

新盤海量供應 次季八千伙待發

市場料下半年加息 發展商「求量」策略持續



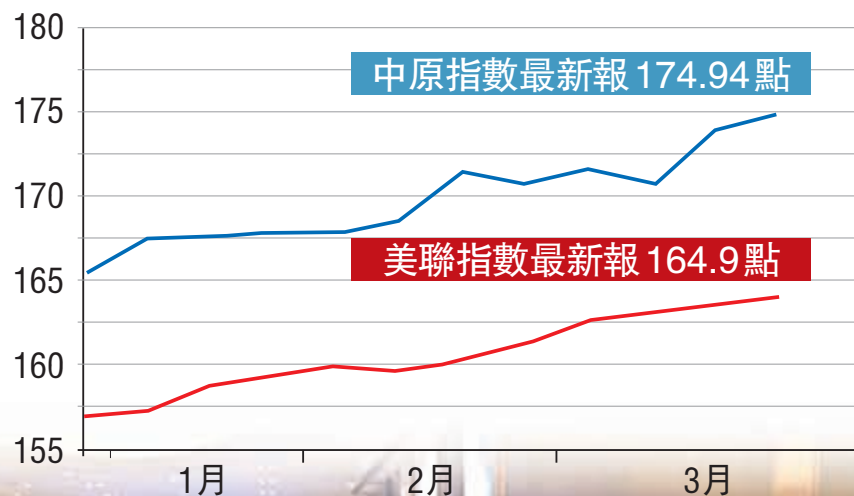
樓市暗湧

■香港文匯報記者 蘇洪鏞、梁悅琴

美國加息步近，兼逢中美貿易戰形勢千變，全球股市走勢難測。然而對鍾愛「磚頭」港人，物業仍是有買趁手。

首季新盤大賣約3,700伙，按季升約5%，吸金逾450億元。據香港文匯報記者統計，第二季新盤繼續海量供應，推售多達16個，提供約8,000伙，當中不乏千伙規模的大盤，屯門、大埔及日出康城成為新盤貨源重鎮。業界人士表示，本港銀行或於今年下半年加息，政府又關注發展商囤積樓盤，相信發展商會繼續以求量再求價策略去貨，料次季新盤成交量將大幅倍升。

中原及美聯今年樓價走勢



來季新盤海量供應，發展商料以求量再求價策略去貨，料成交量將大幅攀升。資料圖片

外圍經濟波瀾雲詭，美國早前下令向中國進口商品徵收關稅，中國隨即宣佈擬對美國產品加徵關稅還擊，縱然近期雙方都有商量餘地，但貿易戰陰霾未散，恒指連日來上落波幅千點，令一眾股海投資者觸目驚心，不過，卻未有撼動與股市息息相關的「磚頭」。

細單位為主 御半山成頭炮

今年以來，發展商都採用先求量再求價的去貨策略，新盤銷情保持暢旺，如日出康城MALIBU半月連沽1,376伙，市場對一手住宅的承接力可見一斑。

根據香港文匯報最新統計，來季可望推出的全新盤供應約8,000伙，分佈於港九新界，當中不乏千伙大盤，涵蓋中小型單位及豪盤，新一季新盤搶客戰即將拉開戰幔。

中小單位仍是來季主要供應，當中新地於屯門景秀里逾千伙項目分兩期推出，首期取名御半山已獲批預售，計劃4月推售，有望成為次季頭炮新盤，御半山提供522伙，兩房以下戶型佔九成。

另一個屯門區新盤為位於掃管笏項目上源，發展商萬科於3年前以每呎樓面地價4,541元投得地皮，成為集團在港首個獨資項目，將提供1,154伙，一房單位佔兩成，面積約350方呎至400方呎，兩房佔一半，面積約450方呎至550方呎，另設30座洋房。

