

南灣買家每人限買1伙

入伙前禁轉名 與代理約法10章

焦點 豪宅

政府高度關注樓市炒風，發展商全面配合為旗下新盤引入「防炒」措施，繼大圍名城後，新地（00016）將於復活節開賣香港仔南灣，也推出新措施：限制每名買家只可購1伙；物業入伙前不得轉名；與地產代理約法10章提高樓盤銷售透明度，違規者將被撤銷委託。

新地代理執行董事雷霆表示，南灣可望8至10日內獲批預售樓花同意書，最快於復活節期間開賣，現計劃以第1及2座的4房戶型打頭陣，單位面積約2400至2600方呎，入場費6000萬元，首批料推20伙，此類戶型於整個項目僅100伙。

他強調，南灣整個項目（715伙）市值200億元，屬於今年首個大型焦點豪宅，發展商十分重視負責項目銷售的代理操守，所以特別訂出「地產代理十大守則」（見表），規定所有地產代理銷售該盤時必須衣着整齊；代理確保銷售透明度；盡可能讓準買家提高樓盤的認知度；代理須提供實地資料，不容許失實陳述及誤導；在未獲準買家同意前，代理亦不能保管及扣留買家身份證明文件。如有任何地產代理違反以上其中一條守則，初犯者會連累所屬代理行暫停銷售委託一天，三犯者將會被即時撤銷委託。

為壓抑炒風，發展商亦為樓盤引入銷售指引，雷霆表示，不論以私人或公司名義登記，南灣每位買家只能限購1個單位；而入伙之前，發展商亦不會替買家進行轉名手續，此舉旨

在保障入市的用家。

新地代理高級銷售及市務經理陳漢麟表示，位於港島南區的南灣臨海而建，飽覽270度醉人海景。配合樓盤臨海優勢，項目特別斥資5億元打造私人會所「Club Voyage」，具航海遊歷的意思。他稱，該私人會所連戶外活動空間及空中花園總面積近15萬方呎，提供多項休閒設施。

另外，項目早前於銅鑼灣世貿中心舉行了為期10天的路演，除展出物業的水晶模型外，更提供項目優勢及特色，期間吸引逾15000人參觀，不少有興趣的買家，特別對第1及第2座大單位及特色單位感興趣。南灣由9幢低密度住宅組成，樓宇一字排開，享山海無敵景致，合共提供715個單位，標準單位面積由約1000至2600方呎，另備有特色單位。

同系飛鵝山麓峻按早前低調推6座銷情理想，觀乎新盤持續創佳績，發展商打鐵趁熱再低調推2座E室應市，市傳面積1021呎入場費695萬元起，呎價6807元，另10至30樓參考價為728萬至806萬元。



雷霆（左）及陳漢麟（右）表示，南灣住客會所耗資5億元打造

南灣地產代理十大守則

一	在售樓處銷售該盤，必須為持牌代理，所有代理必需衣着整齊。
二	代理需提醒準買家售樓處有公開資料，包括供出售單位資料、售樓書及價目表。
三	代理需提醒準買家可在售樓處查閱大廈公契草擬本等，讓準買家提高樓盤認知度。
四	代理需確保樓盤所述特點無誤，包括位置圖則、規劃、樓面面積、平面圖及建築材料等。
五	代理有責任提醒準買家可到場了解地盤周圍環境，提供樓盤實地資料。
六	對海外及國內買家，每間代理行需設專人向準買家解釋香港樓宇買賣程序及法例。
七	在未獲準買家同意前，代理不能向準買家收取任何款項。
八	除非獲買家授權，否則代理不能保管及扣留買家身份證明文件。
九	代理需與警方及有關管理公司合作，確保在售樓處及國際金融中心的秩序。
十	每間代理行需委任南灣秩序專員，每日參與秩序檢討會及提供24小時突發事件支援服務。

嘉湖首季545宗交投稱王

隨著樓價上升，上車客積極入市，細價樓備受追捧，代理資料顯示，上車樂園天水圍嘉湖山莊首季至今錄545宗買賣稱王，妙家天堂沙田第一城以463宗取代荔枝角美孚新邨躋升1級別居次席，兩屋苑同創兩年新高。

據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至三月二十二日，首季二手註冊量最多的屋苑為嘉湖山莊，以545宗名列前茅，較上季多36.3%。另今季錄得463宗的沙田第一城，取代美孚新邨躋身第2位，升61.3%，兩屋苑同創自08年首季後的兩年新高，料本季該兩屋苑最終將進一步打破〇八年首季旺市的水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，以季內至今二手註冊量最多的10個屋苑分析，除嘉湖山莊及沙田第一城兩細價新界區屋苑位居前

