

全城餓盤 5月逾千伙登場

市旺銷售壓力小 發展商取態惜售

本港覓地建屋問題迫在眉睫，土地供應專責小組提出18個土地供應選項諮詢公眾，開始為期5個月的「土地供應大辯論」。即使如此，政府在缺地之下，始終未能急市民所急。總結4月全新樓盤僅推出不足80伙，展望第二季待售新盤量約4,800伙，當中有機會5月推出的為北角及屯門項目，合共涉及千餘伙；比起3月單單一個將軍澳盤便售出逾1,300伙規模，可謂「蚊蚌同牛腩」。市場預計，新盤銷情暢旺，發展商銷售壓力不大，加上市民餓盤至飢荒程度，預料未來對新盤持重價不重量的惜售心態。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞

政府積極推地之際，發展商卻採惜售策略，回顧4月缺乏大型新盤應市。截至目前僅得兩新盤開售，分別為何文田明寓及沙田雲端，分別提供單位18伙及59伙，合共只有77伙。反觀今年3月，單計將軍澳日出康城MALIBU便提供達1,600伙規模，至今累沽逾九成單位，堪稱「蚊蚌同牛腩」。

矚目新盤御半山未開價

Q房網日前報告指，相信本月推盤量將會是自2015年3月以來的3年多新低。事實上，市場原本預期4月有逾3,000伙新盤推出應市，不過4月已過去4周，較為矚目的屯門御半山仍未開價。

由新地發展的屯門景秀里御半山，推廣多時及至本月19日才上載樓書，發展商早前表示最快5月初推售，不過首張價單有待公佈，項目示範單位仍未開放。御半山共有522伙，主打兩房單位。當中一房戶佔約16%，一房半佔約37%，兩房戶佔約42%及兩房半佔約5%，面積由304方呎至468方呎。另有4伙三房頂層連平台特色戶，實用面積由731方呎至867方呎。發展商早前曾透露管理費每呎低於4元，預計落成日期為2020年7月31日，樓花期逾兩年。

港島柏蔚山最快下月推

在香港的另一端，新世界旗下北角樂園里舊契項目柏蔚山，一直蟄伏多時，今年終見新部署。該盤共提供611伙，是筲箕灣形勢後港島東較大型的樓盤。柏蔚山其中602伙為分層標準單位，面積由519方呎至1,537方呎，一房至四房間隔，當中三房戶佔逾半數。項目預計關鍵日期為2018年9月30日，市場料最快下月面市。

潛在供應減 樓價難大跌

筆者一名原居公屋的友人早常問：樓價幾時跌？結果一問就問足幾年，問到自己按捺不住要買樓了，這相信是不少香港人的寫照。運輸及房屋局上周最新公佈未來一手私宅潛在供應，新供應3年至4年內僅9.6萬伙按季跌1%，遲遲未能突破10萬伙。此際，近期新盤銷情暢旺，土儲及現金充裕的本港發展商無須面臨套現壓力，市場預期會採取惜售態度，預期未來樓價將持續高企不下。

翻查資料，潛在供應量由2015年初快速增長，兩年間由7.4萬伙增至9.4萬伙，累積升幅達27%。然而，到2017年遇到樽頸，當局當初預測數量為9.6萬伙，雖曾短暫升至9.8萬伙，惟隨後逐漸回落，至今最新數字同樣預測未來供應9.6萬伙，與去年同期相比出現零增長。當中下跌的原因，在於熟地數目減少，按季下跌4,000伙，樓花數量首度突破8萬伙。

第二季有機會推出樓盤

項目	涉及伙數(伙)	發展商
屯門上源	1,154	萬科
大埔嘉熙	1,122	嘉華
大埔雲滙	804	新地
北角柏蔚山	611	新世界
屯門御半山	522	新地
土瓜灣北帝街38號	231	新地、市建局
屯門THE CARMEL	178	永泰
深水埗九龍道、僑蔭街重建項目	100	信置、市建局
沙田九肚山灑瀚	69	永泰
南區深水灣徑8號	54	南豐
屯門小欖冠發街8號	14	英皇
總數	4,859	

