

股災又如何 新盤照加價

南津·迎岸漲價4%加推 恒地：下批或再貴7%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美爆發貿易戰引發環球股災，惟其未對發展商推盤計劃構成影響。恒基地產昨日提價4%加推田灣南津·迎岸20個高層單位，包括開放式及一房戶，折實價由475.5萬至670萬元，折實呎價最高達25,283元，首兩張價單合共70伙將於下周二晚推售。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，股市大幅波動對樓市影響不大，兩類客源有所分別，且不少市民都愛買樓自住或收租。他又稱，田灣南津·迎岸昨日加推20伙，平均呎價25,432元，售價由490.2萬元至690.7萬元，呎價由24,204至26,887元。扣除最多3%折扣，折實平均呎價24,669元，折實價由475.5萬至670萬元。

下周二售70伙 大手優先

他又指，相比首張價單包括低至高層戶，今批單位位於18至28樓高層戶，平均呎價雖比首張價單高15%，扣除樓層景觀因素，實際加幅4%。

銷售方面，他指，已落實下周二發售該盤首兩張價單共70伙，A組大手時段每名買家可購2伙至3伙，無規定配額，B組客只限購1伙。他指，截至昨午2時半已累收510票，其中25張為代理入票，入票者中70%來自香港仔區。目前計劃復活節假期後再作第二輪銷售，加推時或有5%至7%加價空間。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，首三名經該公司購入南津·迎岸單位的買家，每人可獲12,888元八達通優惠。

事實上，恒地不斷在田灣區內進行舊樓收購合併將版圖擴大。

據其剛公佈的業績報告顯示，期內已完成的新收購舊樓項目包括位於香港仔石排灣道85至95號，地盤面積4,950方呎，可重建樓面47,025方呎，而已收購80%或以上業權的舊樓項目中包括香港仔石排灣道83號，地盤面積1,178方呎，可重建樓面10,716方呎，及香港仔田灣街4至6號，地盤面積1,740方呎，可重建樓面14,790方呎。

上述三個地盤剛好鄰近南津·迎岸，可重建樓面合共72,531方呎，料可於2019至2020年推售。林達民早前已透露，集團於田灣區未來尚有3個住宅項目，將與南津·迎岸形成一個系列。又指區內舊樓小業主好有錢，集團要出高價才可併購舊樓。

MALIBU今再售321伙

其他新盤方面，會德豐地產於日出康城MALIBU新一批321伙昨日截票，消息指，累收2,850票，超額登記7.8倍。該批單位今日開售，設大手買家優先組別。至於新地於區內晉海II昨推售新一批15伙，消息指，售出14伙。

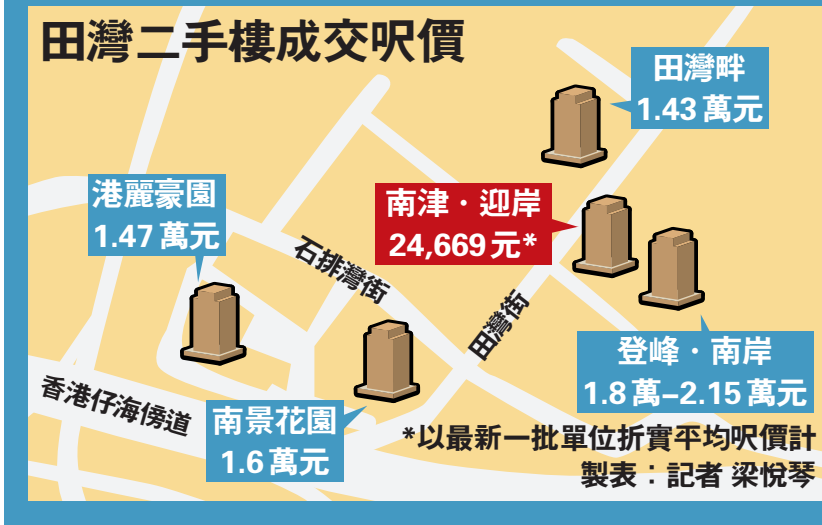
另外，樓花期約21個月的九龍建業旗下西營盤薄扶林道63 Pok-fulam昨以1,183萬元售出的1座27樓F室，面積305方呎，屬一房連儲物室設計，呎價高見38,813元，再創項目新高呎價紀錄。



