

財案後頭炮 MALIBU 低價7.4%推

首批320伙 折實呎價14347元 一房入場536萬

財案公佈後，狗年新盤隨即起動。會德豐以略低於同區新盤價7.4%推出MALIBU(紅圈所示)首批320伙。

梁悅琴 攝



將軍澳二手屋苑 平均實用呎價

屋苑	呎價(元)
天晉II	17,232
天晉	17,058
THE PARKSIDE	16,873
天晉III	16,412
將軍澳中心	15,693
維景灣畔	15,551
將軍澳廣場	15,368
都會駅	14,696
清水灣半島	12,697
峻瀝	12,438
領峯	12,008
首都	11,676
領都	11,498
領凱	11,467

日出康城MALIBU 首張價單資料

首批單位	320伙
實用面積	367至801方呎
售價	682.9萬至1,587.3萬元
平均呎價	18,276元
最高折扣	21.5%
折實價	536.1萬至1,246.1萬元
折實平均呎價	14,347元

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)財政預算案公佈後，狗年新盤隨即起動。面對今年日出康城站的新盤供應多達六千多伙，會德豐地產昨公佈以略低於同區新盤價7.4%推出將軍澳日出康城MALIBU 首批320伙，平均呎價18,276元，扣除最高折扣21.5%，折實平均呎價14,347元，一房折實入場536.1萬元。發展商為首置客推出可細分多期的付款計劃及為三房或以上買家推出樓價兩成的二按計劃。

會德豐地產常務董事黃光耀形容是「衝動入市價」，與同區新盤推售中呎價有一定折讓，最高折扣率亦比系內樓盤只有18%至19%為高，集團開價一向較貼市或具少少折讓，希望可以吸引用家以至投資聚眾該盤。他稱，該盤設於尖沙咀港威大廈的示範單位將於今日開放予公眾參觀及開始收票，視乎收票情況決定首批開售時間，最快下週開售，並會有大手客安排，最多可購4伙。

加推有8%至10%加價空間

黃光耀表示，MALIBU首批320伙分佈於第2及3座，單位實用面積367至801方呎，包括一房至三房，定價由682.9萬1,587.3萬元，平均呎價18,276元，最高折扣21.5%，折實價536.1萬至1,246.1萬元，折實平均呎價14,347元，以訂價計市價約32.11億元。他指，該盤首批定價參考同區推售物業，例如晉海II最近成交折實呎價約15,500元，因而有一定折讓，認為可吸引其他買家進駐該區，相信未來加推有8%至

10%加價空間。

他指出，MALIBU共有1,600伙，60%單位望海景，集團會分階段推售，首階段集中推售第2及3座，合共1,088伙。該盤設有五項付款方法，包括即供付款120日獲減樓價8%，首置現金優惠付款計劃獲減樓價8%；360日現金優惠計劃獲減樓價6%；建築期付款獲減樓價2%；及發展商向購入三房或以上買家提供最高樓價兩成的二按計劃，獲減樓價1%。

MALIBU首批折實平均呎價較新地去年10月推出同區晉海II首批折實平均呎價14,598元輕微低2%，相比晉海II最近成交折實呎價約15,500元低7.4%，但比同區二手呎價高20%。

美聯：同區二手交投料急跌

美聯物業董事陳光明表示，將軍澳區新盤承接力向來不俗，是次MALIBU首批價錢貼近鄰近之新盤貨尾，部分單位更低於二手，反映首批單位具競爭力，料搶去市場大批購買力，短期將軍澳一帶二手交

投或下跌約30%。

他指出，MALIBU單位種類多元化，1房單位包括3B座7樓E室，折實售價約536.1萬元，另2B座7樓E室2房戶折實約646.7萬元，較現時鄰近新盤同類單位售價有所折讓；而3房單位如2A座7樓B室，面積649方呎，折實樓價827.1萬，折實呎價僅12,744元。據美聯物業分行資料顯示，該行新近促成首都2座右翼極高層C室3房戶成交，實用面積679方呎，成交價約875萬元，實用呎價約12,887元，反映MALIBU價格具備競爭力。

中原：本月樓市將重拾旺勢

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，MALIBU首批定價屬市場預期之內，加上發展商為首批單位提供多種優惠，料首批單位可錄得理想反應。他指，農曆新年氣氛已過，財政預算案亦未有對樓市施加新措施，相信3月份樓市將重拾1月份的旺勢，發展商亦會把握旺市，積極推盤，料3月份一手成交量可達1,500宗。

