

加辣後首個新盤 銷情持續火爆 珀御2小時沽清118伙



新地屯門上車盤珀御昨晚推售，不少珀御準買家排隊報到。



林達民稱，翰林峰最快週內上載樓書，並最快下月開售，至於君豪峰則接力推售。



長實黃思聰(左二)指完成是次銷售後，維港頌餘下25%單位計劃留待第四季推出。左一為長實楊桂玲、右二為中原唐秉正。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)政府上周二再出招，向一約多伙買家開徵15%印花稅，惟加辣卻無阻貴價新盤銷情。出招後首個開價新盤，新地於屯門上車盤珀御以貴絕屯門呎價近1.3萬元開價下，首批118伙共收約2,500票並於昨晚8時推售，到晚上10時左右，118伙全數沽清。

珀御昨晚開售首批118伙，全屬一房及兩房單位，整批單位價單平均呎價16,055元，即供平均呎價12,844元，一房單位即供入場費超過395萬元。據現場所見，昨晚自6時半起，不少買家及代理已到達九龍站環球貿易廣場售樓處樓下的電梯大堂排隊等候，並出現人龍及打蛇餅的情況，排隊人數逾100名。
中原地產亞太區副主席暨住宅部總裁陳永傑稱，珀御準買家近九成屬用家，不少都是年輕人，九龍亦有部分客因不夠首期轉往屯門置業，佔約20%。美聯物業住宅部行政總裁布少明估計，樓盤入伙後收租有約3.6厘回報，呎租介乎38元到40元，美聯客戶中有約四成屬30歲以下，最年輕準買家年僅18歲，當中有40%需要父母資助首期。

維港頌最快第四季加推

此外，港島新盤連環發炮，長實於北角維港頌明日展開次輪銷售共143伙。長實地產投資董事黃思聰稱，完成是次銷售後，未必會再加推，因目前只餘下25%單位未推出，計劃留待下半年第四季才推出，屆時料有10%至15%加價空間，並於第三季進行海外推廣，地點包括英國倫敦、上海、北京、廣州及新加坡。

黃思聰又稱，項目累售143伙，套現逾52.5億元，平均每伙成交價約3,700萬元，平均呎價逾3萬元。長實地產營業經理楊桂玲表示，該盤於今日下午5時截票，每人只限入一票。

中原港島區執行董事唐秉正指出，今年4月份CCL為152.57點，按年升18.9%，當中港島區CCL為164.97點，

按年升19.6%，換言之，港島區升幅跑贏大市。

翰林峰部署下月推售

恒基昨天將系內西營盤及鰂魚涌項目，分別命名為翰林峰及君豪峰，分別提供約600伙及400伙單位。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，兩盤中擬率先推出翰林峰，最快週內上載樓書，並於月內開放示範單位，最快下月開售；至於君豪峰則接洽面市。

林達民介紹，兩盤均提供開放式、一房及兩房戶型，每種戶型比例相若，定價或參考同區同類面積的樓盤。

對於近期政府提高「一約多伙」的印花稅率，林達民稱，近期旗下樓盤一約多伙情況僅約1%，相信影響不大。展望未來樓價走勢，林達民稱除非房屋供應量或政治環境有重大轉變，否則料未來約3年仍會平穩發展。

ISLAND RESIDENCE 錄捷訂

恒基於旺角利奧坊，曉岸昨亦公佈其中4伙加價5%，個別單位9個月累積加價21.8%。其中2座29樓A單位，面積601方呎，價單售價由1,431.6萬港元，調升至1,503.2萬元，若與去年7月時1,233.3萬元相比，累積加價21.8%。

會德豐地產於筲箕灣ISLAND RESIDENCE於本月10日錄得3宗終止買賣合約個案，包括12樓A單位及12樓B單位，兩個單位於2015年10月各以698.7萬元及452.9萬元售出。另一個於2016年9月售出的7樓D單位，當時成交價為516.5萬元。

顯徑邨綠表345萬登新界公屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近一周時間又有新公屋王，市傳大圍顯徑邨顯德樓高層13室，實用面積490方呎，新近以約345萬元(未補價)成交，登上新界最貴未補價公屋，同時躋身全港第二貴。至於折合呎價7,041元，亦為全港未補價公屋中呎