南津·迎岸首兩張價單資料				
公佈日期	單位	面積	折實平均呎價	折實價
3月19日	50伙	189-265方呎	21,429元	352萬-565萬元
3月23日	20伙	195-265方呎	24,669元	475萬-670萬元

製表：記者 梁悅琴

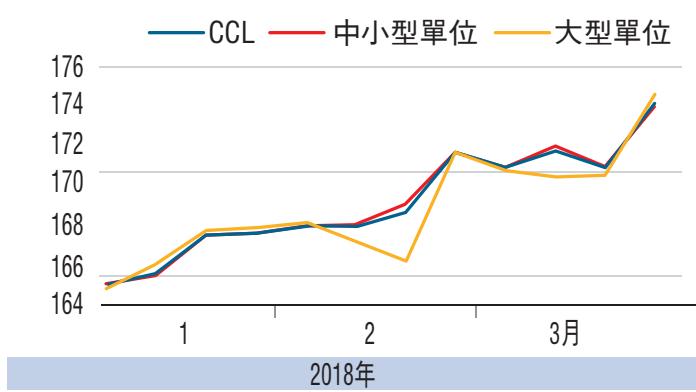
■興建中的田灣南津·迎岸(左)。而中下方為恒基已或正收購中的舊樓。 香港文匯報記者潘達文 攝



■恒基林達民(右二)及美聯物業布少明(左二)介紹南津·迎岸新優惠。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

二手樓價指數破頂

中原地產各樓價指數走勢



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市節節攀升，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新升至174點，再創歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映新春後市況明顯轉旺，各區大型屋苑不斷有破新高成交，帶領大市重拾升軌。

新高，按周升1.86%。各項指數中，扣除豪宅的CCL Mass升穿175點目標，最新報175.25點，按周升1.75%，同創歷史新高。中原地產研究部

分區指數表現方面，新界西CCL Mass最新報161.23點，創歷史新高，按周大升3.49%。港島CCL Mass報184.55點，創歷史新高，按周升2.70%。九龍CCL Mass報167.53點，按周升0.95%。新界東CCL Mass最新報181.30點，按周回軟0.60%。

新西港島齊創新高

按戶型分類，CCL(中小型單位)報173.90點，按周升1.77%。CCL(大型單位)報174.47點，按周升2.34%。

周末預約睇樓上升

至於本周末兩天的預約睇樓活動，普遍按周增加。中原地產十大屋苑本周六日睇樓量錄得515組預約，按周升3%。

據美聯物業分行統計，今明兩日15個指標屋苑預約睇樓量錄約391組，較上周末回升約5.7%。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,545組客戶於本周六日預約睇樓，上升3.7%，連升兩周。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國一如市場預期加息0.25厘，又對中國貨品開徵關稅，導致昨日港股出現調整。不過，樓市氣氛未受影響，本周末續有新盤推售，反應仍然熱烈，燃起買家入市熱情。一手熱銷不單未有搶去二手客源，反帶動二手預約睇樓量按周續升。未來若市況沒有大幅轉變，料本月一二手交投皆有理想表現。

將軍澳中心 呎售逾1.8萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型屋苑再添破頂個案，港置劉浩勳表示，將軍澳中心7座中高層D室，面積384方呎，以698萬元易手，折合呎價18,177元，創下屋苑呎價歷史新高。原業主於2007年以228.8萬元購入，持貨10年物業賬面升值兩倍。樓齡近40年的土瓜灣偉恒昌新邨呎價首度升穿1.6萬元水平，據土地註冊處資料顯示，恒景閣高層6座，面積372方呎，作價600萬元易手，折合呎價16,129元。原業主於1992年以119萬元買入，持貨26年賬面升值4倍。