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏞

可供出售現樓貨尾減少

然而上述兩盤的實際推售部署，最終以發展商公佈為準，令5月新盤供應加添變數。事實上，今年初多家發展商公佈賣樓大計，令市場憧憬上半年有多個千伙大盤登場。不過今天看來個別樓盤至今仍未「只開樓梯響」，包括萬科在港首個獨資大盤，屯門掃管笏上源，涉及1,154伙；以及嘉華大埔白石石嘉熙，涉及1,122伙，主打佔整體七成的兩房以下戶型。

最新Q房網研究報告顯示，由於近月新樓推盤量持續創新低，令整體新盤貨尾量出現連跌5個月。預計截至本月底，新盤貨尾量將跌至9,000伙水平，創自去年6月以來的10個月新低。Q房網香港董事總經理陳坤興指，可供出售的現樓貨尾減少，發展商的銷售壓力下降。除訂價較為進取外，近月發展商更採取「逐個招標」形式銷售，顯示發展商對於新盤甚為惜售，預料未來發展商會以重價不重量的心態銷售新盤。

細戶無人住 納米戶續增

值得一提的是，差估署上周披露各區去年空置及落成量，全港18區以元朗區空置率最高，達到7.4%，數量5,942伙；單計去年已有4,194伙單位落成，冠絕各區，相信是該區近年新盤落成量高所致。

以戶型分析，數據反映「細戶無人住」正在惡化，去年實用面積430方呎或以下A類細單位空置率急升至3.2%，按年升0.6個百分點，為各類單位中升幅最高。

當局同時公佈各類戶型單位的落成狀況，當中細單位今年兩年落成量繼續飆升，今年逾37.7%落成量來自A類單位，涉及6,852伙；明年更會升至9,649伙，佔該年總落成量接近一半。回顧過去5年，A類單位佔總落成量平均僅約24%。至於215方呎以下的「納米戶」去年有691伙，較2016年多2.35倍，業界料今年數量繼續上升。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞



■近月新盤銷情暢旺，市場預計發展商銷售壓力不大，未來將抱惜售心態。

資料圖片

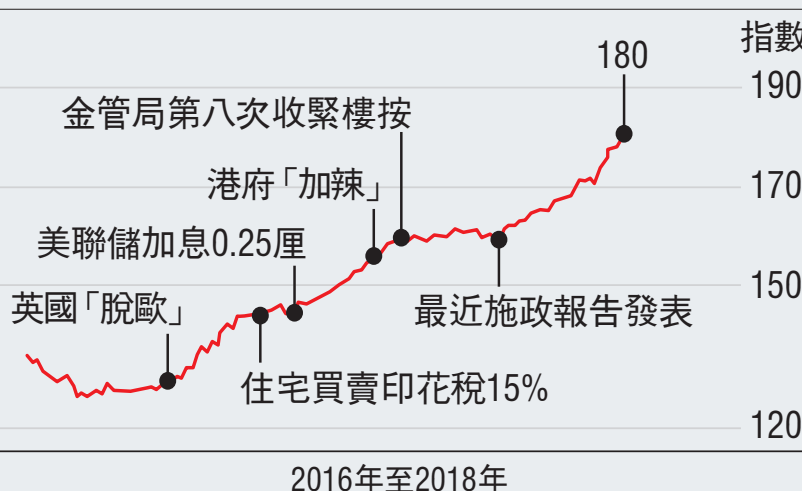
CCL連創新高 年內再升8%

香港文匯報訊 官方編制的樓價指數預計最快明天(30日)公佈3月數據，此前最新數據顯示，2月私宅樓價指數最新報364.1點，按月上升1.62%，按年上升15.96%，連續16個月創新高。

