考驗真愛 海之戀最多加10%

趁旺加推122伙 折實呎價1.75萬元

◀長實地產投資董事郭子威(左)昨宣佈海之戀提價加推122伙。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

海之戀加推單位資料

單位數目	122伙
實用面積	370方呎至1,149方呎
售價	743.3萬元至3,170.4萬元
平均呎價	21,892元
最高折扣	20%
折實價	594.6萬元至2,536.3萬元
折實平均呎價	17,514元

製表：記者 梁悅琴

■長實地產投資董事黃思聰(左)指，君柏將於下周一原價加推16伙。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情火熱，長實加快去貨速度。荃灣西海之戀第1期短短6日沽清842伙後，昨提價加推122伙，加幅最高達10%，平均折實呎價17,514元，折實入場594.6萬元，最快下周末前推售，項目尚餘6伙極高層戶以招標形式推售，意向呎價再貴10%至2.4萬元至2.5萬元；不過，系內於馬頭角豪宅盤君柏則只以原價於下周一推售16伙，折實入場3,322.4萬元。

長實地產投資董事郭子威昨表示，荃灣海之戀昨加推122伙，分佈在第6及第8座高層，間隔1至4房，當中第6座高層戶加價10%，其餘單位加價2%。該批單位價單平均呎價21,892元，市值超過16億元，折實平均呎價17,514元，折實入場594.6萬元，最快下周末前銷售，料約30%單位予大手買家認購。

高層樓王擬招標賣

雖然發展商表示最高加幅10%，但個別極高層擁優質海景的三房戶，加價幅度其實高逾20%。以昨日最新推出的第6座48樓B室為例，實用面積793方呎，呎價定價為26,319元，而之前已售出、毗鄰的48樓A室，實用面積754方呎，同樣屬向西南三房戶、大廳和主人房均可享海景，呎價定價只是21,782元。換言之，昨日新推的6座48樓A室的呎價，較毗鄰單位貴約21%。

郭子威又指，海之戀今期第6座最高兩層合共6伙樓王尚未推出，將以招標形式發售，料價錢較昨日加推單位再貴10%才接受，料呎價可高達2.4萬元至2.5萬元。

他又稱，該盤前日推售346伙，實際只要約3個多小時售罄，相比上周五首日銷售約7小時才沽清，去貨速度更快，相信是因為市民擔心政府再出招，令邊緣買家加快入市決定。

累售842伙套近90億

長實高級營業經理封海倫指出，項目已售出842伙，套現逾89億元，採用即供付款及建築期付款各佔一半。郭子威表示，由發展商旗下財務公司提供高成數按揭，按息自然比一般銀行按息高，但對於每月有供款能力但首期不足者可加快入市決定，集團未來仍會為旗下新盤提供高成數按揭。

君柏原價加推16伙

長實地產投資董事黃思聰表示，馬頭角君柏昨公佈銷售安排，於下周一原價開售首推第5座16伙，包括標準戶及特色戶，實用面積由1,575方呎至1,654方呎，扣除最高35%折扣後，折實平均呎價23,486元，價單市值逾9.4億元。該批單位折實入場3,322.4萬元，呎價20,447元，最高折實售價4,314.9萬元，最高呎價26,121元。

他稱，過去一年本港樓價升約20%，但今次君柏並無加價，屬益買家，不排除稍後將未推出單位加價。他指，該盤已累售95伙，套現逾36億元，單是今年4、5月售出26伙，套現逾10億元，平均每伙售價超過4,000萬元。

天寰次批收二千票

至於由建灝地產的啟德天寰次批200伙昨截票，消息指累收約2,000票，超額登記9倍。該批單位於今日抽籤安排揀樓次序，明天發售。此外，嘉里等於沙田玖瓏山昨將其中5伙加價，當中兩個連花園特色戶加價5%，其餘3個調整價單售價為標準單位，加幅均為2%。嘉華國際於啟德嘉匯昨將部分單位加幅約2%至3.3%。

新地於何文田天鑄1期以招標形式售出2伙，連同另外售出11伙，合共套現超過6億元。其中一伙標售單位為第6座3及4樓B單位（實用面積1,921方呎），成交金額8,900萬元（呎價46,330元），為項目至今地下花園單位中最高成交樓價及呎價。恒地於粉嶺高爾夫·御苑獲一對本港夫婦斥逾4,200萬元購入2伙，每人一伙，均為首置客。

