

# 二手頻破頂 9屋苑樓價月升逾10% 貝沙灣呎價月飆44%最狂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港二手樓價急升,在最新計算中原城市領先指數CCL的107個成份屋苑中,有9個屋苑的樓價於一個月升幅逾10%,其中薄扶林貝沙灣樓價升幅最勁,一個月狂升44%。業界指出,由於業主看好後市,不時反價或封盤,買家要追價甚至以新高呎價入市,尤其是細單位或者是特色戶紛紛以新高呎價易手,都帶動樓價升勢。

## CCL 部分成份屋苑成交呎價按月變幅比較

屋苑	成交呎價(實用面積計)	按月變幅
薄扶林貝沙灣	43,853元	+43.96%
西半山雍景臺	24,366元	+17.73%
大埔太湖花園	16,346元	+15.27%
紅磡黃埔花園	17,028元	+14.11%
荔枝角宇晴軒	19,322元	+13.54%
將軍澳新都城	16,689元	+13.4%
馬鞍山聽濤雅苑	13,816元	+10.27%
北角港運城	18,615元	+10.23%
粉嶺牽晴間	13,598元	+10.21%

製表：記者 梁悅琴



貝沙灣呎價一個月狂升44%。



太湖花園創出屋苑新高呎價紀錄。



雍景臺呎價一個月升近18%。

### 貝沙灣最新呎價按月升44%



### 雍景臺最新呎價按月升18%



### 太湖花園最新呎價按月升15%



事實上,美國於3月加息後,本港銀行未跟隨,對樓市影響不大,新盤以先低開再加價的銷售策略,帶動市場入市氣氛,連二手樓市都變旺。由於業主對後市睇好,不時反價或封盤,增加買家入市難度,部分買家為奪心頭好,尤其是特色戶,惟有追價甚至以新高價入市,令二手屋苑樓價連番破頂,帶動樓價升勢。

反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL再創新高,最新報177.61點,按周勁升1.53%,今年首季已累升7.6%。

### 高層相連戶實呎5.34萬新高

在計算今年3月26日至4月1日CCL的107個成份屋苑中,有9個屋苑的樓價於一個月升幅逾10%,其中薄扶林貝沙灣升幅最勁,實用面積呎價一個月狂升44%至43,853元,主要因為3月下旬貝沙灣6期第8A座高層A、B室相連戶,實用面積3,493方呎,連兩個車位以約1.868億元售出,呎價53,478元,創屋苑分層單位新高呎價,因而拉高了屋苑樓價升

幅。事實上,貝沙灣目前分層單位的成交實用面積呎價介乎2.4萬至2.9萬元,該兩個高層相連戶成交呎價比一般單位成交呎價已高出84%至1.24倍。

### 太湖花園兩房呎價首越1.7萬

另一個於一個月升幅達15.27%的屋苑大埔太湖花園,亦因為於3月下旬第6座低層A室,實用面積440平方呎,兩房連逾百呎花園,以750萬元易手,呎價17,045元,創出屋苑新高呎價紀錄,拉高了屋苑樓價。

此外,細單位呎價高於中大型單位亦是帶動屋苑樓價上升其中一個因素。紅磡黃埔花園實用面積呎價一個月升14.11%至17,028元,其中第2期錦桃苑第3座中層H室,實用面積389方呎,於3月下旬以728萬元易手,呎價達18,715元,相比同期以823萬元售出的第11期紫荊苑第7座高層G室,實用面積505方呎,呎價只要16,297元,高出14.8%。中原地產王子健表示,黃埔花園業主對後市睇好,不時反價或封盤,平均實用面

積叫價升至16,800元。新都城細戶呎價超大戶19%

同樣情況亦於將軍澳新都城出現。新都城第2期第3座低層H室,實用面積363方呎,於3月下旬以630萬元易手,呎價達17,355元,相比3月中以769萬元易手的第1期第4座高層A室,實用面積526方呎,呎價為14,620元,高出18.7%。

中原地產柯勇表示,將軍澳新盤熱賣,推高區內二手市場氣氛,加上不少向隅客回流二手市場覓盤,帶動新都城交投回穩,本月錄得3宗買賣及2宗租務成交。現時屋苑約有120個放盤,比上週多4.3%,由於三房戶放盤增多,令每呎實用叫價輕微回落0.6%,平均報16,179元。

### CCL107屋苑僅嘉湖呎價未上萬

根據CCL資料顯示,107個CCL成份屋苑實用面積呎價,除了天水圍嘉湖山莊實用呎價仍低於1萬元外,其餘106個成份屋苑已升穿1萬元。

## 細單位搶手 名都5客爭一細戶



維景灣畔一房戶雙破頂。

均有一房戶錄雙破頂成交。

利嘉閣郭敏輝表示,粉嶺名都4座低層H室,實用面積約376方呎,為兩房兩廳兩隔,業主放盤為458萬,不足1小時,已有超過5組客人排隊睇樓,最終由一名叫價較進取的買家,追價10萬以468萬元成交,實用面積呎價約12,447元。

### 蒼悅維景灣畔1房價齊雙破頂

中原地產雷澤麟表示,長沙灣蒼悅高層C室,實用面積356方呎,一房單位,放盤不到1天,以628萬元獲首置客承接,呎價17,640元,呎價及成交價均創物業同類單位新高。原業主2014年3月以445萬元一手購入單位,持貨4年賬面賺183萬元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手細單位持續旺場,粉嶺名都出現5客同一時間爭一個單位瘋狂場面,將軍澳維景灣畔及長沙灣蒼悅

