加息前貼價去貨 首季新盤吸逾420億

下季5000伙待發 聚焦屯門大埔

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國一如預期加息，惟本港銀行因「水浸」最快要下半年才加息下，今年首季各大新盤開價相對克制以增加去貨量，截至昨日為止今年以來一手盤銷售量逾3,500宗，與上季相若，總銷售額逾420億元。當中會德豐成為首季賣樓王，按所佔股權計，套現逾165億元，接近該集團去年的住宅賣樓收入171億元。展望第二季樓市，業界估計，至少有約5,000伙新盤推售，連同貨尾盤，一手盤成交量將升至5,000宗。

次季樓市關注點

1. 中美一旦爆發貿易戰對全球股市、貿易及經濟的影響
2. 息口走勢
3. 政府會否出招壓樓市

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

受到2月份農曆新年假期影響，今年首季新盤成交量集中於1月及3月份，2月份只有500多宗，今年以來一手盤成交量料約3,500宗，與上季相若。

會德豐套165億 一季賣夠一年樓

當中會德豐成為首季賣樓王，不論是山頂豪宅以至港鐵站上蓋的中小型住宅盤都賣個滿堂紅。根據一手住宅銷售網成交記錄顯示，截至昨日，今年以來會德豐已售出逾1,603個住宅單位，按所佔股權計，住宅賣樓收入逾165億元，接近去年該集團住宅一年的賣樓收入171億元，一季已賣夠一年樓。旗下山頂MOUNT NICHOLSON的洋房呎價高見15萬元，再創亞洲新高紀錄；而日出康城MALIBU更於半個月內售出1,376伙，套現逾122億元，成為首季銷量及銷售金額最高新盤。

新地沽388伙 套逾50億

排行第二位為新鴻基地產，至昨日為止已售出約388伙，套現逾50億元，主要來自馬鞍山白石雲海、日出康城晉海II、北角海璇及西半山巴丙頓山。長實今年頭炮新盤淺水灣道90號遲遲未登場，首季主要靠銷售貨尾盤如荃灣海之戀．愛炫美、北角維港頌、馬頭角君柏及馬鞍山星漣海，截至昨日售出約173伙，套現逾45億元。

其他發展商如南豐於期內推售筲箕灣香島、夥九龍倉推售山頂MOUNT NICHOLSON、夥香港興業推售九肚山尚珩，合共售出102伙，按所佔股權計，套現逾32.5億元。嘉里靠何文田皓畋及屯門滿名山售出約 123伙，套現逾23億元；新世界亦售出約144伙，主要來自荃灣柏傲灣及屯門THE PARKVILLE等，套現逾22.3億元；恒地則售出約167伙，主要來自鰂魚涌君豪峰、長沙灣南昌一號、迎海系列等，套現逾19億元；九龍建業將西營盤63 Pokfulam減價6%，令銷情升溫，售出204伙，套現18.7億元；保利旗下啟德龍譽售出95伙，套現13.2億元。

布少明：下季一手成交料5000宗

展望第二季樓市，市場估計，至少有13個全新住宅盤合共4,894伙推售，其中大埔白石角及屯門區將成為焦點，如新地雲滙及嘉華嘉熙於大埔白石角合共便提供1,926伙，而屯門區亦有新地御半山、萬科香港上源及永泰The Carmel，合共提供1,854伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，發展商於次季會積極推盤，連同正推售的貨尾盤，料一手成交量會回升至5,000宗。他相信，若樓盤單位數量多或區內供應多的新盤，開價貼市價或者略為低於市價才具吸引力，相反市區單幢樓因供應少，發展商會以高價開盤，實行以細水長流式賣樓。

■會德豐MALIBU昨進行第5輪銷售，該盤15天內累售1,376伙，吸金約122億元。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

計劃第二季推售新盤

樓盤	單位數目(伙)	發展商
屯門上源	1,154	萬科香港
大埔白石角嘉熙	1,122	嘉華
大埔白石角雲滙	804	新地
屯門御半山	522	新地
旺角利奧坊2期	約500	恒地
北角木星街	逾200	恒地
西灣河項目	約200	麗新
屯門大欖 The Carmel	178	永泰
長沙灣九龍道項目	約100	信置
九肚澐瀚	69	永泰
何文田明寓	18	佳明
渣甸山白建時道項目	16	資本策略、高富諾及泛海
淺水灣道90號	11	長實

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

今年以來各大發展商賣樓收入

發展商	售出單位(伙)	賣樓收入(元)
會德豐	1,603	逾165億
新地	388	逾50億
長實	173	逾45億
南豐	102	逾32.5億
嘉里	123	逾23億
新世界	144	逾22.3億
恒地	167	逾19億
九龍建業	204	18.7億
保利	95	13.2億
中信泰富	16	13.18億

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

MALIBU買家心聲

換樓客 鄭先生(左)

斥830萬元購入2房半單位自住，現於藍田租住單位，新樓在將軍澳可搬近同區居住的父母。美國加息對供樓影響不大，每月供款至少要加至1.5萬元以上才有壓力，加上單位是用作自住不怕入市，看好樓價前景。

買家 鄺小姐

以兒子名義斥850萬元購入2房半單位自住，會先幫兒子出約100萬元首期，餘下供款由兒子接力，兒子現約20多歲，在內地從事設計，入市主因是品牌效應，本身是同區租客。美國加息對自己影響不大，料日後本港跟隨加息，屆時每月供款增逾2,000元，對兒子才有壓力。

