

# 新盤貨尾持續遞減

## 銷情佳 首季僅餘7967伙

### 承接力強

樓市熾熱，發展商紛紛趁好時機推盤散貨，即使推盤量激增，首季新盤貨尾量仍持續遞減，貨尾比重更降至5個季度新低，反映新盤銷情勁旺。據中原地產資料，今年首季全港新盤貨尾僅餘7967伙，按年跌10%，當中以長實(00001)旗下新盤貨尾售出最多，全季達到584伙。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年首季的一手私人住宅貨尾量僅錄7967伙，數字按年大跌10%，令一手貨尾比重降至10.2%，按年下跌0.4個百分點，創5個季度的新低。他認為，數字反映發展商積極推售新盤，且銷售成績良好，令新盤貨尾數字繼續低企。

該行選取全港205個已經推售的新盤進行統計，合共涉及78451個單位，當中70484伙已經登記售出，餘下的貨尾只得7967伙，按季減少98個，跌幅1.2%。若以分區統計，今年有多個新盤推出的港島區，首季貨尾量按季增加366伙，升幅達35.2%，原因是嘉里(00683)與市建局的西營盤大型新盤緞城峰開賣；九龍區方面，今年首季區內貨尾減少296伙，下跌7.4%；新界區貨

尾則減少168伙，按季下跌5.5%。值得注意的是，將軍澳今年首季貨尾量勁減670伙，為首季貨尾量跌幅最多的地區，原因是區內貨尾盤額峰沽清，令將軍澳貨尾量急降；黃大仙區亦不遑多讓，今年首季貨尾大幅減少189伙。元朗區為貨尾量大增的地區，今年首季增加達617伙，原因是新地(00016)旗下大型新盤YOHO MIDTOWN開賣。而西營盤緞城峰開賣，亦令西環區貨尾量逆市增加317伙。

今年首季長實積極沽售貨尾，集團貨尾量按季減少達584伙，首季僅餘252伙貨尾(未計算名城在內)。信置(00083)旗下貨尾量則按季下跌197伙，貨尾單位餘下464伙；反觀新地貨尾量卻大幅增加436伙至1569伙，原因是元朗YOHO MIDTOWN今年首季開賣。



將軍澳今年首季貨尾量勁減670伙，為首季貨尾量跌幅最多的地區，原因是區內貨尾盤額峰沽清，上圖為領峰



逸林首府尚餘兩座待售

### 嘉御山逸林首府齊吸客

新盤受熱捧，帶動貨尾創新低，發展商加緊出貨，2個新界洋房不約而同有異動，嘉華(00173)沙田嘉御山預料7個餘貨籌備五月前赴廣州路演，6000呎別墅索價1.5億至2億元，料餘貨約值6至7億元；另新地(00016)元朗逸林首府尚餘2個洋房委託美聯獨家代理，其中5400呎的獨立別墅巨無霸索價每呎逾萬元，倘售出將創元朗別墅新高。

嘉華國際營業及市場策劃副董事陳玉成表示，之前已於廣州路演的嘉御山，籌備五月再赴該市路演，該盤目前尚餘7幢洋房，其中6座面積4380方呎，意向8000萬元，呎價1.83萬元，另一幢6000呎獨立洋房索價1.5億至2億元，呎價2.5萬元，料該盤市場6至7億元。

該盤早前錄得成交，1座頂層3160呎連天台及泳池單位，天及連泳池約2500方呎，以4400萬元沽出，呎價1.4萬元。

另外，新地逸林首府尚餘2個單位委託美聯獨家放售，為2096呎以及5400呎的獨立大屋，前者現為示範單位，消息指意向價1600萬元，呎價7634元；至於獨立大屋面積5400方呎，消息指意向價逾萬元，涉資超過半億元，倘成交呎價必創元朗新高。

元朗洋房受追捧，中原豪宅STATELYHOME錦繡及加州花園分區聯席董事龍智輝表示，加州花園近日交投暢旺，不少投資者均看俏其升值潛力，不乏買家追價個案，屋苑過去5天共錄4成交，交投氣氛熾熱，其中桂花徑雙號屋面積1442方呎，作價509萬元，呎造3530元。據了解，業主去年九月以450萬元購入上述單位，持貨約7個月帳面獲利59萬元，單位升值13.1%。

另外金粟徑單號屋面積1463平方呎，連租約以540萬元易手，呎造3691元，業主原叫價500萬元，但見近日樓市暢旺，遂反價至540萬元，新買家更不惜追價購入投資。原業主〇七年十月以420萬元購入上述單位，持貨約3年，是次轉手帳面獲利120萬元，單位升值近30%。

## 帝峰·皇殿即將開賣

# 奧運站三成業主加價10%



奧運站新盤帝峰·皇殿開賣在即，區內二手業主普遍心雄，反價封盤個案激增。代理稱，本月奧運站屋苑暫錄76宗二手成交，與上月同期相約，惟普遍業主見新盤開售在即，對樓價持續樂觀，現有近30%業主趁機反價，幅度達5%至10%。