花旗按息減至H+1.25厘搶客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銀行近月相繼推出低息定按優惠吸客，花旗香港昨將H按按息減至H+1.25厘反擊，貸款額限800萬或以上；現金回贈為貸款額1.8%，全城最高。以昨日銀行同業拆息(HIBOR)0.75厘計，實際按息為2厘。

目前大部分銀行H按按息可低至H+1.26厘，現金回贈為貸款額1.7%。花旗香港H按按息略減1點子，而現金回贈加碼至貸款額1.8%。

劉圓圓：H按吸引力回升

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，以昨銀行同業拆息計算0.75%，使用拆息按揭計劃(即H按)的實際利率已脫離封頂位水平，因此拆息按揭計劃的吸引力回升。根據1月份住宅按揭統計調查結果顯示，仍有86.2%買家選用拆息按揭計劃，可見此類計劃仍是主流。因此，經絡按揭及中原按揭昨最新推出全期H+1.25%拆息按揭計劃，比一

般市場能承受的H+1.3%為低，現金回贈增至1.8%，具吸引力。中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦指，近月銀行同業拆息有所回落，1個月期拆息由1月份高達1.19%降至今天為0.75%，今日按查詢上升。

經絡按揭轉介及中原按揭昨亦夥拍金融機構推出的最新定息按揭計劃為首年定息1.68%，其後低至H+1.28%，除了可穩定未來一年供款，在加息周期底下更見穩息，是既穩健又能夠節省利息支出的選擇。

北水回流 港股拗腰彈



■ 港股昨一度急跌391點，收市倒升，成交1,154億元。 中新社

香港文匯報訊(記者 周紹基)港股連跌兩日後，在3月首個交易日先急跌後回升，高低波幅超過600點，令恒指重上31,000點大



關，「港股通」也回復淨買入，有近30億元，支撐了大市氣氛。由於新任聯儲局主席的言論，令市場憂慮美國頻密加息，使美股

續跌，港元1個月同業拆息也升至0.74厘，拖累恒指裂口低開367點。但在A股回升、「北水」回流下，支持港股由低位反彈逾600點。恒指全日升199點報31,044點，成交1,154億元。

股王領軍 科技股爆升

分析師協會主席鄧聲興稱，大市主要動力為騰訊(0700)轉升，以及中資金融股相繼回穩，帶領了大市由跌轉升，但現時恒指受制於31,070至31,083點這個由三條平均線組成的密集區，影響了大市的升幅。不過，由於技術上10天線正上穿50天線，預示大市短線向好，料會吸引資金繼續流入市場。

嘉里：滿名山洋房下半年賣

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)日前剛獲滿意紙的屯門滿名山昨開放現樓示範單位予傳媒參觀。發展商嘉里執行董事朱葉培表示，滿名山自推售以來累沽近千伙，套現逾70億元，當中名庭提供121伙，至今累沽約44伙，佔約三分之一，集團會在上半年主力推售名庭；滿庭沽近900伙，尚餘十多伙待沽。山庭為中低密度洋房項目，擬下半年推出，暫未決定推售方式。



■ 屯門滿名山昨開放現樓示範單位予傳媒參觀。左為朱葉培。 蘇洪鏘 攝

名庭更新價單 予長成交期

昨日開放兩個示範單位，一個位於名庭1座5樓A室，實用面積1,377方呎，四房雙套間隔，場內附有裝修及傢俬；同座同層的B室清水房，實用面積1,258方呎。朱葉培表示，滿名山餘貨市值逾60億元，每方呎管理費約4.5元。該盤昨天更新價單，推出長成交期方案，買家認購分層單位可享長達360天成交期，倘選擇提前成交則可獲得相應回贈。

龍駒道項目 45伙擬年底推

同系何文田皓啟自推售以來套現達16億元，單計今年一、二月便售出約80伙；該盤早前推出80個車位放租，每個車位月租約6,000元。至於策架山龍駒道項目，計劃於今年第四季推出，涉及45伙。

擁土儲可供未來4年銷售

談到未來買地策略，朱葉培稱，現時住宅地盤緊縮，價錢不低，市區地盤競爭尤其

大，集團對投地抱審慎態度，目前集團持有6幅未動工的地皮，可供150萬方呎住宅，支持未來4年銷售，並以市區位置為主。

展望樓市走向，他認為現時息口仍偏低，預計不會有災難性加幅，加上市場資金充裕，料樓市平穩發展，並有相當升幅，惟要注意外圍因素，包括關注歐洲及朝鮮半島局勢。

維港頌高層呎價5.18萬售出

其他發展商新盤方面。長實於北角維港頌昨日透過招標形式以6,822.1萬元售出7座33樓B室，實用面積1,317方呎，另連390方呎天台，呎價達5.18萬元。另據成交記錄顯示，若買家不使用發展商提供的50%一按，完成交易後可獲成交價5%回贈。

