情況，避免樓盤炒風過熱。

長

實地產投資董事郭子威表示，大圍名城1期示範單位過去兩日招徠眾多投資者參觀，投資者比例過多影響用家入市機會，況且太多炒家對樓市亦未必屬好事，加上特首開腔極度關注樓市狀況，集團為配合政府穩定樓市立場，名城決定引入兩招壓炒風，包括限制每名買家最多購2伙（無論公司及私人名義登記的買家），以及公司名義買家佔整體比例鎖定在20%，以名城總數1360伙計，公司名義可購入單位數目僅約270伙。市場原本預料名城的投資者將約佔整體買家超過30%。

開賣前不進行預留

郭子威強調，上述兩招僅為名城的首階段措施，不排除會再有第3項或更多措施，藉此杜絕同一名買家或公司大手掃貨現象，避免樓盤炒風過熱，故早前有關樓盤的大手洽購，將會於正式開售前全面擱置，包括擬斥10億斟

不足100伙的內蒙客，又強調開賣前不會進行任何預留，一定跟足指引派價單後24小時開賣。

被問及市場盛傳該盤開售價或有機低於7000元，郭強調名城每呎合理售價仍維持1.3萬元水平。

名城開賣如箭在弦，發展商已陸續拋出多項具號召力的優惠，包括首200名採用即供的買家，折扣可高達5%，倘連同鐵路沿線住宅買家額外獲2%折扣一併使用，折扣將高達7%。

收2300票首期僅1360伙

另有銀行為該盤提供首年定息低於1厘以及眾多低息按揭優惠，刺激名城收票愈見踴躍，至今已突破2300票，估計該盤首期1360伙極有機會一鋪清袋。

貴為集團今年的重頭戲，名城裡裡外外的用料及整體設計可謂一絲不苟，以逾100噸雲

石打造而成、約50呎高的地標式入口大堂再配設直徑最長逾16呎的「幻彩Swarovski水晶球」超大型吊燈，氣派盡顯。

首度引入智能密碼鎖，但只限於首500名買家有幸使用，每個密碼鎖價值5000元，總共花費250萬元。

御龍山三月賣39伙

另一方面，名城聚焦，同時帶動大圍沙田一帶樓盤受關注，信置（00083）營業及市場部總經理劉貫玉表示，旗下沙田御龍山銷情理想，單計三月已賣出39個單位，半數樓價超過1000萬元，剛過去周末更有1名買家斥4000萬元購入8座2個高層馬場大宅單位，呎價約1.2萬元。

至於同系馬溪沙銀湖·天峰，一月至今共售36伙，平均呎價超過7000元，大部分屬逾千呎的3及4房，當中10伙及2052及2461方呎的銀湖大宅，現時6座高層大宅門不足20個貨尾。

此外，市場消息指，九龍塘尚御錄得新高呎價成交，為1座頂層9C連天台單位，面積2079方呎連2144呎天台，呎價2.3萬元創屋苑新高，涉資約4782萬元。



▲郭子威（右）稱名城採用3.5萬粒水晶砌成幻彩水晶球，彰顯入口大堂氣派，旁為營業經理楊曉永



賽西湖呎價1.55萬締新高

新盤全面旺爆，帶動屋苑造價爬升高位，老牌屋苑接力發威，港島東半山豪宅賽西湖大廈高層全海景呎價逾1.5萬元，創屋苑歷史新高之餘，更超九七高位42%。

中原地產北角區高級區域聯席董事譚國棟表示，大坑新盤尚鑒銷情熾熱，單位幾近沽清，鄰近北角二市場亦受帶動，北角半山豪宅區本月至今錄約50宗成交，一般屋苑亦錄約40宗成交，交投十分活躍，區內不少物業造價屢創新高，除早前港濤軒複式戶以呎價26490元成交令市場轟動一時外，賽西湖大廈高層全海景戶呎價亦達15557元，創屋苑歷史新高呎價。

成交為賽西湖大廈2座高層A室，面積1490平方呎，3房套房間隔，全海景，單位附設露台，屬罕有高層優質放盤，日前以2318萬元沽出，呎價15557元，大幅拋離九七年約11000元之呎價，亦打破去年呎造15034元之高價成交，再締屋苑歷史。

原業主○一年以650萬元購入物業，持貨9年，是次轉手帳面獲利1668萬元，單位升值2.57倍。譚國棟續稱，賽西湖大廈本月至今暫錄約3宗成交，平均呎價被上述優質單位拉高至13000元水平。

