將軍澳新盤8天沽逾千伙

買家無懼加息 MALIBU五小時沽160間

銀行界年初時已預期年內本港定必加息，加息次數約3次，勢必加重供樓負擔。然而買磚頭保值的觀念，對港人來說實在根深柢固，這想法更代代相傳融入生活。將軍澳新盤MALIBU多輪推售皆旺銷，昨天第四度開紅盤，不足5小時內160伙獲認購一空；短短8天內便沽出達1,070伙，去貨之快創近年單一新盤新高。 ■文：香港文匯報記者 蘇洪鏘／圖：莫雪芝

中小型單位新盤近月大賣，會德豐地產乘勢採取以快打慢的策略，一連兩天推售MALIBU合共320伙，上周四截收逾5,000票，超額登記逾14倍。該盤位於尖沙咀的售樓處昨傍晚5時起接受登記，現場所見登記人流延續前一天的旺場，有準買家更攜同小孩揀樓，相當熱鬧。

搶盡市場焦點

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，首階段揀樓已有一半單位獲認購，當中約有3組客認購2伙，同時亦錄得至少兩組外籍客入市。他補充，項目短短8天內便沽出逾千伙，創集團的銷售紀錄。至於短期內會否加推，需與合作夥伴港鐵商討。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨天出席的客戶，有近八成為向隅客，客源分佈六成來自九龍，新界及港島各佔兩成。MALIBU於一周左右售出逾千個單位，屬近年新盤單一項目單周銷售宗數新高。

看好未來配套

陳永傑指，項目毗鄰港鐵站，提供靈活付款辦法，跑贏同區二手；同期欠缺其他新盤競爭，成功搶盡市場焦點。市場預計美國將於月尾加息，但相信香港銀行於資金充裕下，將不會跟隨加息。物業市場需求依然強勁，除自用外，長線投資需求依然強烈。

現居沙田的吳先生，與親戚合共斥約1,700萬元購入兩間2房戶，由於自己是首次置業，僅需付樓價3.75%印花稅，至於親戚則需付15%「辣稅」。他參與了兩輪抽籤，今次成功以較領先的單位數籌號率先揀樓。對於在樓價連升多月之時置業，吳先生表示並不擔心，更述長和主席李嘉誠指買樓自用無問題，未來貨幣亦有機會貶值，今次是為了即將出世的孩子置業。

從事金融業的洪女士，斥約730萬元購入2座高層戶，屬首次置業無須付「辣稅」。本身居於將軍澳的她，對區內社區熟悉，並看好未來基建配套、商場和交通陸續成熟；日出康城的住戶質素平均，故今次選擇在該區入市。展望樓市，她認為未來加息幅度不會太大，隨着建築成本不斷上升，樓價只會愈來愈貴，故並不憂慮高位入市。

MALIBU過去四輪推售，已累積沽出1,070伙，佔全盤1,600伙的67%。MALIBU位於將軍澳康城路1號，提供3座分層住宅大樓，實用面積346方呎至1,344方呎，預計在2020年5月底落成入伙。

各區新盤不讓將軍澳樓盤專美，綜合市場消息指，薄扶林63 Pokfulam昨單日售出約6伙，筲箕灣香島沽約4伙。其他獲承接的樓盤包括西貢傲瀧、大圍薈蕎、屯門滿名山、啟德區啟德1號（II），以及馬鞍山星漣海等。總結周末新盤市場單日錄得約180宗成交。

■MALIBU售樓廠內人頭湧湧。

買家心聲

吳先生：

現居沙田，與親戚合共斥約1,700萬元購入兩伙，屬首次置業無須付「辣稅」。李嘉誠都話買樓自用無問題，未來貨幣亦有機會貶值，今次是為了即將出世的孩子置業。

洪女士(右一)：

斥約730萬元入市，看好日出康城未來的基建配套、商場和交通陸續成熟，所以揀該盤；預計未來加息幅度不會太大，隨着建築成本不斷上升，樓價只會愈來愈貴。

會德豐系年內擬售新盤

項目	涉及伙數
將軍澳日出康城5期MALIBU	1,600
啟德GRAND OASIS KAI TAK	340
將軍澳GRAND MONTEREY	118
屯門GRAND NAPA	60
山頂MOUNT NICHOLSON	22
山頂道77至79號	8
合計：	2,148

