

貨尾盤名家匯御·豪門參與新盤戰

尚城首批4房門檻700萬

齊齊搶灘

新舊盤交戰，樓市現亂局。長實（00001）事先張揚洪水橋尚城首批4房採分層式一口價作號召，入場費為700萬元；英皇地產西灣河港島·東18正式宣戰復活節前搶灘；新盤未有動靜，貨尾乘機攝位，恒地（00012）減價約15%推沙田名家匯8伙，華懋加優惠促銷九龍城御·豪門。

朗兩盤昨日戰況稍為緩和，只有長實繼續發力進攻，長實地產投資董事郭子威表示，旗下元朗尚城昨日首度展示1247方呎4房戶型示範單位，裝修費用達500萬元，項目總共91個4房供應，面積1247方呎至1254方呎的戶型則僅得34伙，初步計劃首批集中推售3及4房單位，該類4房戶有意採用類似同系大圍盛薈的分層式一口價促銷，預計首批入場費約700萬元，並會分段出售，呎價5500至5600元，之後加推會加價，項目保持最快下周開售。

內地加息有利港樓市

內地前日突然加息及實施多項調整樓市措施，郭子威認為反而對本港樓市有利無害，料將拉動資金流入本港樓市，即將開賣的衆多新盤必受惠，預料樓市仍未見頂，樓價未來三個月至半年會有大突破。

尚城出招，尚豪庭未有回敬，昨日主要介紹會所設計，新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏表示，項目耗資1億元打造的住客會所，連園林面積約7.8萬方呎，位於樓盤的2及3樓；另交樓標準示範單位今日率先開放予傳媒參觀。

元朗戰線愈趨激烈，九龍區亦不遑多讓，月初有份赴深圳路演的嘉里黃大仙現崇山，5日內吸引逾千名客戶參觀，並有百多名客戶登記資料，主要來自深圳本地、溫州、坪山等地區，投資客、自住客比例相若。即日起至本月30日

將移師至福田嘉里建設廣場繼續舉行。同時今日率先向傳媒開放現樓展覽廳及示範單位，為樓盤開賣作好準備。

另一個九龍豪宅龍璽，未取得售樓紙，唯有間中出場公布最新部署爭風頭。

衙前塱道義德道批則

新盤未埋位，貨尾盤乘機減價或加優惠搶客，恒地早前盛傳擴大減幅的沙田名家匯，發展商昨日正式發價單推出8伙，呎價9085元至1.03萬元，訂價1358.8萬至2364.8萬元，面積1456方呎起，每個單位獲贈價值75萬元車位及釐印，採用即供可減2%，連優惠在內減價約15%，發展商提供最高30%二按，首兩年P（最優惠利率）減2厘，其後全期P，該盤過去多日已售出10伙。其他單位亦歡迎買家問價，1座17至20樓A室盛傳參考價9400元至1.03萬元，第2座6至17樓參考呎價則9730元至1.03萬元。

帝峯擬下周加價加推

至於華懋御·豪門則以增優惠吸引，華懋售樓部總經理吳崇武稱，豪門及御·豪門貨尾餘79個，計劃原價推售，之前呎價8000元至1.4萬元，若全數售出套現15至16億元，為配合復活節黃金賣樓檔期，即日至4月25日經美聯購得該盤，首3名可獲價值6888元至1.03萬元；首5名免一年管理費，以及所有買家可獲免一年車位租金及有優先認購權。優惠期內買家亦可選擇1年成交期。



▲尚城昨日首度展示4房示範單位

新盤近期動態

樓盤	動態
長實洪水橋尚城	示範單位最快下周對外開放，首批4房戶採分層式一口價發售，入場費約700萬元
新地元朗尚豪庭	今開放交樓標準示範單位
嘉里黃大仙現崇山	今開放現樓展覽廳及示範單位
新地西九龍龍璽	公布最新銷售部署
英皇西灣河港島·東18	復活節賣，意向呎價1.4萬至1.5萬元
永泰大坑理華	年中開賣，意向呎價2萬元
恒地沙田名家匯	加推8伙
華懋九龍城御·豪門	送金免、管理費及免一年車位租金促銷
太古西半山蔚然	今日交代重推蔚然貨尾細節