除賽西湖外，其他樓盤亦錄特色成交，利嘉閣地產至尊豪宅黃泥涌道分行助理區域經理吳紹豪表示，東半山峯輝臺銀輝大廈頂層連天台單位，建築面積1450方呎，天台面積約1000方呎，連租約作價1528萬元，呎價約10538元。據悉，賣方九九年以700萬元購入上址，持貨11年現將單位轉售，帳面勁賺828萬元離場，折算期間單位升值近1.2倍。現時單位正以每月4.5萬元租出，新買家為投資者，購入單位後料可享約3.5厘的租金回報。

吳紹豪補充，銀輝大廈本月暫錄兩宗買賣，平均成交呎價約9300元；而上址售出後，物業暫未有放盤待售。



賽西湖大廈接力發威

中西區商舖售價料漲20%

隨著西港島線落實興建，港島西區商舖前景備受看好。美聯旺舖董事盧展豪表示，中環蘇豪區持續向西區滲透，中區至西區一帶將會發展為大蘇豪區，令商舖租、售價上升空間可觀，估計售價今年上漲20%以上。

盧展豪表示，受惠於西港島線及豪宅盤源落成帶動，港島西區舖市表現一枝獨秀，本年首季註冊量價均高於去年第四季，遠優於整體舖市表現。據土地註冊處數字，今年截至3月18日，港島西區首季錄得56宗註冊量及4.22億元註冊金額，較09年第4季分別高出24%及47%；反之，整體商舖首季註冊量及註冊金額暫較去年第四季下跌約16%及10%，估計不少投資者有見核心區商舖售價高企，而且盤源有

限，轉移在潛力較高的二線區購買物業，西區就被視為首選。

西區商舖價七年升三倍

售價方面，西區商舖呎價升幅亦非常可觀，03年迄今，區內商舖平均呎價由3000餘元急升至逾萬元，升幅近3倍。

此外，區內不乏資深投資者追捧個案，如有「山頂賴」之稱的資深物業投資者近月增持區內商舖物業，先後購入第三街63號地下B舖連閣樓，成交金額約788萬元；以及第二街58至66號地下4號舖，成交金額約750萬元，並於近日以約918萬元沽出，物業升值約22%。

樂賢居172萬元成交

中原地產大埔中心分行高級分行經理方翰達表示，大埔樂賢居極高層F室面積520平方呎，以172萬元成交，呎價3307元。據了解，單位座向西南，享開揚市中心景觀，為屋苑中之優質戶，故以近一年同類型單位之新高呎價成交。據悉，業主○七年以118萬元購入上述單位，持貨3年，是次轉手帳面獲利54萬元離場，單位3年內升值45.8%。

簡訊

柏景灣複式2180萬易手

美聯物業西九龍浪澄灣分行營業經理黃志明表示，近期豪宅新盤銷情理想，反映大額物業需求強勁，柏景灣9座2256呎的複式單位，剛以約2180萬元易手，呎價9663元。原業主○四年十一月以約1412.8萬元購入上述物業，是次轉售帳面大幅獲利約767.2萬元，升值約54.3%。該屋苑本月至今錄得約10宗買賣成交，平均呎價約為8200元。

荃德花園呎價3275元

中原地產荃灣力生廣場助理分區經理黃國松表示，荃德花園E座高層B室，面積458平方呎兩房戶，日前以150萬元易手，

紀惠4.8億購中遠大廈兩層

隨著活化工廈措施4月實施，大批工廈將「升呢」為商業大廈，乙級商廈前景將備受衝擊，在港持有逾百億物業的紀惠集團行政總裁湯文亮坦言，睇淡該類市場後市兼看好甲級商廈市場，投資策略實行沽「乙」追「甲」，計劃拋售手頭2億乙級商廈貨之餘，更隨即入貨，集團剛以約4.8億元購入上環中遠大廈兩層，作為長線收租用途，當中22樓面積約20000方呎，

4厘，預計未來兩年甲級商廈租金升幅可達25%。

湯文亮稱，活化工廈即將落實，大批工廈可免費變身商廈甚或酒店用途，乙級商廈難免捱打，睇淡該類市場後市兼看好甲級商廈市場，投資策略實行沽「乙」追「甲」，計劃拋售手頭2億乙級商廈貨之餘，更隨即入貨，集團剛以約4.8億元購入上環中遠大廈兩層，作為長線收租用途，當中22樓面積約20000方呎，

