

長假缺新盤 500貨尾搶客

今天開始的復活長假，是一手新例實施後首個黃金賣樓檔期，可是缺乏焦點新盤，只得貨尾撐場，以活躍於市場的主要貨尾盤計，涉及逾500伙復活搶客，新地（00016）左右開弓，粉嶺瓏山1號及紅磡御門周六同時出擊。

受制於一手新例，受規範的新盤不

能再隨時開賣，發售前要跟足規例派樓書及價單才可推售，但觀乎多個項目，如長實（00001）重炮荃灣環宇海灣、九建（00034）旺角麥花臣匯等仍未準備就緒，復活節期間缺乏焦點新盤，與過往數年有大堆頭優惠盤撐場相比，完全失色，4日長假只靠一堆貨尾及兩個半新盤

——新世界（00017）元朗蔚林及新地（00016）粉嶺瓏山1號擔大旗。

蔚林收200票超額2.3倍

蔚林昨日截止入票登記，據悉收逾200票，相對60伙超額2.3倍，今日開賣拉開復活長假序幕。至於瓏山1號累收200票，周六發售50伙；同系昇御門同日發售34伙，兩盤雙龍出海搶客；至於恒隆（00101）的大角咀浪澄灣日前加推的19伙，則安排周日開賣。連同市場主要貨尾，包括銅鑼灣COHO、馬鞍山迎海1及2期、信置（00083）系的灣仔藍濠1及2期、白石角海鑽、北角DIVA等，粗略約有500伙應市。

另3月底上載價單的捷偉發展九龍城匯賢閣，重售至今仍食白果，發展商於是加佣救亡，佣金加至17%，唯只可首兩名開單經紀受惠。

九建市務及銷售部總經理楊聰永表



示，麥花臣匯設於5樓的住客會所，提供多達20項設施，包括長約30米的戶外泳池等，復活節期間率先向代理開放，最快下周對外開放，不排除同時公布售價，集團已向代理簽發樓盤的宣傳委託書，部署下月開賣。

▲楊聰永稱，麥花臣匯住客會所將於復活假期，率先向代理開放預覽



▲資深投資者施佳龍於兩年前買入的薄扶林貝沙灣兩幢洋房，傳現已淪為銀主盤

貝沙灣兩洋房淪銀主盤

再有豪宅淪為樓市提款機按爆無錢贖身，薄扶林貝沙灣洋房借爆廠驚現銀主盤。市場消息指，資深物業投資者施佳龍於兩年前一口氣豪擲2.79億元買入的薄扶林貝沙灣兩幢洋房，連環向財務公司3度借貸，傳現已淪為銀主盤，市傳每幢洋房索價1.8億元放售。

市場消息指，施佳龍於2012年向發展商買入的貝沙灣5期2幢前排單號洋房，在3度向不同的財務公司借貸後，現已淪為銀主盤。代理指，現時涉及兩幢洋房已經在市場上低調放盤，其中1幢實用面積3792方呎（建築面積5898方呎），另1幢實用面積3589方呎（建築面積5495方呎），每幢叫價約1.8億元，情況罕有，成為南區近年涉及銀碼較大的銀主盤。

另外，日前錄得狂蝕個案的半山豪宅帝景園，再錄成交，中層1伙剛以7838萬轉手，實呎3.66萬元。

市場消息指，日前爆蝕9球的帝景園震驚市場，昨日再錄得出爐成交，1座中層A室，實用面積2141方呎，建築2680方呎，剛以7838萬元易手，建呎2.9萬元，實呎3.66萬元。業主07年以4280萬元買入，帳賺3558萬元或83%。

另美聯首席助理聯席董事方富義表示，山頂文輝道2號公務員宿舍單位連租錄兩宗成交，包括該行促成的10樓20室，建築2551方呎，實用2148方呎，實用呎租34元，月租7.39萬元。以及文輝道8號8樓16室，建築2551方呎，實用2148方呎，月租7.31萬元，實呎34元。目前尚餘1伙待租。



信德「鑽石廣場」81舖2億沽

近期折售嘉湖新北江商場獲利甚豐的「磁帶大王」陳秉志，近日協助孫姓友人入市，以逾2億元向澳門賭場名人買入上環信德中心3樓「鑽石廣場」共81個舖位，不排除再有拆售動作。另資深投資者蔡伯能以約4700萬元沽出九龍城舖，2年賺1300萬元。

市場消息指，上環信德中心西翼3樓「鑽石廣場」共81個舖位，總面積約1.5萬方呎，新近獲孫姓投資者以超過2億元買入，折合呎價超過1.33萬元。

據消息指，新買家為「磁帶大王」陳秉志的朋友，在陳氏協助下購入上址舖位。原業主最初開價約3億元，後來輾轉降價至約2.38億元，至近日以超過2億元賣出，較最初叫價低出約30%。