吳崇武稱部署下月推售屯門咖啡灣南岸，以及深水埗榮華街項目。九龍城衙前塱道項目剛獲批出圖則，單位面積平均800方呎；九龍塘義德道項目剛完成拆卸工程及批則，九龍仔延文禮士道地皮項目已入則，但仍要與城規會商討一些細節。

此外，信置（00083）營業部總經理田兆源指出，旗下西九龍帝峯·皇殿尚餘30多伙，多為4房，面積1600至1800方呎，計劃下周加價加推。市場估計加幅約2至3%。

港島·東18單房索500萬

新盤混戰極速蔓延至港島區，兩幢精品豪宅亦加入搶客戰。英皇（00163）旗下西灣河「港島·東18」，計劃復活節前開賣，首批約50伙，當中1房單位意向呎價1.4萬至1.5萬元，入場費低於500萬元。同時，永泰地產（00369）旗下大坑理華亦部署今年中開賣。

英皇國際執行董事張炳強指出，西灣河成安街項目命名為港島·東18，樓盤合共108伙，提供多達10種戶型，當中1房單位佔30伙，面積339方呎的1房共6伙，意向呎價1.4萬至1.5萬元，預料入場費低於500萬元。他說，該盤意向價參考區內一手盤及優質二手屋苑，以項目頂層全層連天台特色戶為例，面積1339方呎，意向價低於3000萬元。

儘管4月份多個一手盤傾巢而出，不過，港島·東18希望復活節前開賣，張炳強指出，不擔心銷情受到影響，原因是市區樓盤罕有，一手供應於未來2至3年較少。該盤共有4個示範單位，為依足指引，將設2個交樓標準及2個裝修示範單位，擬本月內開放。

系內新盤方面，北角The Java累售71伙，套現約7.3億元，尚餘4伙待售，樓盤今年底入伙。西環維壹累售85伙，套現約16.2億元，餘貨約18伙，市值約7.5億元。

他又謂，集團成功統一業權的西環長嘉工業大廈，今年進行清拆工程，最快明年第3季賣樓花，合共提供125伙，意向呎價2萬元，市值約40億元。而旺角砵蘭街54至60號，剛向城規會申請改劃「商住」用途，以興建69伙及地舖，總樓面約3.5萬方呎，項目早前已獲批建酒店。

另邊角，永泰地產企業拓展總監李簡鳳玲說，大坑華倫街住宅命名理華，合共103伙，主打550方呎的1房及830方呎的2房戶，各佔51及52個，計劃參考中半山、灣仔星街以及尚匯售價，料入場費逾千萬元，意向呎價約2萬元。

該盤暫定年中應市，但即日展開軟銷工序，項目將設2個裝修示範單位，以及1個交樓標準戶。

同系科發道懿薈過去3周沽出11伙，套現4.5億元，呎價約1.5萬至1.95萬元，尚餘1伙標準戶及2個特色戶，標準戶意向呎價2.1萬元，另兩伙特色戶分別為3複式及複式單位。

樓價方面，雖然負面消息不斷，但豪宅市場未見大規模拋售，造價反被推高，令二手豪宅樓價指數按月升2%。

張偉文說，4月份有多個一手新盤開售，當中不乏豪宅業，將搶去部分二手豪宅購買力，加上日本核危機並未完全解除，以及中東局勢混亂，豪宅二手交投短期內受壓，估計買賣交投將與上個月水平相若；樓價方面，高價盤源獲得承認，豪宅造價指數有望再升至145點左右水平。

豪宅價再漲1.8% 連升3個月

受日本核泄危機影響，樓市於3月份傳統旺季未見起色，全港35指標豪宅上月僅錄179宗買賣，按月微升2.3%，但樓價則按月上升1.8%，造出連升3個月的佳績。

據利嘉閣地產數字，今年3月份35項指標豪宅共錄179宗買賣，按月增加2.3%，其加權樓價指

數為140.95點（2007年12月為100點），按月升1.8%，成功升穿140點水平，連升3個月。

利嘉閣地產董事張偉文說，新界區豪宅樓價低水，備受買家追捧，上月成交量按月反彈33%至32宗，當中，西貢區居及大埔康樂園成交分別大增6倍及1.3倍，表現最突出，大埔鹿茵山莊亦打破「零成交」困局，在上月錄得1宗買賣。