永泰於屯門青山公路的THE CARMEL亦有望次季推出，提供178伙，包括48間洋房，實用面積由1,000至4,000平方呎，以及130伙分層住宅，實用面積270至1,400方呎，戶型由開放式至4房，預計2019年第三季落成。英皇於屯門小欖的洋

房項目將以現樓形式推售，提供14幢兩層高獨立洋房，實用面積約2,700至4,100方呎，每幢均設有花園、泳池及雙車位。

大埔白石角形成三盤對壘

大埔白石角於次季有機會三盤對壘。當中嘉華國際旗下白石角嘉熙由9幢大廈組成，提供1,122伙，包括開放式至四房，兩房或以下單位佔約七成。發展商早前透露，項目定價將參考大埔、沙田及馬鞍山新盤。

毗鄰由新地發展的雲滙提供804伙，包括開放式至三房連士多房間隔，開放式至兩房佔逾55%，該盤尚有2期共640伙。億京於科進路項目提供667伙。

康城6期近2400伙最大型

來季規模最大的樓盤，要數南豐遠洋地產與港鐵合作的日出康城第6期，提供2,392伙，包括一房至四房。市區亦有多個新盤部署推售，其中新世界於北角繼園街FLEUR PAVILIA共有611伙，主打3至4房大單位，由於為舊契重建項目，無須申請預售樓花。市區重建項目亦貢獻來季住宅供應，如土瓜灣北帝街項目及深水埗九龍道項目，分別提供約231伙及100伙。

代理看好來季一手交投倍增

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，隨着息口走勢漸趨明朗，預期本地銀行最下半年才展開加息，加上近日已有多個大型新盤相繼展開軟銷攻勢，部署於來季落實推售，料未來一季可推新盤超越7,000伙，預測來季一手成交量將大幅倍升，未來新盤市場料轉趨活躍。

樓價續破頂 一年漲15%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)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，今年首季便累升逾5%，最新升至174.94點，較去年3月同期則累升達一成半。

由官方編制的樓價指數2月升至364.1點，已連升23個月，累積升幅34.16%，差餉物業估價署資料顯示，2月樓價指數按年上升15.96%，連續16個月創新高。

二手活躍 成交佔81%

戴德梁行最新報告顯示，今年首季樓價亦持續上升，部分受歡迎屋苑的價格升幅更達到5%左右，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。戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻指出，二手住宅成交佔整體的份額，自去年平均佔七成

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，加上本月發表的施政報告未有對房屋政策提出重大修改，預料二手住宅成交有望再增加。

第一城造價兩年升54%

報告指出，截至3月中，部分屋苑例如沙田第一城及太古城的價格已自年初分別上升4.8%及5.8%；豪宅如薄扶林貝沙灣及九龍站君臨天下，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月的水平作一比較，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%。細價樓錄得較大的價格升幅，反映首置客的殷切需求。

細單位續成銷售主力軍

香港文匯報訊 小型單位繼續吸引買家眼球，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港島區A類單位售出比例38.1%，較上月上升1.2個百分點，扭轉過去連跌的局面。整體市況轉好，A類單位銷情改善。全港A類單位售出比率77.3%，較上月微升0.8個百分點，再上月降幅有0.5個百分點。

港島區A類單位售出比例開始追近大市。早前推盤較多，拖累吸納一時間未追上。港島區A類單位2,562個，按月沒有增減，佔港島各類單位比例56.7%。港島區A類

單位售出比例按月升1.2個百分點，同期推盤佔比沒有增減，情況改善。

九龍區A類單位表現穩定，累計吸納4,530個，較上月增加29個；售出比例84.8%。累計推盤5,344個，連續兩個月沒有增加。即售出繼續追近推出，銷情穩定增長。新界西A類單位銷情為四區中最好，累積吸納2,161個，吸納比例98%。新界東A類單位銷售連續兩個月轉好，售出比例按月升1.3個百分點，再上月升2.1個百分點。一月份累計售出1,443個單位，按月增加22個。

