題3周至130億兩年最

樓市越搶越熱 市場料加辣機會升高



香港文匯報訊(記者顏倫樂)樓市「髮合合」。新地旗下南昌站匯璽 短短3個星期內沽出964個單位,套現金額超過130億元,為近兩年短 時間套現金額最多的新盤項目,該盤銷售額已達新地全年銷售目標近三 分之一,系內另外3個新盤將順勢在本月和下月相繼推出。二手方面也

不遑多讓,沙田第一城有同類單位兩個多月內賣貴逾一成(見另文)。一二手市場都「熱到飛起」, 市場分析認為,政府短期內再出招遏抑樓市的機率越來越高。

二鴻基地產副董事總經理雷霆昨日 **予**「湯奉地厓町至了~~~ 表示,匯璽開售至今約3個星期, 已累售964伙,套現逾130億元,成為 該公司近年銷售成績最好的新盤之一。

極速售964伙 媲美緻藍天

回看近年各新盤的銷售進度, 匯璽創 下多個紀錄。雖然去年9月發售的元朗 Grand YOHO,亦於接近3周時間內賣 出約1,000伙、套現90億元,但若以套 現金額計算,匯璽相信為近兩年最短時 間內套現金額最多的新盤,與2015年4 月長實將軍澳緻藍天半個月沽出1.648 伙,套現125億至130億元「叮噹馬 頭」。而匯璽1A座高層A室以5,075萬 元成交, 呎價為33,768元, 暫為該盤新 高紀錄,超過鄰近的奧運站,幾乎與豪 宅定位的九龍站看齊。

新地代理總經理陳漢麟昨補充説,匯 璽現時沽出的964伙中,買家以九龍區 佔最多,約56%;新界和港島區佔約4 成。當中以家庭客為主,而非本地客人 所佔比例約7%。有見市況繼續熾熱,雷 霆昨日公佈該公司其他新盤的銷售進 度,本月推出屯門珀御後,下月會「雙 盤齊發」,連環推出馬鞍山雲海及北角 海璇,實行「食住上」。

翻查資料,雷霆上月於該公司中期業 績會上曾表示,全年銷售目標為400 億元,其中香港佔330億元,而上半 年度在港錄得合約銷售金額已達 熱程度與當時不遑多讓。



■新地昨日公佈匯璽銷售成績。左為新地副董事總經理雷霆

228 億元,已達目標約七成水平。倘再 加上匯璽套現的130億元,相信已經超 標,這還未計新地接下來三個新盤的銷 售進度,包括本月開賣的屯門珀御,以 及下月開賣的馬鞍山雲海和北角海璇。

全港季售5400伙 成次高

須留意2015年3月亦屬於樓市熾熱時 間,而緻藍天更加為近年的「吸票 王」,之後到2015年中樓市出現回落, 至2016年中再次拾級而上。今次匯璽熱 銷,而且項目單位售價相比緻藍天更 高,反映市場購買力依然強勁,市況熾 4房戶。市場消息説,項目已經累收逾600

此外,綜合《一手住宅物業銷售資訊 網》資料顯示,本年首季新盤已售出近 5,400伙,比去年第四季約3,500伙高出 超過五成,僅次於去年第三季的7,300 宗,創2013年4月一手銷售條例生效以 來的季度次高。

至於其他一手盤銷售方面,長實地產投 資董事黃思聰稱,北角維港頌將於周三推 售152伙,目前登記人士中七成來自港島 區,當中北角同區客源約三成半,中西半 山佔兩成,其餘三成客源分別來自九龍及 新界,整體入票人士中,有近半有意購買 張入票,超額認購約3倍。

近年新盤矚目銷售紀錄

日期	發展商	樓盤名稱	銷售情況
2017年4月	新地	南昌站匯璽	3周内售出964伙、套現130億元
2016年9月	新地	元朗Grand YOHO	3周內賣出約1,000伙、套現90億元
2015年9月	新地	東涌東環川	1個月售出900伙、套現55億元
2015年4月	長實	將軍澳緻藍天	半個月售出逾1,640伙、套現125億至130億元
2015年1月	新地	東涌東環	3周內售出約1,150伙、套現約60億元
2014年6月	長實	荃灣環宇海灣	10天售出約1,000伙、套現逾70億元

製表:額倫樂

太古城2房單位1100萬創新高

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)樓市熾 熱,多區屋苑造價頻創新高。鰂魚涌太 古城再錄破頂成交,一個兩房單位以 1,100萬元易手,實用呎價18,900元,創 同類單位新高,較上月舊紀錄1,065萬元 再推高35萬元。沙田第一城造價更勁, 超過70萬元。

資料圖片

位3.400伙。

中原張光耀表示,太古城金星閣高層 A室,實用面積582方呎,2房間隔,屬 屋苑「兩房則王」,業主叫價約1,150 萬元,最後以1,100萬元易手。值得一 提的是,原業主屬第一手買家,於1982 年11月以62.59萬元買入單位, 呎價 呎, 折合實用呎價約15,499元, 原業主 1,075 元,持貨至今沽出,賬面勁賺 1,037 萬元,35 年升值16倍。太古城本 月暫錄約7宗成交,平均實用呎價約 17,300元。