市傳大圍顯徑邨高層以約345萬元(未補價)成交，登上新界最貴未補價公屋。

價第三高，為呎價逾7,000元的綠表公屋成交再添一員。

目前全港最貴公屋，為上個月錄得的鴨洲洲利東邨東安樓高層4室，成交價350萬元(未補價)，呎價7,143元。至於「新界綠表公屋王」舊紀錄為去年底錄得的青衣青衣邨335萬元(未補價)成交，今次成交較之再貴10萬元。原業主於2000年以20.43萬元(未補價)買入單位，持貨17年升值15倍。

天晉II雙破頂 呎售1.6萬

新晉私人屋苑將軍澳天晉II成交價創新高，中原伍錦基表示，涉及單位為3B座中層A室，實用面積944方呎，採四房套房間

隔，以1,560萬元易手，折合呎價16,525元，造價及呎價同創屋苑新高。

原業主於2013年以1,159萬元買入單位，持貨4年，現易手賬面獲利401萬元離場，單位升值35%。據悉，屋苑對上一宗同類型單位成交於今年2月錄得，一伙3B座中層A室以1,516萬元成交，其實用面積同屬944方呎，平均實用呎價16,059元，可見該類型單位於短短2個月間升值44萬元。

車位價格亦水漲船高，消息指，青衣盈翠半島4樓一個雙號車位，新近以219萬元易手，成為青衣最貴車位，打破同屋苑於上月錄得的205萬元舊紀錄。原業主於1999年以45萬元買入，迄今轉售物業升值3.8倍。

全港公屋綠表造價排名

屋苑	單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
鴨洲洲利東邨	東安樓高層4室	490	350	7,143
大圍顯徑邨	顯德樓高層13室	490	345	7,041
青衣青衣邨	宜偉樓高層7室	544	335	6,158
香港仔華貴邨	華廉樓中層6室	544	330	6,066
黃大仙黃大仙下邨	龍逸樓高層3室	598	322	5,385

資料來源：市場消息、土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏘

私宅動工量13年新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)屋宇署昨天公佈，2月份全港共有5個私人住宅項目動工，共涉及1,236伙，雖然較1月份回落近62%，不過今年首兩個月動工量累計達4,449伙，為自2005年以來的13年同期新高。

最新展開施工的項目中，最大規模要數荃灣楊屋道項目(TWTL 393)，涉及單位840伙，另包括北角前北角邨項目2期(351伙)；灣仔適

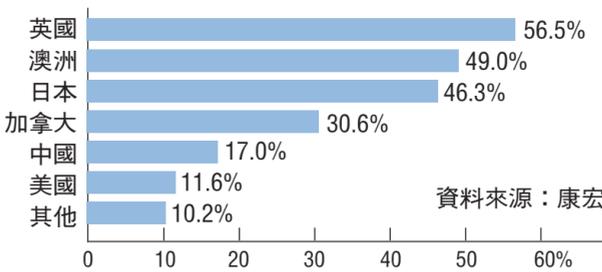
安街項目(22伙)、跑馬地黃泥涌道25號(22伙)、九龍塘窩打老道145號及約道2號(1伙)。

落成量下半年急迫

屋宇署同時公佈落成量數據，2月份全港僅得2個私人住宅項目落成，涉及僅約8伙。較1月份的181伙急挫近96%，並較去年2月份的771伙銳減99%，創3年來單月新低。期內落成的兩個私宅項目，包括何文田巴芬道9號，項目涉及7個單位；另一個項目為渣甸山陸誠道6號，涉及單位伙數1個。不過利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，由於本年仍有多個大型項目有待竣工，當中新界區不乏逾千伙的焦點項目，相信在今年往後月份，落成數字可望急起直追。