將軍澳維景灣畔3座極低層B室,實用面積398方呎,一房單位,以668萬元沽出,呎價16,784元,香港置業劉浩勳表示,售價及呎價均為屋苑一房戶新高。原業主於2000年以182.3萬元購入,持貨18年後賬面獲利485.7萬元,賺幅2.6倍。

### 怡心園三房呎價1.28萬逼高位

將軍澳怡心園亦連錄高價成交。美聯物業林志堅指出,怡心園第5座低層A室,實用面積656方呎,三房一套單位,以840萬元易手,呎價12,805元,成交價追平屋苑最貴紀錄,原業主是於2014年8月以546萬元購入,持貨僅3年多,賬面獲利294萬元,期內升值逾50%。該屋苑對上最高成交價紀錄剛於本月初所創下,當時第4座高層A室同以840萬元售出,實用面積654方呎;而最高呎價紀錄則是於上月底做出,當時第2座高層F室以653萬元沽出,實用面積503方呎,呎價達12,982元。

### 景明苑低層呎價首破1.2萬沽

將軍澳區二手居屋亦創新高。美聯物業林志堅表示,將軍澳景明苑C座低層5室,實用401方呎,以505萬元(已補地價)售出,呎價12,594元,呎價首破1.2萬元大關,並創屋苑新高呎價。原業主2005年以44萬元(已補地價)購入,持貨近13年,賬面獲利461萬元,期內物業升值逾9.5倍。

## 中美貿戰陰霾 樓價升勢或放緩

### 中原CCL樓價指數再創新高



香港文匯報訊(記者 馬翠嫻)縱然中美貿易摩擦升溫,股市大幅波動,不過本港樓價繼續「無有怕」保持升浪,總結首季表現,反映大型屋苑二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報177.61點,按季更累升7.6%,相對不少業界預期今年全年樓價升10%,首季樓價表現可謂升至近全年目標位,但有業界人士提醒,受中美貿易戰等不明朗因素影響,樓價未來數季升勢或略為放緩。

美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報訪問時表示,本地樓價自去年第4

季已踏入升浪,至今今年首季買家入市步伐提速,尤其是農曆新年後的二手成交亦明顯上升,他認為,樓價升勢加快受不同因素影響,包括新一屆政府去年上場,投資者或抱觀望態度,在較為穩定的情況下才入市,料為本地樓價在去年第四季趨升的原因之一。

### 美聯:新盤定價高推升樓市

為了趕於今年下半年本港銀行有機會加息前推售新盤,發展商於首季已加快推盤步伐,而在剛需下新盤的開價仍相當進取,劉嘉輝認為,一手盤定價相對高,亦是造成首季樓市急升的原因之一。他解釋,當發展商推出一手單位,定價雖高於同區二手盤,但銷情仍然不俗,或因而帶動二手放盤,從而促進樓盤成交量。

被問到近日股市表現波動,會否令買家套股換樓,他則認為,套股換樓可能

性不大,因為恒指早前仍在3萬點時,亦未見全民皆股情況,相信投資者入市的原因未必是將股票套現換樓,若有亦只是少數個別例子。

### 首季已升7.6%近全年10%目標

展望未來樓價走勢,劉嘉輝早前已預期今年全年樓價升10%,雖然樓價首季已升7.6%,但他無意上調今年樓價升10%的預測。他解釋,本港樓價今年首季表現雖然理想,但未來三季升勢或放緩,主因樓市仍面對一些不確定性因素,如美國以至本港銀行加息步伐、中美貿易摩擦進展,以至政府會否再出招壓市,都有機會影響投資者入市的信心。

美聯集團主席黃建業早前於業績報告中表示,除非爆發大規模貿易戰,嚴重影響內地及香港經濟,否則對樓市影響輕微,經濟向好加上剛性泡沫,個人維持對全年樓價持升10%的預測。他又指出,近期股票市場震盪相信會為樓市帶來好壞參半的影響。一方面削弱財富效應,但另一方面亦可能會強化物業市場作為避風港的地位。

## 新盤也癲 朗屏8號呎售1.63萬破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)除二手樓屢創新高價外,一手盤亦有高價成交。嘉華等於元朗朗屏8號昨日售出2伙,其中第3座28樓H室,實用面積702方呎,以1,146.8萬元售出,呎價達16,336元,創出該盤新高呎價。

長實與郭炳湘合作於亞皆老街君柏柏沽2伙,分別是第7座20樓A室以4,432.3萬元售出,實用面積1,668方呎,呎價26,572元;及第7座17樓B室以4,396.4萬元沽,實用面積1,631方呎,呎價26,955元。

### 一手盤沽19伙 MALIBU佔4伙

由於未有全新一手盤推售,昨日一手盤共售出19伙。除了元朗朗屏8號及亞皆老街君柏柏沽2伙外,日出康城MALIBU佔4伙,沙田薈薈及何文田皓畋各佔3伙,ONE HOMANTIN、啟德1號(I)及長沙灣海柏匯

各佔1伙。

### 本月一手註冊量料升至2千宗

香港置業行政總裁李志成估計,本月一手註冊量可攀升至2,000宗,將創7個月新高。據土地註冊處資料顯示,3月錄得741宗一手私樓註冊,較2月的1,173宗下跌約36.8%,其佔整體住宅註冊量(撇除一手公營房屋)比率亦回落至約16.9%,較2月約20.9%下跌約4.0個百分點。至於3月涉及註冊金額約113.2億元,較2月約172.4億元下跌約34.3%。

李志成續指,將軍澳大型全新新盤熱賣,小部分成交已於3月註冊,隨着其餘逾千伙成交陸續註冊,將為今月一手私樓註冊量帶來不俗進展,估計全月註冊量可攀升至2,000宗水平,屆時將創7個月新高。