李家誠：對香港前景有信心

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月地價不斷攀升，更連續於半個月內出現兩幅超過200億元的成交。主角之一是上月中以232.8億元中標中環美利道地皮的恒地，公司副主席李家誠昨日回應指，大銀碼商業地的出現，反映香港對商業核心區甲級寫字樓需求大，市場對於香港前景有信心。他又不認同目前樓市有泡沫，指金管局已有各種限制，看不到令樓市不穩的因素，但坦言投資者要小心衡量後市，現市況不宜炒賣。

甲廈需求大 回報料理想

李家誠表示，公司對商業地前景有信心，認為甲級寫字樓或商業用地在香港並不足夠，近期接連有大額商業地成交，更反映香港有甲廈商業樓面需求。至於恒地早前斥巨資買入中環美利道地皮，他指中環寫字樓需求大，空置率很低，過往即使經濟較差的年份亦表現理想，未來回報相信會可觀，但現階段未有具體租金回報預測的數據。

他強調，今次斥巨資購入中環商業地，並不代表公司會將重心轉到商用物業，只是認為美利道是一幅靚地：「應該買咗佢，因為越遲買就越貴。」日前啟德商業地以超過246億元成交，成全港地價計的地王，問到李氏的看法，他未有正面回應，只說價格反映市場對香港好有信心，而項目屬啟德發展區的大型商業地盤，加上有商場，相當有吸引力。

近期不少評論都說香港樓市有泡沫，李家誠說：「（入市）要小心，唔係話一定有泡沫，但今日金管局的限制，按揭嘅度唔可以做咁多，變咗其實樓市係好安全。」他指出，上述提到的「小心」是對投資者的忠告：「唔好話聽咗人講話無事嘅，然後就話買得樓，我覺得（目前樓市）用家為主，唔係話炒賣想賺錢咁樣。」他又說，雖然樓價上升，但建築成本難以回落，目前看不到有很大因素會令樓價不穩定，建議用家入市要「啱用先買」。

■恒地李家誠稱對商業地前景有信心。 香港文匯報記者莫雪芝 攝

李家誠身兼美麗華酒店主席兼行政總裁，他昨日指，雖然近期旅客訪港數字上升，集團酒店的入住率亦有回升，現時集團入住率接近九成，但本港有較多酒店落成，房價不像以前那麼高，對之後酒店業務增長信心較大。反觀零售方面，則要更長時間觀察，讓品牌對香港零售業更有信心才會去租舖。

雅濤閣綠表呎售1.24萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價飛升之下，「居屋王」排名爭個沒完沒了，香港仔雅濤閣新近在綠表市場以呎價1.24萬元成交，迅速打破4月才刷新的舊紀錄；同時，樂富德強苑亦錄呎價12,005元（未補價）成交，令全港未補價居屋呎價三甲均由每方呎1.2萬元起跳。此外，沙田愉翠苑錄636萬元未補價成交貴絕新界，反映各區居屋造價全面上升。

綜合房屋委員會及市場消息顯示，香港仔雅濤閣2座高層F室，實用面積422方呎，上月以523萬元（未補價）易手，折合呎價12,393元，登上全港未補價居屋呎價新高。翻查記錄，對上一項新高於4月份由樂富德強苑以12,012元創下、兼首度衝上1.2萬元水平，相距不足2個月便被超前3%。原業主於2001年以逾106.3萬元（未補價）買入，持貨至今物業升值近4倍。同期，雅濤閣上月亦錄平紀錄造價成交，該屋苑一個中層戶，實用576方呎，作價690萬元（未補價）易手，追平屋苑3月時創下的新高。

與此同時，樂富德強苑再添呎價逾1.2萬元的綠表成交。富誠地產林凱薇表示，德強苑A座高層8室，實用面積404方呎，日前以485萬元（未補價）成交，折合呎價12,005元，登上全港綠表居屋呎價第三貴。原業主於2008年以135萬元購入，持有單位8年，其間升值259%。

愉翠苑636萬貴絕新界

新界居屋緊隨大市同步破頂，綜合房委會及市場消息顯示，沙田愉翠苑J座中層5室，實用面積650方呎，新錄636萬元（未補價）成交，貴絕新界未補價居屋，折合呎價9,785元。較上個月錄得的錦泰苑628萬元舊紀錄再高出1.3%。

