

龍譽昨推93伙沽28% 續見大手客



龍譽以先到先得形式發售，吸引約20組客通宵達旦輪候。蘇洪鏘攝



排通宵頭籌女士(左二)。蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘)為上車，你可以去到幾盡?昨天啟德新盤龍譽進行第三輪推售共93伙，在發售前一晚已出現約20組準買家在樓處通宵排隊。原來發展商保利以先到先得形式發售，準買家為購得心水戶型不惜捱更抵夜，準買家及代理等足足10個鐘，令久違的「通宵排隊等買樓」在一手例生效後再次出現。保利置業(香港)市場銷售部主管高藹

華表示，開售前一晚已得準買家通宵輪候，秩序大致良好。今次以「先到先得」形式發售，高藹華反映有客人表示歡迎：「抽籤好被動，好似畀個天去決定。」截至昨夜7時半，該盤售約26伙，佔可售單位28%，當中仍不乏大手入市個案。市傳有台灣客以3份合約購入3伙三房戶，折實總值逾6,600萬元，估計涉及逾2,000萬元「辣稅」。

先到先得售 頭籌買家讚好

龍譽於昨晨9時半起開售，排頭籌的買家為不願透露姓名的年輕女士，入場登記時稍現疲態。她表示看好啟德區發展，並看中今次的開放式單位。該盤此前兩輪推售她亦有入票，惟結果均向隅，故今次為求「一擊即中」，在發售前一晚已到場「擔攪仔霸頭位」。其間一度回家梳洗並由代理暫代排隊，及至昨晨約8時半繼續輪候。對於今次以「先到先得」形式發售，該女士認為是合理安排：「捱更抵夜無

咩所謂，有心就會嚟。」昨天推售的93伙戶型多元化，涵蓋開放式單位、一房戶至四房戶，實用面積228方呎至1,010方呎，折實售價438.2萬元起。至於為何仍會出現排隊爭先亂象?原來今批單位中，僅7伙為開放式單位、三房戶及四房戶型合佔9伙，一房戶及兩房戶型供應較多;截至昨午7伙開放式已迅速獲認購，反映買家為優先購得心水戶型需及早排隊。

珀御累收550票超額7倍

同日，新地旗下屯門珀御昨首度開放示範單位參觀，截至昨夜8時該盤累收逾550票，以首張價單68伙計，超額認購逾7倍，更傳出有一組大手客入10票認購。新盤銷情暢旺，有發展商乘勢將餘貨加價，華懋昨天更新旗九龍塘雲門及大埔富盈門價單。當中雲門14伙提價5.3%至7.2%，一個多月以來累加逾10%。富盈門則調高9伙定價，幅度約5.3%。

居屋連環破頂 估價狂追落後

愉田苑4個月飆逾兩成 麗晶花園年漲45%



今年居屋售價及呎價連環破頂，銀行估價亦水漲船高。本報追蹤本港十大居屋單位估價走勢，今年首4個月銀行估價調幅最高達兩成，明顯較大市進取。當中，沙田愉田苑估價較去年底估高逾兩成;按年比較，牛頭角麗晶花園估價則調高達四成半。業界指出，私樓樓價升勢帶動居屋物業旺銷，今年居屋成交價更連創新高，令銀行估價追落後務求吸客，估計未來3個月至6個月，估價仍會緊隨大市上漲。

香港文匯報記者 蘇洪鏘

港樓連環出招，樓市依然熾熱，官方樓價指數首兩個月升1.79%、中原CCL首4個月升5%。本報統計本港十大居屋估價今年首4個月變化，部分屋苑已出現雙位數調幅，反映銀行之進取。本報自去年初抽取十大居屋的自由市場登記個案，並藉由本港三大銀行(中銀、恒生、匯豐)的網上估價服務，追蹤其估值變化。據最新於本月上旬統計之數字與去年底相比，十大居屋估價緊隨大市上升，不過升幅各自分化，由1.8%至21.8%。

十大居屋升幅分化

十大居屋單位中升幅較大的單位包括沙田愉田苑愉逸閣低層5室，實用面積548方呎，中銀最新估價為564萬元，較

去年底該行約463萬元大幅調升21.8%，同期恒生及匯豐估價分別報556萬元及528萬元，分別較去年底調升19.6%及8.6%。倘將單位的估價按年同期比較，中銀、恒生、匯豐調價則分別調升29.7%、25.5%、18.1%。