圖／文：香港文匯報記者 馬翠媚

MALIBU半月沽1376伙 首季最旺

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）中美貿易戰一觸即發，港股跟隨外圍急瀉，但港息繼續滯後於美息，發展商推盤步伐不變，會德豐地產於將軍澳的日出康城MALIBU昨天進行第五輪開售321伙，現場繼續大排長龍，消息指，全日售出307伙，銷售率95.6%，該盤於短短15日累售1,376伙，吸金約122億元，成為今年首季銷量及銷售額最高的新盤。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，股市急瀉對新盤銷情影響不大，因買家多自用為主、剛性需求大，未來將視乎情況再作部署。

累收2,850票的將軍澳日出康城的MALIBU昨天分A、B兩組揀樓，現場所見人數雖然未及首輪開賣熱鬧，但依然人頭湧湧。是次推售321伙，包括1伙撻訂重推單位、6號價單及7號價單合共320個單位，實用面積435方呎至1,087方呎，扣除最高21.5%折扣後，折實售價為688.7萬元至1,911.1萬元。

大手客斥逾半億掃4伙

黃光耀表示，A、B兩組出席率約80%，當中A組售出28伙，其中有一組大手客斥資5,200萬元買入4伙，包括1個四房、1個三房半及2個二房半單位；另一組大手客則斥資3,500萬元買入3伙。他又指，B組昨日開售首1小時已售出逾100伙，連同早前售出單位，該盤累計售出約1,200伙。消息指，至昨下午約4時，所有入票客已完成揀樓，共售出307伙，佔昨日可售單位95.6%，套現逾30億元，連同過去四輪銷售，該盤於15日內售出1,376伙，佔全盤1,600伙的86%。

其他新盤售出17伙，其中北角維港頌沽3伙，包括有一組客購入第1座27及28樓A室。此外，恒基地產於田灣的南津．迎岸截至昨日累收922票，以周二推售70伙計，超額登記12倍。

▲布少明認為，美國加息對樓市影響輕微，若美國年中再加息，本港銀行或會跟隨。

◀陳永傑指美國加息對樓市影響不大，反而擔心近日股市波動。

MALIBU 銷售表

推售日期	推售單位(伙)	售出單位(伙)	銷售率(%)
3月10日	500	500*	100*
3月11日	250	250	100
3月16日	160	160	100
3月17日	160	160	100
3月24日	321	307	95.6

*註：其中1伙最後撻訂，並於3月24日加價6%重售

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

陳永傑：美加息未見影響

美聯儲宣佈加息0.25厘後，料年內將再加2次息，外界憂慮在息魔亦步亦趨下，對樓市會帶來影響。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則認為，美國剛加息0.25厘，但本港銀行未有跟隨加息，料對樓市影響不大，反而擔心近日股市波動，短期雖未見對樓市有影響，然而若趨勢持續，有關影響或將於月底陸續浮現。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則認為，美國加息符合預期，因此對整體樓市影響輕微，又指如果美國年中再次加息，本港銀行將有較大機會跟隨。他表示，隨着多個全新盤開售，本月一手交投量突破2,000宗。

港股急升 二手樓價首季漲5%

■樓價急升，其中沙田第一城的樓價在過去兩年間上升逾54%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年1月港股狂升，財富效應帶動二手樓價上升，首季二手樓價持續上升5%，加上政府延長換樓期，刺激二手交投量，二手住宅成交佔整體的份額亦上升至81%。業界估計，市場關注中美一旦爆發貿易戰的影響，又預期本港銀行下半年會加息，次季二手樓價升幅會放緩至2%至3%。

戴德梁行回顧今年首季度住宅市場表現時指出，住宅物業的臨時買賣合約數字在本年首兩個月均保持在5,000宗以上，而樓價亦持續上升，部分受歡迎屋苑的樓價升幅更達到5%。

報告指，物業臨時買賣合約數字自去年9月起便保持在7,000宗以上，其中住宅臨時買賣合約數字連續6個月保持在5,000宗以上，及至2月份的數字為5,482宗，按月升4%，是自2015年以來最高的2月份住宅買賣紀錄。雖然上月有農曆新年假期，但住宅交投仍然活躍，反映在本年至今共八個新盤推出，加上二手住宅交投回升的雙重效應下，市場上的購買力得以釋放。

細價樓跑贏 第一城2年升54%

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻指出，二手住宅成交佔整體的份額，自去年平均佔70%上升至本年1月及2月份的81%，反映樓市發展健康。由於本年農曆年假的季節性影響並不突出，加上最新發表的財政預算案未有對房屋政策提出重大修改，市民購買力得到釋放，預料3月份的二手住宅成交有望再增加。

樓價仍然保持自2016年4月以來的升勢，截至3月中，部分屋苑例如沙田第一城及太古城的樓價已自年初分別上升4.8%及5.8%，豪宅如貝沙灣及君臨天下則自年初分別上升了5.2%及5.6%。若與最近一次樓價低谷即2016年4月的水平作比較，沙田第一城的價格在過去近兩年間上升了54.4%，太古城、貝沙灣及君臨天下的同期樓價升幅亦分別達到47.1%、48.4%及46.9%。

布少明：次季升幅放緩至2%

細價樓錄得較大的價格升幅，反映首置客的殷切需求。在2018/19年度財政預算案中，政府表示將把私營房屋供應自過去五年平均每年13,000個單位，增加至2018至2022年間的平均每年20,800個單位。政府的措施向市場發放了一個正面的訊息，就是供應有望得到紓緩。他稱，未來數年供應增加，只是從一個低水平有所回升，將不致於形成供應過多的局面，而是有助滿足不同類型買家的需要。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，受惠1月股市狂升產生財富效應，首季二手樓價持續上升5%。不過，市場會關注中美一旦爆發貿易戰的影響，又預期下半年本港銀行會加息，他估計，次季二手樓價升勢料會放緩至2%至3%。