公屋第二市場出現高價成交，綜合房委會及市場消息顯示，大埔太和邨亨和樓低層9室，實用485方呎，以330萬元（未補價）成交，登新界次貴未補價公屋，僅次於大圍顯徑邨4月時錄得的345萬元（未補價）紀錄。原業主於2001年僅以14.85萬元（未補價）一手向房委會買入，持貨16年物業價值勁飆21倍。

不過市面亦出現低於「1球」的「滄海遺珠」，據房委會資料顯示，屯門山景邨一個實用277方呎中層戶，以91萬元（未補價）成交，折合呎價僅3,285元。

全港居屋綠表呎價排名

屋苑	單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)	成交日期(年/月)
香港仔雅濤閣	2座高層F室	422	523	12,393	2017/5
樂富德強苑	A座高層9室	656	788	12,012	2017/4
樂富德強苑	A座高層8室	404	485	12,005	2017/5
香港仔雅濤閣	中層	576	690	11,979	2017/5
香港仔雅濤閣	1座低層D室	576	690	11,979	2017/3

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

■雅濤閣新近以綠表呎價1.24萬元成交。 資料圖片

第一城兩房首衝5球

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）沙田第一城入場門檻越來越高，兩房戶造價首度升至「5球」水平。世紀21奇豐物業吳元利表示，沙田第一城9座中層G室，實用面積327方呎，以500萬元沽出，折合呎價15,291元。原業主於2014年購入上述物業，當時作價348萬元，持貨剛滿3年，物業期內升值44%。

新都城呎價平紀錄

中原地產伍錦基表示，將軍澳新都城2期8座高層G室，實用面積363方呎，剛以600萬元易手，折合呎價16,529元，追平屋苑上月初錄得的呎價紀錄，一個月連錄兩宗新高。原業主於2011年以280萬元買入單位，持貨6年升值逾1.1倍。

同區君傲灣呎價亦挑戰紀錄，中原地產柯勇表示，君傲灣1座高層E室，實用面積471方呎，以屋苑同類單位新高價768萬元易手，折合呎價16,306元，呎價創屋苑次高，僅低於上月錄得的16,773元的紀錄。

世紀21柏宇地產黃學宇表示，大埔帝欣苑1座低層單位，實用面積1,085方呎，以1,295萬元沽出，折合呎價11,935元，創該屋苑成交價及呎價歷史新高。

原業主於2012年以830萬元購入上述物業，單位5年內升值56%。

地監：代理持牌人數續升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市暢旺，連帶地產代理持牌人數亦直線上升，地產代理監管局昨日公佈最新代理人數，截至5月底，代理持牌人數錄得37,404人，較4月多98人或0.26%，為2016年1月後16個月的單月新高。

其中營業員牌照（S牌／細牌）數量按月升14人或0.07%至20,170人；地產代理牌照（E牌／大牌）最新有17,234個，按月亦上升84人或0.49%。至於反映中小型代理行數量的地產代理（公司）牌照有3,411個，按月微跌2個；反映分行數目的營業詳情說明書，上月增加2間至6,575間。

5月樓宇買賣價量齊跌

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月份樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄得7,527宗及667.8億元，較4月份的8,984宗及880.2億元下跌16.2%及24.1%。5月份的數字輕微下跌，主要是大型新盤集中於4月份登記，以致一手登記量錄得跌幅。但宗數連續3個月錄得8,000宗水平上下，金額亦高企於600億元水平，顯示市況仍然熾熱。

一手私人住宅方面，5月份錄得1,261宗總值214.5億元，較4月的2,649宗及386.3億元，分別下跌52.4%及44.5%。5月份的數字略為回落，其中宗數創下今年1月660宗後四個月新低，但數字仍然高於1,000宗及200億元水平，顯示一手市場繼續受到支持。未來市場陸續有大型新盤推售，相信一手成交將保持暢旺。

2017年5月份最高登記宗數的新盤是屯門珀御，錄241宗總值12.3億元。北角維港頌錄240宗及77.9億元，啟德龍譽則錄104宗及12.7億元。

二手私人住宅方面，5月份錄4,149宗總值307.2億元，較4月份的4,090宗及300.6億元上升1.4%及2.2%。宗數及金額連續三個月高企於4,000宗及300億元水平附近，並創2016年11月份4,175宗後6個月新高。金額亦連升4個月共80.1%，並創自2012年10月份334.5億元後逾四年半按月新高。反映樓價持續創新高，吸引不少用家加快入市，以致二手成交持續活躍。大型屋苑方面，2017年5月份嘉湖山莊錄58宗。美孚新邨39宗、沙田第一城及太古城同樣有34宗。