中信泰富於何文田KADOORIA昨推出嘉道理道127號6樓招標，實用面積為1,571方呎，下周一截標。新地昨將元朗PARK YOHO Genova 其中7伙封盤，同時公佈於下周一推售元朗峻峯第1A期其中7伙。

東頭邨綠表價408萬 鷹公屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價指數連續15個月破頂，二手公屋亦水漲船高，黃大仙東頭邨新錄408萬元(未補價)成交，然而登上「綠表公屋王」單位，卻一度遭9度抵按，累計借逾361萬元，疑業主借「爆煲」逐高價賣樓償債。

九按借逾361萬爆煲

綜合房委會資料及市場消息，上月份東頭邨盛東樓中層13室，實用面積572方呎，以408萬元(未補價)成交，折合呎價7,133元，造價刷新全港未補價公屋紀錄。打破今年1月份大圍顯徑邨以及去年6月香港仔華貴邨的405萬元舊紀錄。據土地註冊處資料顯示，原業主自2003年以30.82萬元向房委會一手買入，

同年向恒生銀行接按借足99%。然後在2012年至2017年間向不同財務公司及銀行抵按，達8次之多，倘計及一按的貸款，單位先後借達361.27萬元。及至去年，業主遭財務公司入稟釘契，多宗同期的借貸亦借暫緩。持貨15年至今轉手，物業期內賬面大幅升值12.2倍。

翠林邨綠表330萬破頂

將軍澳公屋翠林邨亦錄破頂，中原張炳輝表示，翠林村欣林樓中層12室，實用面積490方呎，作價330萬元(未補價)易手，創屋苑綠表價新高，折合呎價6,735元。原業主於2014年3月以62.92萬元(未補價)買入上址，持貨4年升值4.2倍。

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)	成交日期(年/月)
黃大仙東頭邨	盛東樓高層13室	572	408	7,133	2018/2
香港仔華貴邨	華康樓高層7室	544	405	7,445	2017/6
大圍顯徑邨	中層戶	566	405	7,155	2018/1
黃大仙黃大仙下邨	龍豐樓高層07室	544	400	7,353	2017/10
馬鞍山耀安邨	耀平樓高層10室	598	390	6,522	2017/7

資料來源：房委會、土地註冊處、市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

「股王」騰訊昨升3.4%，收報447元，主要由於Spotify的初步招股文件反映，騰訊音樂估值達到123億美元(約960億港元)，刺激該股大升，單一股份已推動港股約104.73點，佔恒指昨日升幅逾52%。

其它科技股普遍造好，ASM太平洋(0522)料新訂單增加，股價升5.6%。金山(3888)急升6%，主要為市傳金山主席雷軍持有的小米科技，計劃內地與本港同步上市，加上新一份預算案力主推動創新科技，軟件股及遊戲股有炒作，IGG(0799)升7.8%，自動系統(0771)更急升14%。

受惠新創科技上市的刺激，港交所(0388)先跌後彈2.7%，收報291.6元，是全日最高位收市，花旗調升該所的目標價至420元。

港股通回復淨買入，規模接近30億元，國指同告倒升0.4%報12,428點。澳門2月博

彩收入約243億澳門元，按年上升5.7%，略低於市場預期，導致濠賭股下跌。

賭收遜預期 濠賭股跌

銀娛(0027)跌0.4%，金沙(1928)更跌1.6%。不過，大摩報告指，2月份賭收雖較該行預期低出約9至10%，但今年1、2月份累計增長仍達19.7%，仍高於該行今年增速可達16%的預期。此外，1月份澳門訪客人數按年跌5%，但2月份新年期間，訪客人數按年增長6.5%，因此對今年澳門賭場的中場收入持續增長有希望。

派特別股息的信置(0083)升逾4%，成表現最佳藍籌，美債息略回落，高息股有買盤追捧。地產股也在賣地表公佈前炒高，地產分類指數倒升1.5%。中外運(0368)回歸A股升5.3%，太平洋航運(2343)虧轉盈，股價也升3.2%。