香港置業高級營業經理戴學文表示，市場預期帝峰·皇殿將以逾千呎單位打頭陣，令區內呎價低於1萬元的3房單位交投加快，剛過去的一周，奧運站維港灣、帝柏海灣及一號銀海合共錄得17宗成交，當中3房成交比例高達90%；而海桃灣過去一周則售出10伙，當中亦以3房大單位為主。

香港置業助理區域董事鍾坤文表示，新盤開賣在即，不少買家欲偷步入市，奧運站過去周末睇樓量急升20%，惟區內業主普遍心雄，佔30%業主趁機反價，反價幅度達5%

帝柏海灣一個906方呎單位，日前以約695萬元易手

至10%。鍾坤文又謂，帝柏海灣5座中層B室，面積約906方呎，日前獲換樓客以約695萬元承接，呎價約7671元。原業主於06年4月以約483萬元購入單位，帳面獲利約212萬元。奧運站指標屋苑本月暫錄約76宗二手成交，數字與上月同期相若。

中原地產高級分區營業經理程傑透露，區內新盤即將推售，區內二手價格即時起動，浪澄灣5座高層E室，面積742方呎，以660萬元易手，呎價8895元，創屋苑同類單位新高。原業主於07年10月以586.2萬元購入單位，帳面獲利73.8萬元。程傑補充，若奧運站新盤開售，取得理想銷情，預料區內二手交投量揚升10%。

利嘉閣地產聯席董事馮樹勳透露，奧運站一號銀海1座中層C室，日前以1133萬元易手，單位面積1015方呎，望海景，呎價達11163元。據了解，原業主於05年底以888萬元一手購入物業，帳面獲利245萬元。一號銀海4月至今暫錄5宗二手買賣，平均呎價約10132元。

## 映灣園交投贏嘉湖

復活節後樓市氣氛持續熾熱，加上九龍區將有大量樓盤開售，東涌地皮勾出，帶旺鄰近二手市場，刺激同區映灣園及藍天海岸動升47%至上周178宗，交投創歷史新高，前者首度以52宗領先天水圍嘉湖山莊，帶動全港50個指標屋苑在上周共錄500宗買賣個案，較前周的451宗增加11%外，連升3周。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，新界區內指標屋苑交投有升有跌，在相互抵銷下，整體二手交投僅微增2%至上周的243宗，最值得注意，受惠勾地效應刺激，東涌區兩大屋苑映灣園及藍天海岸的成交量大幅彈升47%至上周的178宗，打破歷史紀錄外，映灣園亦同時以52宗買賣，首次超越嘉湖山莊、美孚新邨及沙田第一城等傳統龍頭屋苑，成為上周熱賣屋苑之首；沙田中心及銀禧花園的成交量亦大增7倍及5倍，表現同樣出色。

利嘉閣地產老牌屋苑映灣園第一分行(A組)助理區域經理范偉康指出，受惠勾地效應刺激，東涌本月二手交投極其暢旺，其中龍頭屋苑映灣園本月交投已成功破百，整體平均成交呎價上升至目前3,629元水平，映灣園有約730個買賣放盤，平均開價約每方呎3,800元。

中原地產東涌區域經理潘志江表示，過去周六日東涌區錄約25宗成交，其中海堤灣畔錄得成交6宗，受勾地刺激，潘志江稱，近一個月東涌區物業市場非常暢旺，以海堤灣畔為例，過去周六日兩天已錄成交6宗，4月份迄今成交25宗。潘氏指，東涌區全區四月份已錄得成交逾200宗，料本月定必打破上月262宗成交，創新高紀錄。

## 工廈摸貨轉趨活躍

活化工廈方案去年十月出爐後，工廈成交大受刺激，樓價上升，升幅媲美住宅，同時帶動摸貨活躍，三月份摸貨比例升幅顯著，比對二月份高出61.5%，料四月一日起執行活化方案後，可刺激次季價量再升15%。

萊斯物業執行董事黎智生指出，活化工廈方案出爐後，政府在去年已主動接觸觀塘區多位單幢大廈業主，邀請參與活化工廈，務求令是次活化打響頭炮，活化工廈帶動，三月錄467宗成交涉及14.99億元，按月升4.2%及16.6%，而三月份摸貨比例升幅顯著，比對二月份高出61.5%。

第一季成交宗數及金額分別為1387宗及43.92億元，但按季卻減少19.7%及13.5%，歸咎於傳統農曆年假假期所致。黎智生展望第二季將有顯著升幅，價量將有約15%升幅，主要摸貨商機持續，觀塘開源道55號開聯工業中心B座6樓10室，面積約2363平方呎，三月初買入價為478萬，三月中以497萬元摸出，買家以投資舖位，見活化工廈有商機，今番初入市，不足兩周帳面獲利20萬。

