3500伙新盤 財案後出擊

3月一手成交料逾2千宗 按月升3倍

■將軍澳日出康城MALIBU(紅圈所示)獲批預售，項目提供1,600伙分層單位。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府將於周三公佈財政預算案，市場預期牽涉地產的措施會着墨於增加土地及居屋供應，各大地產商亦積極部署於財政預算案公佈後爭相開售新盤，業界估計，3月料有五個新盤合共約3,500伙出擊，預期3月一手盤成交量料逾2,000宗，按月回升3倍。

計劃3月推售新盤

樓盤	單位數目
日出康城MALIBU	1,600伙
大埔白石角項目	1,220伙
屯門景秀里1期	522伙
香港仔田灣項目	142伙
淺水灣道90號	11伙
合計：3,495伙	

製表：記者 梁悅琴

■長實於淺水灣道90號的11幢洋房(紅圈所示)已向地產代理進行推介。

■恒地香港仔田灣項目共有142伙。 梁悅琴 攝

狗年伊始，五個新盤蓄勢待發爭取3月推售，包括分佈於今年新盤供應重點區的將軍澳日出康城及大埔白石角。當中將軍澳日出康城MALIBU最快周內開價，勢成狗年頭炮推出的新盤。

狗年頭炮 MALIBU搶閘吸金

會德豐地產常務董事黃光耀表示，將軍澳日出康城項目組合「O'EAST」的第VA期MALIBU獲批預售，爭取月底預算案公佈前上載售樓書，最快下月開售，首批至少320伙。他介紹，項目提供1,600伙分層單位，間隔由一房至四房，兩房戶佔整體達六成，而一房戶佔約一成。項目定價擬參考同區近期推售項目，包括系內MONTEREY近期平均成交呎價便高達2.1萬元。

白石角盤主打中小型單位

另一邊廂，嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，集團狗年頭炮新盤為大埔白石角創新路項目，若短期獲批預售樓花同意書，將於3月展開銷售工作，價錢會參考大埔、上水等的二手價及近期馬鞍山新盤的價錢。該盤提供約1,220伙，包括開放式至四房戶，兩房或以下單位佔六成，最細單位面積為200多呎開放式戶。

他指，現時該區已有約2,300多伙單位建成，未來料增加6,000伙供應，雖然會造成競爭，但認為會有城市聚合效應，多人進駐會令該區更興旺，政府亦會增加區內基建設施。

景秀里項目先推1期522伙

此外，新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，屯門景秀里1期522伙已申請預售樓花同意書，料短期獲批，最快下月推售。她指出，屯門景秀里項目屬集團繼瓏門後，同區另一提供逾千伙大型新盤，分兩期發展合共提供逾千伙，包括開放式至三房戶。

事實上，由於政府近年積極發展屯門區基建工程，包括已開通的深港西部通道、興建中屬於港珠澳大橋香港段工程一部分的屯門至赤鱲角連接路等，令屯門區可受惠於粵港澳大灣區的發展，提升屯門區發展潛力。

長實淺水灣洋房善價而沽

另外，長實於淺水灣道90號的豪宅盤已向地產代理進行推介，業內人士估計，由於該盤只有11幢洋房，發展商會採惜售策略，料會用招標方式善價而沽。

恒基地產於香港仔田灣街12至18號住宅項目亦望於3月推售，該盤共有142伙，以開放式及一房為主。由於屬舊樓重建項目，無需申請預售樓花同意書。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於2月遇上農曆年假期，又無大型新盤推售，本月一手盤成交料只有500宗，按月大減58%，狗年到來，各大發展商推盤再轉積極，多個大型新盤部署出擊，料3月一手盤成交量會按月反彈3倍至2,000宗。

地產界對財政預算案期望

梁志堅 主席兼會德豐副主席 地產建設商會執委會

希望透過加快發展農地及提升發展地積比率等增加土地供應；應考慮放寬按揭成數。

施永青 中原集團主席

政府庫房盈餘多，建議可放棄部分地價收益；贊成提高加地積比率。

張炳強 英皇國際執行董事

政府要考慮不同方式開發土地，又認同可以考慮放寬啟德新區的地積比率由5倍升至8倍來增加土地供應，但需要基建能配合發展。政府需要調整樓市辣招，加快市場流通量。

溫偉明 嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）

料繼續推新居屋加大供應，贊成填海增加土地供應。

天盛苑高層居二價515萬破頂

■天盛苑高層戶515萬成交，樓價及呎價均創屋苑居二市場價新高。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)財政預算案公佈前夕，各區二手樓以至居二價繼續創新高，當中憧憬深圳灣口岸有機會廿四小時通關，屯門及天水圍頻現破頂成交個案。

中原黃海表示，天水圍居屋天盛苑盛麗閣高層06室，實用面積650方呎，以居二市場價515萬元成交，呎價7,923元，樓價及呎價均創屋苑居二市場價新高。據悉，買家憧憬深圳灣口岸有機會廿四小時通關，看好後市，沒有還價，即睇即買。

豐景園呎價1.42萬創屋苑新高

屯門豐景園亦見新高價。祥益地產林英傑表示，該屋苑3座高層1室，實用面積309呎，兩房一廳，業主月初放盤叫價450萬，兩口減價後即以440萬元獲承接，呎價達14,239元，創出屋苑新高呎價紀錄。

祥益地產胡志偉表示，屯門錦發大廈中層4室，兩房一廳，實用面積326呎，在新買家無睇樓下以約348萬元成交，實用呎價為10,675元，成交價及實用呎價均創該屋苑新高紀錄。