第一城兩月升值73萬

各區屋苑亦陸續出現「海鮮價」,另 一藍籌屋苑沙田第一城造價亦創歷史新 高。美聯黃錦瀚表示,二手盤源減少, 有買家為購得心水單位不惜高價接貨, 同座大廈、同類單位於兩個多月內賣貴 沙田第一城24座高層B室剛以692.8萬元 成交,創屋苑同類單位新高。翻查屋苑 成交,同座面積一樣是447方呎的中層B 室,今年1月底以620萬元成交,即是 説,相隔短短兩個多月,兩個同類單位 的造價相差72.8萬元。

第一城24座高層B室實用面積447方 於2008年11月金融海嘯前後以僅200萬 元購入單位,是次轉手賬面獲利492.8萬 元,升值近2.5倍。另外市場消息稱,同 區居屋愉田苑亦破頂,屋苑B座高層6



■太古城兩 房則王成交 價達 1,100 萬元。

資料圖片

室,實用面積566方呎,剛於居屋第二 市場以280萬元售出, 呎價4,947元, 樓 價貴絕屯門未補地價公屋。原業主於 2001年未補價以17.89萬元入市,是次沽

十大屋苑兩天成交增14%

香港文匯報訊(記者 吳婉玲、顏倫樂)

一手銷情熾熱的同時,二手交投亦有回升跡 象,但升幅較溫和。據四間主要代理行統計 過去兩天假期十大屋苑的成交,共錄得57宗 成交,按周上升14%。業界分析,二手交投 上升主要是因為不少全新項目尚未推出市 場,令購買力重回二手所致。

美聯物業4月8日至9日十大屋苑錄得 約17宗成交,較之前一周的14宗上升 21.4%, 連升兩周,並創5個周六日假期 新高。美聯住宅部行政總裁布少明表 示,大型全新盤推售戰暫時偃旗息鼓,

一手市場欠缺焦點,二手入市氣氛趁此 下旬一二手樓市氣氛料持續暢旺。 而轉熱,買家承接力未止,促使部分屋 苑在盤源持續短缺下,繼續出現「零議 價」甚至追價現象,出現「量價齊升」 的局面。

業主心雄 叫價進取

不過,由於復活節長假期將至,布少 明預計,不少買家及業主或離港外遊度 假,二手交投表現有機會短暫受壓,但 相信假期過後,買家仍會積極尋找入市 機會,隨着多個新盤供應接踵推出,4月

室,以555萬元連地價易手,實用呎價

不止一線屋苑成交價節節上升,就連

二線屋苑亦錄得破頂成交。祥益地產胡

志偉表示,屯門公屋良景邨良傑樓高層3

11,491元,打破屋苑歷史新高。

中原地產同期十大屋苑錄得15宗成 交,按周無升跌。資料顯示,十大屋苑 周六日交投量已連續8周錄得逾10宗交 投,零成交屋苑亦減少至2個。利嘉閣 同期十大屋苑錄得18宗成交,按周升 29%。香港置業同期十大屋苑錄得約7 宗成交,按周無升跌。

中原地產亞太區副主席暨住宅部總裁 陳永傑認為,一手新盤銷情暢旺,市場 無負面消息,睇樓氣氛高漲,整體市道 興旺; 樓價指數持續創新高,令二手業

十大屋苑周六日成交

貨勁賺262萬元,16年升值14倍。

代理行	數量	變幅
利嘉閣	18宗	+4宗
美聯	17宗	+3宗
中原	15宗	無升跌
港置	7宗	無升跌

主紛紛心雄,叫價進取,部分更反價封 盤,令放盤量下降,部分買家轉至二三 線屋苑入市,料本月十大屋苑交投量將 平穩發展。

近來,樓價越飆 升,市民入市情緒 就越高漲,一切的

負面消息都如煙如霧,好像美國加 息、土地供應增加、新盤供應潮將至 等等,都無法對正在急速上升的樓價

面對熾熱的樓市,最近幾個星期市場 幾度傳出政府可能再出招。花旗日前預 計,政府今後任意一個周五均有可能推 出新辣招,估計或對持有多項物業的業 主徵收2倍至3倍的差餉。然後,又有 學者預測政府會加重原來辣招的稅項, 又有人建議政府可以考慮推出物業增值 稅及空置稅等。運房局局長張炳良上周 更表明,留意到市場「一客多購」的投 資現象,會隨時出手打擊。

追價破頂搶貨不絕於耳

種種言論,反映業界都一致認為樓價 上升的速度太急太快。然而,「狼來 了」的訊息嚇不退市民的入市意慾,將 軍澳新盤藍塘傲昨日錄得一宗「首置買 家」以一張合約近6,000萬元買入6個 單位的個案。買家毋須支付15%重稅, 只須付最基本的4.25%印花稅。實際 上,各區瘋狂成交的例子多的是,追價 搶貨、零議價入市、破頂價成交等等不 絕於耳。

> 上周,中原城市領先指數(CCL) 報 152.18點,連升9周並連續7周創 歷史新高,迎來近9年最長的升浪。 記憶歷歷在目,政府近年已多次講明 不會放任樓價「失控上升」,每逢樓 價癲升之際,政府都會出招,即使臨 近換屆估計亦不會有所動搖。現在樓 市正出現非理性的入市氛圍,似乎, 一切只待政府加辣「出鞘」的時機 ■記者 顏倫樂