九龍城舖兩年賺1300萬

另外，由資深投資者蔡伯能持有的九龍城太子道354號地庫、地下及閣樓舖位，面積分別1140、1360及1060方呎，合共約3560方呎，市傳以約4700萬元沽出，蔡氏持貨約2年，帳面勁賺約1300萬元。據悉，上址租客為食肆，月租約12.5萬元，新買家可享約3厘回報。

另一方面，政府產業署就旺角彌敦道700號工業貿易大樓地下4個舖位公開招租，其中以萬寧承租的2及3號逾2000方呎巨舖較矚目，該舖現時月租80萬元；而連續9年無加租、由台灣食品公司承租的7號舖，在自由行旅客持續飆升下，其新租備受關注。

據了解，產業署公開招標出租的4個舖位，分別為工業貿易大樓地下第2至3、4、7及9號舖位，店舖面積由108至2024方呎，截標日期為5月16日。

「收租王」倫志炎半年沽七伙 合計套6000萬 預示後市壓力大

樓市續淡，二手捱沽，持重貨投資者怕「夜長夢多」，不斷出貨減磅。超級「收租王」永倫集團老闆、茂盛控股（00022）主席倫志炎，再以842萬元掙售鴨脷洲海怡半島1伙3房，過去半年倫氏沽出最少7伙，套現6000萬元，決心「現金為主」。市場人士認為，近期名人相繼走貨，投資老手倫志炎也要走貨，預示後市壓力大。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

中原首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島3座高層A室，實用721方呎，建築886方呎，套3房連工人房望全海景。原業主開價850萬元，經還價後只象徵式微減8萬元，以842萬元沽，實呎11678元，造價理想。原業主於1992年4月以150萬元購入，一直作收租用途，帳面獲利692萬元或升值4.6倍。據稱業主為外號「收租王」的倫志炎。

惜貨甚少沽售物業

倫志炎的收租組合遍及全港，他相當惜貨甚少沽售手持物業，但自從去年第四季開始，頻頻減磅，包括上述單位在內的海怡半島3伙，尚有觀塘麗港城1伙及紅磡黃埔花園3伙，過去半年積極賣出7伙住宅，套現約6000萬元。除了住宅外，倫氏今年初已減持柴灣杏花邨4個車位，反映出出貨意欲相當高。

二手屋價成風，屋苑排隊尋底。市場消息，大角咀帝柏海灣5座中層F室，建築645方呎，實用469方呎，兩房望海。原叫價710萬元，後減價688萬元沽，屋苑兩房海景戶近年首度跌穿700萬元，平同類半成，



建呎1.07萬元，實呎1.49萬元。荔枝角美孚新邨3期51號低層D室，建築875方呎，實用657方呎，剛以530萬元沽，低市價10%，實呎8067元。

二手屋苑排隊尋底

中原分行經理伍錦基表示，將軍澳君傲灣2座低層C室，實用516方呎，建築683方呎，2房間隔，去年底開價510萬元，近日減至485萬元沽出，折合實呎9399元，建呎7101元，創君傲灣2房2013年以來新低。原業主於2006年以266.2萬元買入，帳面賺218.8萬

元。黃埔花園有業主急出貨忍痛狂劈價，第9期1座低層3室，建築734方呎，實用649方呎，原叫價720萬元，可惜無人問津，由於急出貨套現，遂劈價60萬元以660萬元沽，建呎8992元，實呎10170元。業主99年325萬元買入，帳賺335萬元或1倍。

樓價跌拖杯租金，天水圍嘉湖山莊有3房戶以兩房價租出。祥益經理蕭嘉偉指，賞湖居3座中層D室，建築714方呎，實用551方呎，租客肯一周內起租，故業主肯平價租出，月租僅8500元，貼近兩房價。

新界供應增 區內樓價軟

最近市場不斷出現減價求售個案，不過港島市區樓價表現仍堅挺，只有新界區受較大影響。根據中原城市領先指數顯示，本周指數達119.04點，為近3個半月新高，其新界東及新界西指數仍較疲軟。

中原研究部公布最新的城市領先指數數據反映，縱使近期樓市似有回落趨勢，不過，該指數卻反覆向上，本周指數雖較上周微升0.22點，但已是今年1月初至今15周的新高，可見整體樓價並未有下滑跡象。至於其分區指數中，港島區領先指數達129.78點，更是去年11月初至今的新高，較上周升近0.75%。

至於九龍、新界東及新界西本周領先指數雖均下跌，不過跌幅參差。其中九龍區跌幅最小，不足千分之一點；新界東及新界西相對較大。新界東本周指數為119.62點，較上周跌約0.5%；新界西本周指數為99.35點，較上周跌約0.8%。