35樓面積約21000方呎，租金回報達4厘。據悉，原業主為新加坡政府旗下投資基金GIC。

提到活化工廈，他表示，集團計劃下月新例實施後，為旗下2幢工廈申請轉商業用途，以便出租予教育集團，預計物業租值「翻一番」。據悉，有關工廈分別為屯門新安街19號鉅冠工業中心，以及集團持有大部分業權的一幢觀塘工廈，現時兩廈每月收租約40餘萬元，申請活化後，物業將出租予美國私立大學，屆時兩廈租值勢提升至每月100萬元，較現時增長逾1倍。

展望樓市前景，他認為，低息環境會持續至明年底，今、明兩年本港整體租金將累升30%，當中甲級商廈租金升幅達25%，集團今年會以全幢甲廈為吸納目標。住宅方面，他未有直接回應，只認為本港新盤訂價太高，尤其豪宅新盤價格較傳統洋房還要貴，所以近期短線炒家入市比例明顯減少。他又透露，集團主要收租豪宅分佈於春鵬角海天徑3至7號、春鵬角道68號和赤柱灘道8號，大部分為排屋及洋房。

紀惠集團早於1976年起涉足本港樓市，當年以500萬元「起步」，隨著房地產升值，集團現時持有的商廈、工廈、住宅及車位等物業，市值超過100億元，每月租金收入約3000多萬元。湯文亮最近更親自操刀，以縱橫樓市逾30年的所見所聞，撰寫了一本地產投資書，披露了香港房地產市場不少一手資料。

50屋苑買賣減21%

多個大型新盤登場，加上政府重推居餘貨，凍結不少購買力，令二手交投開始減弱。據利嘉閣地產數據，全港50屋苑上周僅錄448宗買賣，數字較前周減少21%，奧運站帝柏海灣慘告吞蛋，令成交量連升3周後首度回落，當中以新界區屋苑交投最遜色。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，港、九、新界三區二手交投全線下滑，新界區屋苑表現最遜色。數據顯示，新界區21個指標屋苑上周僅錄193宗買賣，較前周銳減25%，跌幅屬三區之首；九龍區20個屋苑上周錄175宗買賣

，按周回落24%；港島區9個屋苑上周共有80宗買賣，按周減少5%。

綜觀50個屋苑，佔32個成交量有所下跌，有6個屋苑的成交量急挫超過60%，包括藍田麗塘城、將軍澳廣場、沙田第一城、沙田中心、火炭銀禧花園，奧運站帝柏海灣更陷入「零成交」困局。

樓價方面，雖然二手承接放緩，但50屋苑平均造價依然錄得0.7%的輕微升幅，令樓價的連升紀錄進一步延長至17個星期，而期間漲幅更累積至接近10%。

陳大偉指出，隨着名城本周登場，購買力未必能即時解凍回流二手市場，預期本周50屋苑成交量只會在現水平保持平穩，相信二手交投需等待復活節正式到來時才會回復生氣。

50屋苑成交急挫，帝柏海灣更告吞蛋

73屋苑租金連漲11月累升27.3%

樓價上升刺激租金同步造好，代理資料顯示，二月份全港73個私人屋苑平均租金每平方呎錄16.8元，較一月升1.2%，補回○八年九月海嘯的下跌裂口，並創17個月新高，鴨脷洲海怡半島按月升3.3%最勁。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，根據中原地產新簽租約統計，二月份全港73個大型私人住宅屋苑的平均租金每平方呎錄得16.8元，較一月份的16.6元上升1.2%，成功補回金融海嘯的下跌裂口，並創17個月新高，私人住宅平均租金自去年四月開始，連升11個月，累積升幅達27.3%。

10大藍籌屋苑方面，海怡半島的平均呎租錄得18.9元，按月升3.3%稱冠，鯉魚涌康怡花園呎租錄20.6元，按月升2.5%居次，太古城租金錄25.2元按月升2.0%排第3。

美孚新邨轉售獲利265萬

美聯物業美孚七期分行高級營業經理余栢表示，美孚新邨百老匯街76號低層A室，面積約1320平方呎，成交價675萬元，呎價約5114元，買家為外區換樓客，購入該物業作自住。原業主○七年一月以約410萬元入市，是次轉售獲利265萬元，持貨3年多升值達64.6%。本月至今該屋苑錄得75宗成交，較上月同期上升100%，現時平均呎價為4700元



海怡半島租金按月升3.3%最勁