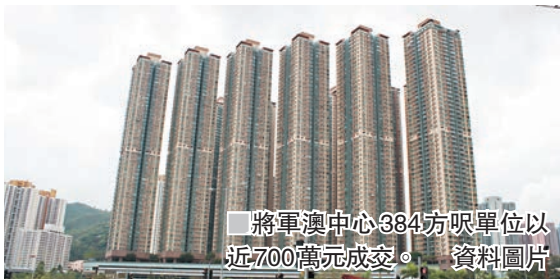
漆柏呎價首登1.6萬

元朗半新盤漆柏呎價亦首登1.6萬元，據土地註冊處資料顯示，漆柏9座高層G室，實用面積272方呎，作價438萬元易手，折合呎價16,103元，創屋苑呎價新高。原業主2013年底以268.2萬元買入，4年升值63%。

市場消息指，藍田康雅苑B座中層15室，實用面積435方呎，以555萬元（已補價）成交，折合呎價12,759元，呎價創屋苑新高。原業主於2012年以320萬元（已補價），轉手賬面升值73%。

翠怡車位190萬新高價

青衣翠怡花園車位價破頂，中原朱偉雄表示，翠怡花園一個雙號車位，以190萬元新高價沽出。原業主於2009年僅以32萬元買入，現轉手賬面升值4.9倍。



將軍澳中心384方呎單位以近700萬元成交。 資料圖片

明年落成量料2萬 15年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年大增供應，逐漸見到成效，去年私宅落成量錄得17,790伙，按年增加22%外，更為近年首次達到預測落成量的年度。展望今明兩年，差估署最新報告指出，今年私宅落成量預料在18,130伙，明年更達20,370伙，兩年合計高達38,500伙。若明年落成數字落實過2萬伙水平，將為2004年後15年新高。差估署昨日公佈《香港物業報告2018》初步統計數字，當中私宅落成量

數字急升，反映政府近年增加供應的策略已然奏效。據該署資料，今年和明年預測落成量分別為18,130伙和20,370伙，集中在新界，今明兩年將佔49%及64%落成量。

今年萬八伙竣工 新界佔半

再細分地區，今年落成量較多地區為九龍城區，有25%，荃灣區亦有17%。至於明年落成量較多的地區為西貢和大埔，分別佔19%和16%。

回顧2017年，17,790伙私宅落成量中，54%位於新界，38%位於九龍，8%位於港島；當中元朗、九龍城和西貢提供最多新單位，佔落成量58%。以單位類型劃分，今明兩年面積少於1,076方呎的中小型單位落成量分別為16,010伙及18,670伙，如明年預測數字落實，同樣會創2004年後新高。至於面積1,076方呎以上的大單位今明兩年落成量則為2,120伙及1,700伙，而今年數字屬2012年後6年新高。

另外，去年整體私宅空置率按年微跌1個百分點至3.7%，相當於42,940伙單位，當中約9,370伙於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。資料顯示，3.7%空置率屬偏低水平，與2015年一樣平1996年之後新低紀錄。

私宅去年空置率3.7%微跌

至於中小型單位去年空置率為3.3%，已連續3年維持這個水平，同時為26年新低。

啟德「巨無霸」招標 估值逾200億



■業界料最新一幅啟德地皮每呎樓面地價約1.5萬元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署剛公佈推出啟德第1F區1號地盤，3月29日開始招標，5月11日截標。

可建樓面逾140萬呎

地皮規模龐大，地盤面積約17.82萬方呎，可建樓面約141.54萬方呎，包括將由買方興建的安老院舍和長者日間護理中心的政府地方的樓面面積。

中原測量師行執行董事張競達表示，啟德地皮規模龐大，毗鄰沙中線啟德站，加上區內地皮吸引本地及中資財團競爭，同時新盤熱賣，故對是次地皮招標反應樂觀。

他又指，該地每呎樓面地價將以最近海航售出的3幅區內地皮作指標，預料每呎約1.5萬元，總地價約212.3億元，有望成為本港新地王，相信大型發展商才有財力競投。

油塘通風大樓今起招意向

此外，港鐵旗下油塘通風大樓將於今日推出招收意向書，並於4月3日截收意向。項目位於油塘高超道，鄰近油塘站，地段面積約43,379方呎，油塘通風樓位於地段的西北面，項目將建於通風樓之上，住宅樓面上限為325,342方呎。據之前港鐵公佈，預料可建約500伙。