有關指數反映出，新界區樓價受壓較大，主要是新界二手市場的抗跌力一向遜於市區，加上



香港樓市有回落趨勢

未來土地及房屋供應，新界佔約七至八成。而市區物業，特別是港島區，基於供應少及買家有較高的承價能力，樓價相對跌得輕微。

該行指，昨日公布的指數數據，是根據2014年4月7日至13日該集團簽立的正式買賣合約所計算，其中有逾八成的交易是在2014年3月24日至30日簽臨時買賣合約，即只反映3月底的市場表現。

50屋苑睇樓量跌19%

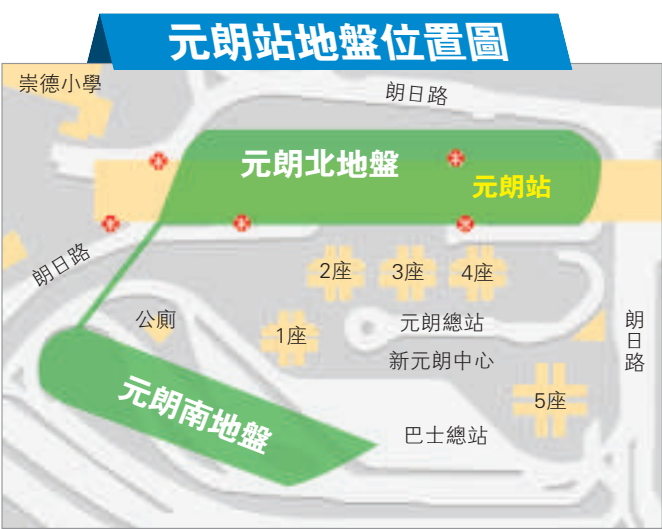
近期二手成交稍為增多，但成交量仍然疲弱，且市場以一手主導，即使連續四日長假，據利嘉閣統計顯示，本港50個大屋苑的預約睇樓量，平均每日僅650組客戶，較上周跌近19%。

該行指，除是二手市場平淡，及一手市場搶去客源外，不少用家離港外遊亦是其中原因。而如按地區分，新界區21個屋苑的平均預約睇樓量表現最差，每日只不足250組睇樓，較上周跌約21%。當中屋苑如馬鞍山新港城、元朗YOHO Town、天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園的預約量跌幅均逾20%。

九龍區的21個屋苑日均預約量也只約275組睇樓客，較上周跌17.9%，其中紅磡黃埔花園、九龍灣淘大花園、觀塘麗港城、將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨的睇樓量，按周下跌13%至25%不等。港島區8個屋苑日均預約量更少，僅130組睇樓客，按周減少16.1%，其中鯉魚涌大古城及康怡花園、柴灣杏花邨及藍灣半島，和鴨脷洲海怡半島的跌幅由10%至33%。

利嘉閣分區董事黃龍智表示，太古城月至今暫錄14宗買賣，當中不乏減價成交，平均減幅約有5%；反觀，康怡花園價格拉鋸嚴重，成交稀少，再加上復活節長假期因素影響，兩大屋苑預約睇樓人流減少，預期假期內成交不多。

元朗站上蓋最快下季招標



一再延遲招標程序的西鐵元朗站上蓋項目，終有機會最快在下季尾推出市場。政府及港鐵（00066）就項目的修訂發展，本月底先諮詢區議會。

西鐵元朗站項目原計劃在上財政年度便應推出市場招標，然一直因各項技術及整體布局等問題，一拖再拖。港鐵近期已落實最新發展計劃，並趕於本月底諮詢元朗區議會，之後便就此向城規會呈交規劃申請，由於西鐵上蓋項目是無需經過補地價過程，如一切順利，在下季得到城規會的規劃許可後，即可邀請發展商遞交該項目的發展意向書，及進入招標程序。

該項目早於05年時已獲准發展一個有達9幢住宅、提供逾2200個單位的商住項目，後因規模過大，受輿論批評，政府於08年決定縮減發展規模至7幢，現最新再減1幢，提供更多中小型單位，讓大眾更易置業，所興建6幢由20多層至40多

層的住宅大廈，提供約1880個單位，當中超七成是540平方呎以下的中小型單位。

項目總樓面近150萬方呎計，估值約40至50億元。市場人士指，由於項目周邊的新元朗中心，及YOHO TOWN各期，均由新地（00016）發展，其中各商場部分更早已設計成可互相貫通，連成一個近百萬平方呎零售的購物中心，相信新地一定志在必得。

加路連山道地商業發展

除元朗站外，政府經過年多的研究，初步敲定將機電署位於銅鑼灣加路連山道的前總部地皮，作商業發展，以緩解港島商業核心區地皮缺少的問題。

有關計劃將於下月諮詢區議會。地皮相信年後便可推出招標，為港島區帶來逾100萬平方呎的商業樓面。