列之外，另一市區細價盤淘大花園於本季亦暫錄得209宗，由上季第10位攀升至今季第6位，宗數上升37.5%。

其餘7個屋苑，美孚新邨暫錄得335宗註冊位居第3，較上季升10%第4位的太古城，暫錄得256宗登記，更有34%增長。至於其他屋苑如紅磡黃埔花園、東涌映灣園、將軍澳新都城及大角咀港灣豪庭亦均超越上季總數，分別錄得2.9%至44.7%的升幅；當中只有愉景灣一個屋苑尚未達至上季水平，仍錄得19.4%的差距，更由上季第4位跌至第10位。

劉嘉輝續稱，雖然本季有多個新盤相繼推出，當中更有逾千個單位的大型項目，令推盤量顯著回升，但同期二手物業註冊量未受顯著影響，多個傳統屋苑更已先後超越上季總數。

投資者掃屯門物業收租

妙家繼續追炒新界低水樓，落後大市的屯門區頓成妙家尋寶天堂，投資者3個月斥逾300萬掃4伙單位；另荃灣綯庭山錄短炒換貨。

中原地產屯門置業高級分行經理劉月華表示，外區投資者於數月前有見屯門區物業造價低水，並相信按揭息口將持續於低位徘徊，遂決定於屯門市中心區找尋合適長線投資物業，於3個月內共斥資321.6萬元購入4個單位作收租之用，其中一個單位更於日前成功租出，單位為華樂大廈高層C室，面積415平方呎，投資者以88萬元購入，日前以4800元租出，租賃回報達6.5厘。

劉月華稱，被稱為屯門市中心「三寶」之利寶大廈、麗寶大廈及萬寶大廈，現時入場費由75萬元起，由於仍處於十分低水的造價，而且位處市中心，享盡地利，近期吸引外區客垂青，以往鮮有成交，本月至今已錄逾8宗成交，他指出，「三寶」之租金回報不俗，一般逾6厘，現時仍不斷有投資者在找尋筍盤作長線收租之用。

美聯物業分行營業經理陳智生表示，屯門兆康苑C座高層5室約523方呎，成交價約116萬元，呎價2,218元，屬市場合理價，買家為外區投資者，購入單位長線投資。原業主九六年四月以約15萬元入市，是次轉售帳面獲利約101萬元，物業升值6.73倍。

另外，美聯物業分行高級區域經理徐偉業

表示，荃灣綯庭山1座中高層C室，面積約639平方呎，剛以376萬元易手，呎價約5426元，屬市場合理價，買家為同區投資客。原業主去年六月以約328萬元一手購入，是次成交帳面獲利48萬元，物業升值15%。



屯門市中心「三寶」之一利寶大廈

投資客3個月掃屯門4伙資料

屋苑名稱	單位	面積（方呎）	成交價（萬元）	呎價（元）
利寶大廈	中層H室	353呎	72.8	2062
利寶大廈	高層H室	353呎	73	2068
屯門花園	低層A室	414呎	87.8	2121
華樂大廈	高層C室	415呎	88	2120

名城增300優惠名額

長實（00001）大圍名城1期，再出招盆用家，早前引入的鐵路沿線買家可額外獲2%折扣優惠的名額，再增加300個即總額500個；以及之前向全城銀行招手的獨家低息按揭計劃，市傳有機低至H（折息）加0.6厘。

長實地產投資董事郭子威表示，繼前日為壓炒風，限制投資者入市比例後，再出招盆用家，之前推出只適用於鐵路沿線住客的2%折扣優惠，由原本只得200個名額，將額外增加300個，總數500個名額，惟新增名額買家只限私人名義登記。

他又強調，大圍名城1期有機會最快明日公布售價，期望周六進行首批內購。至於上周向全城銀行招手，包攬該盤獨家按揭的

低息按揭計劃，有機今日揭盅，消息指息口有機低至H加0.6厘。

名城效應：沙田御龍山交投理想，中原地產營業董事麥成輝表示，御龍山本月一二手合共錄得超過40宗成交，兩日內接連促成3宗「馬場大宅」成交，其中兩宗為一對父子，共購入兩單位，為8座高層A室1815方呎，作價2238.8萬元，呎價12335元。另一單位為8座高層B室1835方呎，作價2246.8萬元，呎價12244元。以及8座中層A室成交1815方呎，以1932萬元售出，呎價10645元。

名城週內開賣，發展商宣傳攻勢持續



35豪宅租金創半年新高

代理資料顯示，全港35個豪宅首兩月呎租累漲約5.7%，2月份加權平租呎租最新報31.6元，按月升約2.9%，創半年新高，但與金融海嘯爆發前仍相差5.1%。

利嘉閣地產董事張偉文指出，今年豪宅市場表現突出，不僅售價節節攀升外，租金亦見加速上升，綜合利嘉閣地產分行數據顯示，全港35項指標豪宅物業2月份加權平租呎租最新報31.6元，較1月份的30.7元上升約2.9%，單月漲幅更創下近半年新高，首兩個月租金累積上漲約5.7%，升勢凌厲。縱然升勢凌厲，但租金現水平仍然較〇八年九月金融海嘯爆發前每方呎33.3元，相差5.1%。