第二季有機會推出樓盤

發展商	項目	伙數
南豐	日出康城第6期	2,392
	深水灣徑8號	54
萬科	屯門上源	1,154
嘉華	大埔嘉熙	1,122
新地	大埔雲滙	804
新世界	北角FLEUR PAVILIA	611
新地	屯門御半山	522
新地、市建局	土瓜灣北帝街38號	231
永泰	屯門THE CARMEL	178
	九肚潭瀚	69



恒地	旺角利奧坊2期	約500
	北角木星街	逾200
信置、市建局	深水埗九龍道、僑蔭街重建項目	100
佳明	何文田明寓	18
英皇	屯門小欖冠發街8號	14
長實	淺水灣道90號	11

合計伙數：7,980

整理：記者 蘇洪鏞、梁悅琴



新盤售樓處外未排人龍的場面變得常見。資料圖片

MALIBU繼續熱賣 累售1440伙

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)復活節長假期首日，發展商趁勢旺加速出貨，會德豐將軍澳新盤MALIBU昨進行第6輪銷售推111伙，市場消息指截至昨午3時已有58伙獲認購。會德豐地產常務董事黃光耀表示，買家出席人數相當理想，出席率為7成，當中有8成為向隅客，項目開售不足半小時，已獲認購逾40伙，連同對上5輪銷售已累售1440伙，佔推出的1,501伙的96%，套現逾128.9億元，同日有9伙將作招標發售，料餘下逾100伙將留階段推售。會德豐預期今年售樓目標為100億元，現時已超標。

MALIBU昨同樣分A、B兩組認購，大手客需購入2至4伙，有大手客擬斥3,000萬元買入2伙4房單位。年約30歲的長情客陳先生，昨是

第6次入票，終斥逾800萬元以首置客身份買入1伙2房單位，作自住用途。他透露，上車首期是自付，並無家人資助，將採用二按貸款。他認為現時樓價高企，年輕人想買樓自住都有一定難度，他自己的秘訣就是專心工作，及投資一些較穩陣的藍籌。對於美國加息，他認為影響不大，單位是自住用途，最重要是可應付。

母親親生積蓄助子買特色戶

同區換樓客蕭先生昨是第4次入票，終斥約1,000萬港元買入一伙連天台特色戶。其家人蕭小姐透露，單位做盡按揭後，由蕭先生母親拿出畢生積蓄資助首期，單位是自住，故不擔心美國加息。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨預期，4

月份一手成交將達2,500宗，但二手市場方面或因盤源緊絀令交投回落。樓價方面，他指出首季二手樓價升約5%，料次季樓價升幅或放緩。

長實旗下荃灣海之戀，愛炫美昨日發售16伙於5A座的四房戶，消息指暫沽出6伙，當中最高呎價單位為5A座48樓B室，實用面積1,162方呎，成交價2,640.4萬元，實用呎價22,723元。另市傳有荃灣區內家庭客入市購入兩伙四房，總金額近5,000萬，實用呎價約21,000元。長實地產投資董事郭子威表示，滿意銷情，不排除短期內上調部分單位售價，預期加價幅度可能達5%。

尖沙嘴九龍站天璽天鑽82樓C室昨日以8,519.54萬元售出，呎價61,870元。

昨日新盤成交

天璽	1伙
朗屏8號	1伙
傲瀧	1伙(招標)
壹嘉	1伙
63Pokfulam	5伙(招標)
薈薈	1伙
逸瓏·海滙	1伙
君譽峰	1伙
津匯	1伙
皓畋	1伙
香島	2伙
富豪·悅庭	2伙(招標)
晉海(II)	10伙
MALIBU	58伙
愛炫美	6伙
總數	92伙

用家入市



蕭先生(左)在母親幫助下以約千萬買入天台特色戶。中為會德豐黃光耀。



30歲陳先生第6次入票，終買得心頭好。

文/攝：香港文匯報記者馬翠媚