然而要數按年估價調幅最大，則為牛頭角麗晶花園，本報所追蹤的20座低層G室，實用面積407方呎，據匯豐最新估價為445萬元，較去年同期估價僅307萬元大幅調升45%;若只計今年首4個月，該行調幅亦達13.2%。與此同時，屯門龍門居的估價，均獲三間大行按年大幅調升，升幅達25.2%至30.8%。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指，本港私樓樓價節節攀升，居屋市場

難免受牽動，觀乎今年至今居屋市場相繼出現新高成交，銀行遂相應緊隨大市調整估價。對於個別居屋單位估價升幅快過樓價指數，黃詠欣指樓價指數成分屋苑涵蓋中小型單位及豪宅，以反映整體大市，近月樓價升勢由中小型單位帶動，故出現居屋估價跑贏大市。

未來兩季料續向上

黃氏續指，本港物業按揭市場競爭劇烈，縱然美國已踏入加息步伐，不過本港至今維持超低息環境，息率更低見H+1.28厘;相信銀行為求搶客，會積極估足價。觀乎整體大市仍向好，展望未來3個月至6個月，整體樓價仍然向上，料將帶動居屋估值同步提升。



沙田愉田苑估價較去年底高逾兩成。資料圖片

十大居屋估價走勢

屋苑	單位	各大銀行最新估價(萬元/升幅*)			
		實呎	中銀	恒生	匯豐
鯽魚涌康山花園	8座高層H室	484	700/7.9%	691/3.0%	716/4.1%
香港仔嘉隆苑	嘉俊閣高層10室	401	457/8.6%	472/3.1%	479/2.6%
大角咀富榮花園	1期18座低層K室	431	552/3.0%	554/1.8%	547/5.0%
牛頭角麗晶花園	20座低層G室	407	404/5.5%	409/4.9%	445/13.2%
黃大仙天馬苑	A座駿昇閣中層3室	415	442/8.3%	420/1.9%	452/3.0%
馬鞍山錦豐苑	錦薇閣中層15室	436	421/6.6%	397/9.4%	443/14.8%
沙田愉田苑	愉逸閣低層5室	548	564/21.8%	556/19.6%	528/8.6%
屯門龍門居	8座低層B室	431	340/19.7%	318/9.3%	288/5.9%
天水圍天頌苑	O座頌祺閣低層14室	433	348/13.7%	321/14.6%	327/9.0%
大埔大埔廣場	宜富閣低層D室	372	429/12.9%	392/10.4%	382/6.7%

*估價在4月上旬期間查詢;估價變幅與去年底比較 製表:記者 蘇洪鏘

今年居屋王成交價破「8球」

近期居屋市場破頂個案

屋苑	單位	成交價	實呎	呎價(元)	備註
鯽魚涌康山花園	3座高層G室	840萬元	592	14,189	居屋造價新高
長沙灣樂年花園	4座低層D室	730萬元	761	9,593	綠表居屋造價新高
鯽魚涌康山花園	4座低層A室	663萬元	431	15,383	居屋呎價新高
樂富德強苑	B座高層1室	643萬元	574	11,202	綠表居屋呎價新高

製表:記者 蘇洪鏘

樂年花園未補價升穿「7球」

至於未補價居屋造價紀錄，則於本月初由長沙灣樂年花園新鮮打破，一個實用761方呎三房戶，以730萬元(未補價)易手，成為全港首宗「逾7球」綠表居屋個案，迅速打破上月月底筭灣東旭苑692萬元(未補價)舊紀錄。樂年花園補價折扣率介乎35%至45%，今次「居屋王」假若補價後市值至少達1,123萬元。

另一邊廂，樂富德強苑一個實用面積574方呎單位，上月在綠表市場以643萬元成交，折合呎價11,202元，成為全港首宗呎價破1.1萬元的綠表居屋個案。

年內，新界居屋表現亦相當靚靚。將軍澳顯明苑一個實用僅216方呎單位，日前以310萬元(已補地價)成交，實用呎價14,352元，呎價創新界居屋新高，迅速打破本月初同區寶明苑錄得的14,151元呎價紀錄。

香港文匯報訊 今年僅過去3個多月，居屋市場不論補價與否，造價及呎價紀錄均不斷創新高。截至目前，自由市場居屋造價已衝至「8球」，呎價則突破1.5萬元關口;至於未補價居屋市場亦追貼自由市場，造價已升穿「7球」。

目前居屋自由市場造價及呎價紀錄，均由鯽魚涌康山花園於3月新鮮創下。該屋苑3座高層G室三房戶，實用面積592方呎，以840萬元連補地價成交，

摘全港樓價最貴居屋寶座，折合呎價14,189元，打破2015年同屋苑830萬元成交舊紀錄。事實上，屋苑上個月錄得約6宗買賣，其中3宗樓價均逾800萬元。

同時，4座極低層A室兩房戶，實用面積431方呎，以663萬元售出(已補地價)，呎價竟達15,383元，迫近同區私樓造價。該單位登上全港居屋呎價王寶座，成為全港首個呎價突破1.5萬元的居