按地區分析，港島區豪宅租金升勢最勁，按月升3.8%；九龍區豪宅租金上月平均亦漲

2.2%，新界區則微跌0.6%。以個別豪宅物業計，中半山嘉富麗苑表現最突出，整體呎租按月飆升7.5%，成為眾豪宅物業升幅之冠；薄扶林貝沙灣及灣仔會景閣同樣有不俗表現，租金較前月大幅上升5.8%，並列次席；另外，西半山寶翠園及九龍站擎天半島的租金亦分別按月同升4.9%，升幅顯著。

租賃市道方面，受累農曆新年來臨，豪宅租賃市場活動顯著放緩，2月份全港35項指標豪宅僅得錄128宗租賃成交，數字較1月份銳減32%，成交量更創近50個月新低；3區之中，新界區豪宅成績較失色，5項指標豪宅中，只有駿景園及晉名峰錄得租賃個案，其餘均出現零成交閑局。

九龍區12項豪宅物業上月共錄43宗租賃

，按月減少26%，尖沙咀港景峰上月租賃成交銳減90%，全月僅得1宗個案，九龍站君臨天下租務成交量亦減少44%。

港島區18項豪宅物業上月錄76宗租賃個案，按月下跌33%，租賃交投向來旺熱的中半山曉峰閣、灣仔會景閣及西半山寶翠園，上月租務交投分別減少45%至80%不等。

張偉文指出，農曆年過後豪宅大市運作回復正常，不僅買賣交投增多，租賃市場亦見活躍起來，特別「公司客」租樓個案有所增加，可見豪宅租賃需求正在回升。在利好形勢下，豪宅租金將可跟隨大市繼續上升，在今年上半年前，整體豪宅租金更可望再有10%的上升空間。

經濟好轉，外資企業對服務式住宅需求持續。信置（00083）租務部副總經理田兆源表示，旗下屯門黃金海岸住宅租務情況理想，過去一年整體出租率達93%，當中以服務式住宅最為受捧，出租率達98%，呎租介乎20至24元，而88幢面積由1950至3540方呎的海濱洋房，出租率約95%，呎租介乎20至28元，項目整體租金較去年同期提升8至10%。

田兆源說，不少外資企業以短期合約形式聘請海外僱員來港工作或培訓，帶動服務式住宅的短期租約需求，黃金海岸住宅於今年首3個月分別接獲4間機構洽租各30至50個單位，當中2宗租務已洽商至最後階段。項目續租情況極為理想，由75%大幅上升至85%。

為進一步推廣住宅租務，黃金海岸將於4月2日至6日復活節期間，開放屋苑會所設施及5個住宅單位供公眾參觀，凡於開放日期間承租任何單位2年，即可獲享價值8000元的豪華遊艇海豚觀光入伙派對，另凡參觀示範單位人士，即可獲贈黃金海岸酒店餐廳現金券乙張。田氏預料，復活節假期加上黃金海岸商場節日活動的配合，5天的開放日將可吸引逾1500人次參觀示範單位。

信和物業管理（商場推廣）總經理蘇蔡潔蓮說，屯門黃金海岸商場於今年復活節將以「黃金海岸檸檬節」為主題，復活節的推廣費為80萬元，按年上升10%，預料期內商場人流可達60萬人次，生意額達320萬元，分別按年上升15%及13%。

黃金海岸住宅出租率93%

基金折讓5%放售星匯居

過去兩年積極來港掃貨的美資基金，積極放售手持單位，其中持有的長沙灣星匯居，先後蝕本放售，近日擬以低於購入價5%放售18伙。

香港置業分行營業經理鍾嘉欣表示，外資基金持有西九龍星匯居部分單位，近日積極出貨，短短1日連環錄得約4宗成交，包括1座中層E室907呎單位，作價595萬，呎價6560元，屬3房連多用途房間隔，享向南全海景，基金〇七年十一月，以約618.5萬購入上址，是次蝕讓不足4%。該基金擬多推約18伙，叫價較其購入之價約有5%折讓。

有關美資基金〇七年十一月，動用5億元掃入星匯居96伙，分布1及2座的中層及中高層，當中不涉及行政樓層，作價每呎平均約6500元。

該基金為美國TPG（Texas Pacific Group）旗下的TPG-Axon對沖基金，管理數十億美元資產，分布於全球超過20個國家。

除大手掃入星匯居外，紅磡海濱南岸、大角咀浪澄灣亦有貨在手。

美資基金蝕讓星匯居單位