彩明苑3房創屋苑居二價新高

消息指，將軍澳居屋彩明苑C座高層6室，以670萬元於居二市場成交，單位實用面積650方呎，三房間隔，呎價10,308元，成交價及呎價創屋苑居二市場新高，成交價料更創將軍澳居二市場新高。據悉，原業主於2001年向房屋署以約133.6萬元購入該單位，持貨17年，賬面獲利536.4萬元，單位升值約4倍。

中原楊文傑指出，鰂魚涌華蘭花園芝蘭閣高層F室，實用面積379方呎，兩房間隔，以700萬元成交，呎價18,470元，成交價及呎價均創屋苑新高。

節後購買力釋放 二手交投料升

■麗港城本月來交投29宗，按月急增約1.1倍，增幅居十大傳統屋苑首位。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）財政預算案公佈在即，惟市場預期牽涉樓市措施未必有太大變化。業界指出，1月二手樓已提早出現小陽春，錄逾4,000宗成交，帶動本月首22日的二手住宅註冊量達3,342宗，按年高出約18.5%，創3年同月新高。由於2月適逢農曆新年假期，二手樓交投料回落20%至約3,700宗，展望3月份多個新盤推出帶動，二手樓交投量料會回升至逾4,000宗。

2月註冊量創3年同期新高

根據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本月首22日二手住宅註冊量錄3,342宗，按年高出約18.5%，若以每年同期作比較，今年2月份已創3年新高。

資料顯示，以按月劃分，本月首22日二手住宅註冊量較上月同期3,158宗上升約5.8%。而以金額劃分，本月二手細價盤升幅明顯跑輸大額物業，本月首22日逾2,000萬元二手住宅註冊量較上月同期升幅最急，升約16.9%，錄138宗，升幅次高為逾1,000萬至2,000萬元，按月升約12.3%，錄348宗，至於逾500萬至1,000萬元及500萬元或以下則分別升約5.4%及3.7%，當中細價樓及中價樓交投量明顯不如大額物業交投量。

註冊量將4個月連破4千宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年二手盤提早出現小陽春，二手交投暢旺，按年表現亦突出。由於本月適逢農曆新年假期，註冊工作天減少，預期本月二手住宅註冊量最終將按月輕微回落，不過相信宗數仍可達4,200宗。屆時將連續4個月超越4,000宗，為2016年11月後首次。

十大屋苑註冊252宗月增4%

雖然二手交投量上升，不過，香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，本月截至22日十大傳統屋苑及新晉屋苑表現暫跑輸大市。

本月截至22日十大傳統屋苑註冊量錄得252宗，按月增加約4.1%，其中麗港城交投最為突出，錄得29宗註冊，按月急增約1.1倍，增幅居首；美孚新邨錄得40宗註冊，按月亦大增約48.1%，增幅排名第二，而且暫時成為註冊量最多的傳統屋苑。

十新晉屋苑註冊量月跌12%

而該行選取的十個新晉屋苑本月截至22日錄得75宗註冊，按月下跌約11.8%，遜色於十大傳統屋苑。其中名城錄得7宗註冊，按月下跌約63.2%最多；現崇山錄得2宗註冊，按月下跌60%。不過，部分新晉屋苑交投表現亦不俗，溱岸8號錄得4宗註冊，按月大增1倍；栢柏慧豪廷錄得7宗註冊，按月增加75%。此外，尚悅錄得20宗，暫成為註冊量最多的新晉屋苑，按月同期則下跌約9.1%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，春節氣氛陸續消散，二手樓睇樓量已見回升，隨着發展商於3月陸續推出新盤，料刺激購買力進一步釋放，預期帶動二手交投增加、樓價繼續趨升。

他指出，由於1月港股狂升，帶動樓市交投轉旺，令二手樓提早出現小陽春，1月成交量逾4,000宗，本月因適逢農曆新年假期，二手樓交投料回落20%至約3,700宗，展望3月份二手樓交投量料會回升至逾4,000宗。

YOHO Town車位215萬沽 元朗新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價指數創新高，車位價升勢亦不遑多讓。元朗YOHO Town有車位以215萬元成交，創出元朗區車位新高價。

中原地產王勤學表示，元朗YOHO Town一個單號車位叫價210萬元，最終以215萬 成交，創出屋苑車位新高價。原業主於2012年3月以46萬元買入，持貨6年獲利169萬元，升值3.7倍。

本月來車位註冊633宗微升

香港置業劉浩勤表示，將軍澳新寶城停車場1樓P76號車位以180萬元成交，原業主於2005年4月以295萬元買入一個住宅單位連上述車位，其中住宅單位於2006年1月以180萬元易手，車位一直持有至今，持貨12年後同樣以180萬元成交。

香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，本月至今(截至2月22日)錄得633宗純車位註冊，註冊金額約10.75億元，按月分別增加約0.5%及約0.1%。

50萬或以下車位註冊增59%

按金額劃分本月至今純車位註冊量表現，當中價值50萬元或以下純車位錄得35宗註冊，按月增加約59.1%，增幅最多；價值100萬元以上的純車位錄得485宗註冊，按月亦增加約11.8%，增幅居次。反觀，價值50萬以上至100萬元的純車位錄得113宗註冊，按月下跌約35.1%，暫較失色。

按分區劃分本月至今純車位註冊量表現，九龍區表現最好，錄得178宗純車位註冊，按月增加約44.7%；反觀，港島及新界兩區報跌，其中港島區錄得52宗純車位註冊，按月下跌約38.1%；新界區錄得403宗純車位註冊，按月下跌約4.7%。

按宗數排行，本月至今錄最多純車位註冊為西貢傲瀧，錄得126宗註冊；啟德啟德1號(II)錄得35宗註冊，排名次席；而啟德啟德1號(I)錄得32宗註冊，排名第三。