不過，港島區指標豪宅上月只錄61宗買賣，按月上升3%，當中中半山帝景園、中半山曉峰閣、灣仔會景閣、跑馬地禮頓山及北角渣西西湖大廈成交量均增加1倍，中半山嘉麗苑及西半山雍景臺則成功破蛋，於上月分別錄得1宗及4宗成交。

樓價方面，雖然負面消息不斷，但豪宅市場未見大規模拋售，造價反被推高，令二手豪宅樓價指數按月升2%。

張偉文指出，4月份有多個一手新盤開售，當中不乏豪宅業，將搶去部分二手豪宅購買力，加上日本核危機並未完全解除，以及中東局勢混亂，豪宅二手交投短期內受壓，估計買賣交投將與上個月水平相若；樓價方面，高價盤源獲得承認，豪宅造價指數有望再升至145點左右水平。

九龍區豪宅業不升反跌，上月該區12項物業中有8項成交按月錄得下跌，跌幅介乎25%至67%不等，綜合成交量僅錄86宗，數字較二月份下跌約7%，當中尖沙咀港景峰、九龍塘畢架山峰、九龍塘帝景峰及又一居的成交量按月下跌33%至67%，跌幅最大。

樓價方面，雖然負面消息不斷，但豪宅市場未見大規模拋售，造價反被推高，令二手豪宅樓價指數按月升2%。

據利嘉閣地產董事張偉文說，新界區豪宅樓價低水，備受買家追捧，上月成交量按月反彈33%至32宗，當中，西貢區居及大埔康樂園成交分別大增6倍及1.3倍，表現最突出，大埔鹿茵山莊亦打破「零成交」困局，在上月錄得1宗買賣。

不過，港島區指標豪宅上月只錄61宗買賣，按月上升3%，當中中半山帝景園、中半山曉峰閣、灣仔會景閣、跑馬地禮頓山及北角渣西西湖大廈成交量均增加1倍，中半山嘉麗苑及西半山雍景臺則成功破蛋，於上月分別錄得1宗及4宗成交。

樓價方面，雖然負面消息不斷，但豪宅市場未見大規模拋售，造價反被推高，令二手豪宅樓價指數按月升2%。

張偉文指出，4月份有多個一手新盤開售，當中不乏豪宅業，將搶去部分二手豪宅購買力，加上日本核危機並未完全解除，以及中東局勢混亂，豪宅二手交投短期內受壓，估計買賣交投將與上個月水平相若；樓價方面，高價盤源獲得承認，豪宅造價指數有望再升至145點左右水平。

九龍區豪宅業不升反跌，上月該區12項物業中有8項成交按月錄得下跌，跌幅介乎25%至67%不等，綜合成交量僅錄86宗，數字較二月份下跌約7%，當中尖沙咀港景峰、九龍塘畢架山峰、九龍塘帝景峰及又一居的成交量按月下跌33%至67%，跌幅最大。

樓價方面，雖然負面消息不斷，但豪宅市場未見大規模拋售，造價反被推高，令二手豪宅樓價指數按月升2%。

據利嘉閣地產董事張偉文說，新界區豪宅樓價低水，備受買家追捧，上月成交量按月反彈33%至32宗，當中，西貢區居及大埔康樂園成交分別大增6倍及1.3倍，表現最突出，大埔鹿茵山莊亦打破「零成交」困局，在上月錄得1宗買賣。

不過，港島區指標豪宅上月只錄61宗買賣，按月上升3%，當中中半山帝景園、中半山曉峰閣、灣仔會景閣、跑馬地禮頓山及北角渣西西湖大廈成交量均增加1倍，中半山嘉麗苑及西半山雍景臺則成功破蛋，於上月分別錄得1宗及4宗成交。

樓價方面，雖然負面消息不斷，但豪宅市場未見大規模拋售，造價反被推高，令二手豪宅樓價指數按月升2%。

據利嘉閣地產董事張偉文說，新界區豪宅樓價低水，備受買家追捧，上月成交量按月反彈33%至32宗，當中，西貢區居及大埔康樂園成交分別大增6倍及1.