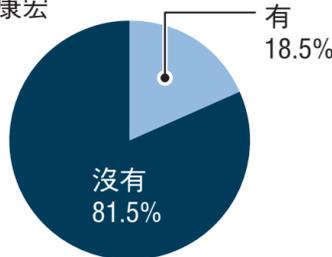
港人嫌樓貴 出海買英澳住宅

置業首選地點



近兩成人計劃於未來1年投資海外物業

資料來源：康宏



香港文匯報訊(記者 吳靜儀)康宏國際地產投資顧問昨日公佈其早前就港人投資海外物業態度進行調查的結果，康宏國際地產行政總裁張永達於記者會上指，近20%受訪港人計劃在未來一年投資海外物業，逾40%人指平均投資金額介乎100萬港元至300萬港元，當中以英國及澳洲的物業為港人海外置業的首選。

海外置業需留意匯兌風險

張永達稱，由於香港樓市居高不下，海外投資將成為新趨勢。自政府收緊「一約多伙」後，有關海外置業的查詢上升20%至30%，又指現時海外仍有不少物業的投資金額在100萬港元或以下，認為未能在港置業的市民，可以考慮先在海外「上車」，爭取良好回報後再在港置業。但他提醒投資者，於海外置業除留意匯率風險，亦

要注意按揭及稅務等相關事項。

調查結果中僅20%受訪港人有意海外置業，意慾偏低，張永達認為主要是港人缺乏投資海外物業知識，以及憂慮租客欠租和物業管理問題。

不過他認為，不少外地物業投資回報率較香港好，有意投資海外物業的人士中，大部分認同海外物業為回報穩定的投資工具，相信未來將有更多市民在海外置業。

另外，他又指，受訪者中有10.4%持有海外物業，逾50%是在內地，主要因為前幾年內地樓價較便宜，但由於內地樓價升勢不斷，部分城市樓價逼近香港，吸引力大不如前，相反，英國、歐洲及日本貨幣匯價曾大幅下調，成為港人近年海外物業投資首選。他又笑言，海外置業的選址多視乎個人喜好，例如經常到日本旅遊就會買日本物業，或者曾經到英國留學的話，首選一般是英國。



張永達(左)指英國和澳洲為港人海外置業首選。旁為康宏理財服務聯席董事胡彥希。記者吳靜儀攝

恒地西營盤批建商住物業

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)角九龍城道/上鄉道重建項目，獲批建一幢28層高尚住宅物業，住宅樓面涉及逾11萬方呎，商業樓面涉約2.23萬方呎。萬科旗下深水埗福榮街、營盤街與福華街交界住宅地，獲批建一幢31層高尚住宅物業，總樓面逾8.01萬方呎，同系旺角西洋菜北街456至466號及黃竹街50至56號項目，獲批建一幢28層高之商住物業，總樓面逾20萬方呎。

由新世界、市建局合作的馬頭

角九龍城道/上鄉道重建項目，獲批建一幢28層高尚住宅物業，住宅樓面涉及逾11萬方呎，商業樓面涉約2.23萬方呎。萬科旗下深水埗福榮街、營盤街與福華街交界住宅地，獲批建一幢31層高尚住宅物業，總樓面逾8.01萬方呎，同系旺角西洋菜北街456至466號及黃竹街50至56號項目，獲批建一幢28層高之商住物業，總樓面逾20萬方呎。由新世界、市建局合作的馬頭

長實滬商場明年下半年開業

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報道)長江實業地產昨日宣佈，在上海真如城市副中心核心地段打造的22萬平方呎旗艦商場，將正式命名為「LOVE@大都會」，計劃明年下半年開業。該項目是長實於上海發展的首個大型城市綜合體項目Upper West Shanghai「高·尚領域」的組成部分之一。長實地產投資公司董事黃思行稱，項目中超過50%為餐飲配套，零售約佔30%，約20%定為娛樂主題。未來將繼續推出嘉定「湖畔天下」和普陀「高·尚領域」純住宅項目。

郭子威：發展商需留意周邊樓價

此前上海業界盛傳政府連月來嚴控預售證，規定樓盤必須降價才可發放，但長江實業地產投資公司董事郭子威接受本報採訪時則透露，尚未感受到政府發放預售證特別嚴格，惟仍未取得，暫時難以判斷。其實上海政府沒有提出新盤須降價才可取得預售證，只要求開發商需留意周邊一、二手房的價格。他預料，短期內政府出台加強版調控政策的可能性很小，下半年上海樓價將保持平穩態勢。