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

MALIBU套現91.6億 會德豐全年銷售料超標

九倉系近年密密吸納土儲，同時密密推出新盤單位，可謂貨如輪轉。會德豐在早前業績會上提及，今年旗下將有至少5個樓盤推出，今年銷售目標不少於100億元。現時，單計日出康城MALIBU的4輪銷售，集團在首季已套現91.6億，接近完成全年目標金額，今年可望超標完成全年推盤計劃。除現正推售的日出康城MALIBU外，可售的項目還包括年初開售的啟德GRAND OASIS KAI TAK、將軍澳GRAND MONTEREY、屯門GRAND NAPA及山頂項目等。

進取買地 購海航啟德地矚目

同時，會德豐密密吸納土儲，出手相當進取。最新一項動向是以63.592億元向海航集團系內香港國際建投購入啟德地皮，每呎樓面地價達14,950元，較國際建投於去年1月以55.297億元的買入價，溢價8.295億元或升值15%。

早前市場錄得有財團斥逾20億元，掃入樓齡55年的跑馬地雲地利大廈55個單位連14個車位等一籃子物業，買家登記公司之董事為會德豐或有關人士。

去年11月，會德豐地產連同信和置業、世茂房地產、嘉華國際和爪哇控股等五個財團，合共以172.88億元天價，投得長沙灣興華街西住宅地皮，成為史上總價最貴的住宅官地，每呎樓面地價達17,501元。今年初，同系的九倉以124.51億元，奪得九龍塘龍翔道住宅官地，可建樓面約436,401方呎，每呎樓面地價達28,531元，創九龍區每呎地價新高，為歷來住宅官地排行榜第三貴。

將軍澳20屋苑上月註冊增7%

香港文匯報訊 會德豐地產MALIBU大賣，將軍澳區二手市場亦受惠。港置行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，2月將軍澳區錄得66宗一手私人住宅註冊，其中晉海II錄得43宗註冊最多；其次為MONTEREY，註冊量為19宗。近日區內有全新大型新盤登場，銷情相當理想，勢令區內一手交投氣氛再度熾熱起來；不過，鑑於註冊需時，有關成交未必能全數趕及於3月註冊登記。

至於區內二手市場方面，因早前將軍澳區全新新盤欠奉，不少準買家回流區內二手市場「揀貨」，帶動2月區內私人屋苑註冊量按月報升。據土地註冊處資料顯示，將軍澳區20個私人屋苑2月錄得177宗二手註冊，較1月的165宗增加約7.3%，當中有11個屋苑報升，佔比達55%；另外6個屋苑報跌，3個屋苑持平。

報升屋苑中，以東港城表現最好，2月錄得4宗註冊，較1月的2宗大增1倍，以增幅計居首；維景灣畔交投亦轉趨活躍，錄得25宗註冊，較1月的13宗增加約92.3%，增幅居次；將軍澳廣場錄得11宗註冊，較1月的6宗增加約83.3%，增幅排名第三。

新都城交投最活躍

至於註冊量排名方面，新都城2月錄得26宗註冊，成為成交最活躍的屋苑之首，註冊量按月增加約4%；維景灣畔註冊量急增近倍至25宗後，躋身次席；將軍澳中心錄得14宗註冊，排名第三，註冊量則按月下跌約12.5%。

■新都城2月錄得26宗註冊，成為成交最活躍的屋苑之首。 資料圖片

將軍澳20屋苑註冊一覽

	2月註冊量	1月註冊量	按月變幅
新都城	26	25	↑4%
慧安園	5	5	無變化
怡心園	3	7	↓57.1%
蔚藍灣畔	9	8	↑12.5%
東港城	4	2	↑100%
新寶城	7	4	↑75%
南豐廣場	4	3	↑33.3%
清水灣半島	7	5	↑40%
君傲灣	6	11	↓45.5%
天晉	4	4	無變化
將軍澳中心	14	16	↓12.5%
將軍澳廣場	11	6	↑83.3%
維景灣畔	25	13	↑92.3%
都會	4	10	↓60%
城中	4	5	↓20%
首都	12	8	↑50%
領都	8	7	↑14.3%
領峯	11	11	無變化
領凱	6	4	↑50%
峻瀅	7	11	↓36.4%
總數	177	165	↑7.3%