萊斯物業李柏培高級物業顧問表示，觀塘偉業街133號長輝工業大廈，全幢面積約195,525呎，地盤面積14653呎，樓高12層，獲委託放售，意向價平均呎價約2200元，約4.3倍，以市場租金值淨約7.5元每平方呎，回報達5厘。美聯工商營業經理謝惠文表示，活化工廈政策於4月份正式開通，不少買家希望趁物業售價未大幅攀升前提早購入單位，買賣氣氛轉趨活躍，近日長沙灣區連錄成交個案出現，當中涉及兩宗銀主盤個案，其中長沙灣龍翔工業大廈低層，面積約7,323平方呎，以約1,000萬元成交，呎價約1,366元。



活化工廈出爐，工廈受追捧

## 灝景灣呎價6717元創新高

二手樓市呎價頻創新高。利嘉閣地產助理區域經理李傑華指出，青衣區二手樓價不斷上揚，灝景灣再錄一宗分層單位呎價新高個案。單位為3期8座高層A室，採三房套房間隔，外望海景，面積1042平方呎，成交價700萬元，呎價6717元，不僅刷新分層單位二手呎價新高，更媲美灝景灣1期於97年的開售價。

據了解，原業主於2009年以526萬元購入單位，現帳面獲利174萬元離場，單位升價33%。灝景灣4月至今錄12宗二手買賣，較3月同期的14宗減少14%，不過，屋苑造價則按月上升1.7%至目前平均每平方呎5773元水平。現時，灝景灣有約230個買賣放盤，單位平均叫價約每平方呎5900元。

老牌屋苑荔枝角美孚新邨亦創97後高價。美聯物業高級營業經理余柏表

示，美孚新邨吉利徑21號中層A室，面積約621平方呎，屬原則一房設計，望開揚天橋景，成交價292萬元，平均呎價4700元，創同類單位97後新高。

據了解，新買家為外區上車客，原業主於2010年1月以266萬元購入單位，短短3個月帳面獲利26萬元。

此外，中原地產助理區域營業經理徐可志表示，馬鞍山嵐岸2座中層AB室相連單位，面積2392平方呎，享上海景，成交價1450萬元，呎價6062元。買家為長線投資者，以市值租金約48000元計算，租金回報近4厘。原業主於2009年6月以1250萬元一手購入單位，持貨10個月，帳面獲利200萬元離場。

嵐岸本月暫錄8宗二手成交，海景單位呎價維持5800至6000元之水平，園景單位則徘徊4800至5000元。



灝景灣現有約230個放盤，平均每平方呎叫價約5900元

### 簡訊

#### 豪景花園放盤兩小時成交

美聯物業豪景分行營業經理潘正道表示，豪景花園4座高層E室，放盤兩小時後即獲承接，面積563平方呎，成交價143萬元，呎價2540元，業主九四年六月以112萬元購入單位，是次成交帳面獲利31萬元，物業升值27.7%。現時屋苑平均呎價2847元。根據土地註冊處資料顯示，今年首季，豪景花園共錄得83宗二手住宅登記，較去年同期的29宗，攀升186%。

#### 淘大花園平均呎價4300元

香港置業淘大商場分行營業經理陳偉宗表示，淘大花園F座低層8室482方呎，2房間隔，享內園景觀，平均呎價4,145元，作價199.8萬元。原業主兩年前以約185萬元購入上址，現轉手帳面獲利約14.8萬元，物業升值8%。淘大花園本月暫錄約43宗二手

成交，平均呎價則錄得約4300元。根據土地註冊處資料顯示，今年首三個月，淘大花園共錄得225宗二手住宅登記，較去年同期的117宗，攀升92%。

#### 都會軒420萬元易手

中原地產黃埔第一分行高級分行經理林麗華表示，紅磡都會軒2座低層20號室，面積626平方呎，兩房間隔，單位享恬靜園景，以420萬元易手，呎價6709元，買家為外籍人士，原業主〇六年三月以356萬元購入上述單位，持貨4年多，是次轉手帳面獲利64萬元離場，單位升值18%。

#### 新城市廣場業主賺106萬

中原地產沙田新城市分行分行經理馮澤源表示，沙田新城市廣場5座高層B室688方呎，兩房間隔，成交價為460萬元，呎價6686元，業主6年前以354萬元入市，是次轉手帳面獲利106萬元離場，單位升值近30%。沙田新城市廣場本月暫錄約3宗成交，交投大致平穩，平均呎價徘徊7400元之水平。



## 郭婉儀獲委任浙大名譽校董

新地(00016)主席兼新地郭氏基金主席鄭肖卿前率團訪問杭州浙江大學(浙大)，與當地受助學生進行交流，隨團的新地郭氏基金執行董事郭婉儀更獲委任為浙大「名譽校董」。

浙大黨委書記張曦代表校方向郭婉儀頒發名譽校董委任書。浙大校徽及名譽校董紀念牌。新地郭氏基金主席鄭肖

卿、董事鄭準及浙大發展委員會主席張浚生夫人楊惠儀、聯同校方負責人及新地郭氏基金的受助學生代表，共同見證儀式。郭婉儀對於獲委任浙大名譽校董深感榮幸，她說能夠成為校董是一項極高榮譽，今後新地郭氏基金會繼續積極參與慈善事業，與浙大一起為國家培育更多精英專才。