新居屋收逾15萬份申請破紀錄

香港文匯報訊 現屆政府重推新居屋，每輪申請均反應熱烈。新一期居屋位於彩虹及梅窩，剛於日前截止申請，截至12日下午累收約15.6萬份申請，已破上期居屋項目接獲5.28萬份表格的紀錄，按該批2,057伙計超額逾7倍。消息指其中5.51萬份是綠表、10.08萬份是白表。項目將於6月攞樓;8月揀樓。

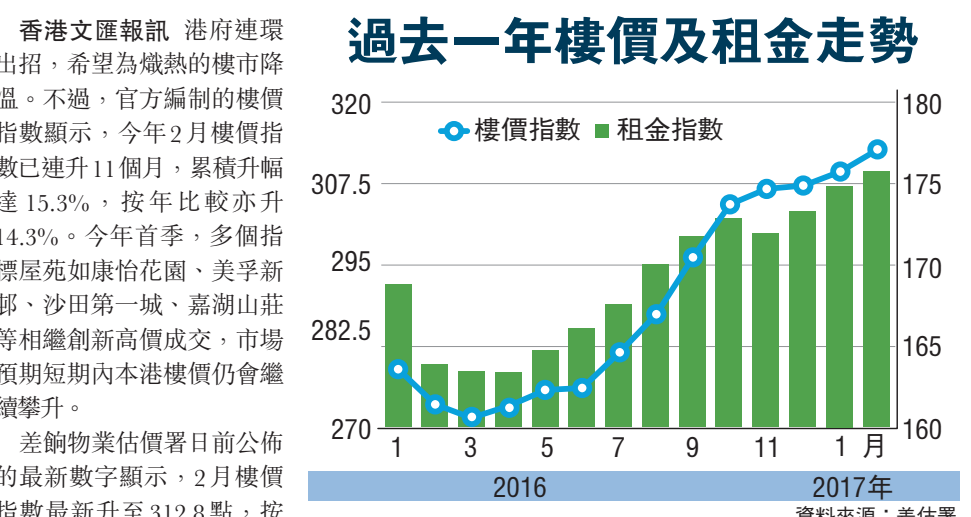
新近截止申請的3個新居屋彩虹彩興苑、梅窩銀蔚苑及銀苑，合共提供2,057個單位。當中彩虹彩興苑共分3座，樓高30層至35層，共提供1,358個單位，單位面積由368方呎至468方呎，售價248萬元至384萬元。梅窩銀蔚苑為16層高單幢屋苑，只提供170個單位，面積介乎375方呎至552方呎，售價由139萬元至243萬元不等;梅窩

銀苑兩幢大廈樓高16層至18層，共提供529個單位，單位面積380方呎至543方呎不等，整體售價由146萬元至254萬元。

房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝日前表示，初步計劃明年初推出下期居屋，並預計能提供逾2,000伙;認為安排特定時間表推出居屋，能讓準備申請居屋的家庭有長遠置業計劃。

樓價愈升愈有 中小單位最勁

過去一年樓價及租金走勢



香港文匯報訊 港府連環出招，希望為熾熱的樓市降溫。不過，官方編制的樓價指數顯示，今年2月樓價指數已連升11個月，累積升幅達15.3%，按年比較亦升14.3%。今年首季，多個指標屋苑如康怡花園、美孚新邨、沙田第一城、嘉湖山莊等相繼創新高價成交，市場預期短期內本港樓價仍會繼續攀升。

差餉物業估價署日前公佈的最新數字顯示，2月樓價指數最新升至312.8點，按月再升1.1%，較對上一個月的0.7%升幅進一步擴大;按年比較亦升14.3%。樓價升勢依然由中小型單位化身火車頭，實用面積431方呎以下單位按月升1.2%，為五類單位之中升幅最為顯著，累升11個月幅度更達15.5%;實用面積431方呎至752方呎的單位，連升11個月幅度更達15.8%，跑贏大市。總計實用面積1,075方呎以下的中小型單位，按月升1.1%，升幅明顯比1,075方呎以上大碼單位的按月升幅0.3%為大。

另一邊廂，由業界編制的樓價指數同步攀升。中原城市領先指數CCL最新報152.57點，按周升0.26%，連升10周共4.58%。市場人士預計，CCL繼續向170點至175點目標邁進，預測升幅約兩成，料整個升市需時長達3個季度至1年半左右。