*註冊個案一般主要反映前一個月市況
資料來源：土地註冊處及香港置業資料研究部

私宅轉手獲利率續高位盤踞

■麗港城上月成為每宗轉手個案平均賺幅最高屋苑。 資料圖片

香港文匯報訊 樓價長升長有，絕大部分沽貨買家大豐收。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價續破頂，高處未算高，私宅轉手獲利比率亦在高位盤踞，平均賺幅更連月上升，續創紀錄次高水平。綜合土地註冊處資料所得，今年2月全港2,930宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共2,898宗，佔比達98.9%，較1月的99.1%微跌0.2個百分點，惟連續18個月維持在逾98%的高水平波動。至於每宗私宅轉手的平均賺幅已連升4個月，2月按月再升0.5個百分點，高見86.5%，距離2015年10月上次樓價峰頂時92.4%之有統計以來高位，僅相差5.9個百分點，成為2006年有記錄以來次高賺幅月份。

平均賺幅連月上升

按物業區域劃分，新界區為獲利成功比率最高的分區，上月錄得99.2%，與前月持平；港島及九龍區之獲利比率則分別達98.6%及98.7%，按月分別回落0.2個及0.4個百分點。按物業轉售價格分析，樓價介乎500萬元至700萬元以內的主流單位獲利比率表現堅挺，錄得最高的99.5%，按月升0.1個百分點。不過，中高價及1億元或以上的兩個組別之獲利比率則按月有所回落，表現略為遜色；後者上月錄得97.9%，較前月錄得的98.4%，下跌0.5個百分點。

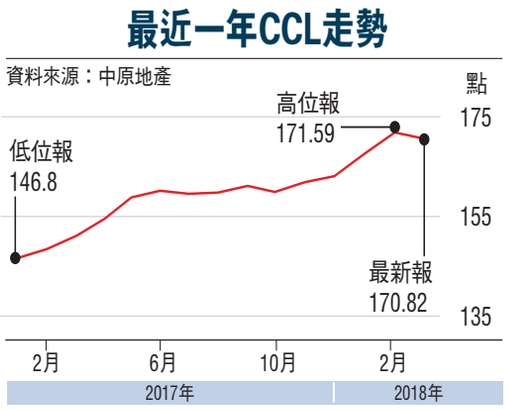
數據顯示，2月每宗私宅轉手個案平均賺幅為86.5%，連升4個月，按月再升0.5個百分點；較2016年4月樓市低谷時的58.1%累升28.4個百分點，逐步趨向2015年10月上次樓價峰頂時的92.4%有統計以來高位。2月，賬面獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例增至48%，按月升0.7個百分點，共錄得1,406宗；至於賬面錄得虧損者有16宗，佔比進一步回落至0.5%，按月減少0.1個百分點。

此外，環顧上月10個獲利登記最多的屋苑，十居其八均錄得百分百獲利，每宗平均賺幅則介乎30.7%至118.9%不等。值得注意的是，上月麗港城取代常客嘉湖山莊，成為每宗轉手個案平均賺幅最高的屋苑，月內其賺幅達近1.19倍；其他賺幅逾倍的屋苑還包括維景灣畔、嘉湖山莊、美孚新邨及新都城。

陳海潮指出，農曆新年期間，樓市交投短暫萎縮，不過，長假期結束，加上財政預算案沒有再為樓市「加辣」，令市場信心急速回升。業主放盤叫價依然強硬，預期將支持整體二手私宅轉售獲利成功比率於3月繼續貼近在99%的水平上落，每宗私宅轉手個案平均賺幅亦料穩步上升，下關挑戰88%水平。

首季CCL料升穿175點水平

最近一年CCL走勢



香港文匯報訊 樓價一直升個不停，由業界編制、反映二手樓市走勢的中原城市領先指數CCL最新報170點，為歷史第四高。指數較去年底約165點累升3%，並較去年同期約149點累升14%。市場人士預計，今年首季CCL目標料可升穿175點水平。

樓價升浪持續達22月

至於官方編制的樓價指數，同樣錄得升幅。差餉物業估價署發佈的樓價指數，最新顯示今年1月報357.5點，按月再升1.3%，按年則升達15.4%。樓價升浪持續達22個月，自2016年3月起累積升幅達31.72%，更連續15個月創新高。

中小型單位仍然是升浪的火車頭，面積1,075方呎以下的A、B、C類單位指數，按月升1.3%最新報359.6點，按年同期累升15.6%；升幅明顯高於1,076方呎或以上D、E類單位指數315.9點的按月1.1%升幅，以及按年同期12.3%升幅。倘再細緻分析，面積431方呎以下的A類單位，按月升1.4%至393.5點，按年升幅15.7%冠絕其他類別，亦緊隨大市累升22個月、升幅累積32%。