同時，指數連升23個月，為史上最長升市，相比排第二長的升市(2014年至2015年共18個月)多出5個月。累積23個月以來樓價升幅高達約34.16%，指數並已連續16個月破頂。至於1年前後相比，2月樓價指數按年上升15.96%。

由業界編制的樓價指數亦同步創新高，中原城市領先指數CCL，最新抵達180點水平，連創歷史新高，按周升0.06%，較今年初累升逾8%。美聯樓價指數過去一

中原城市領先指數近年走勢



陳永傑指，5月有多個全新盤推出，估計第二季尾CCL可達183點。

周最新升至167.6點，按周再升約0.38%；指數較4星期前升約1.63%，年內迄今進一步升至6.73%。

套息交易對港銀影響微

至於反映本港銀行估價取向的中原估價指數(主要銀行)CVI，最新報87.1點，

按周下跌2.6點。業界分析，CVI按周輕微回軟，但走勢持續高企，連續5周逼近90點高水平，反映港元套息活動推高本地拆息，對銀行的影響輕微。按息上升令銀行擴大存貸息差，有利銀行拓展按揭業務，銀行樓按估價取態仍然積極進取，支持樓價穩步向升。

本月二手登記料340億 逾6年新高

香港文匯報訊 綜合土地註冊處及市場統計，截至4月25日，4月二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得3,541宗，總值281.2億元。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預測，整月登記約4,300宗達340億元，將較3月的3,301宗及264.9億元，分別上升30.3%及28.4%。

農曆新年後樓市氣氛旺

他估計，二手成交金額將創2012年3月

398.9億元後的逾6年按月新高，宗數將創2015年1月4,537宗後的逾3年按月新高。反映農曆新年後樓市進入季節旺市，用家的上車置業意慾強勁，推動二手登記數字上升約三成。

大型屋苑方面，截至4月25日，4月嘉湖山莊、美孚新邨、沙田第一城及太古城，分別暫錄得47宗、38宗、32宗及26宗買賣登記。

一手方面，截至4月25日，4月一手私

人住宅買賣合約登記暫錄得1,992宗，總值237.1億元，主要反映3月表現。期內，登記宗數最高的新盤為將軍澳日出康城MALIBU，暫錄得1,276宗及總值114.86億元。其次是西營盤63 Pokfulam，錄得144宗及總值13.25億元。香港仔南津，迎岸錄得70宗排名第三位，總值3.32億元。

黃良昇估計，一手金額將創2017年6月273.3億元後的10個月新高，宗數將創2017年9月2,367宗後的7個月新高。

悅雅呎售25287元區內分層新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)新盤市場昨日由兩個「納米盤」佔據主場，其中長沙灣悅雅一個實用僅173方呎開方式戶型，以折實呎價25,287元沽出，打破同區分層戶新高紀錄。同時，鯉魚涌君豪峰即日亦沽約14伙。綜合周六一手共錄得約38伙成交。

市場熱捧市區「納米盤」，就連小型發展商亦盼分一杯羹。位於由雅士圖遠東置業牽頭的長沙灣悅雅，昨天進行新一輪銷售25伙，即日創下同區新高紀錄。中原林偉文表示，市場錄得一組買家選購高層A室，實用面積173方呎，屬開放式單位，折實價437.472萬元，折合呎價高達25,287元，呎價創長沙灣區分層單位新高。

消息指，截至昨晚6時，該盤沽約13

伙，佔可售單位一半。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目位於九龍市區，「部分單位折實售價300萬元尾至400萬元左右，現時市場上基本上無四五百萬元的新盤供應，故項目備受市場青睞。」

細碼盤短缺 準買家熱搶

陳永傑續指，4月一手新盤不多，以貨尾為主，截至昨天錄得約540宗一手成交，估計全月錄得約550宗至560宗一手成交，創25個月以來第二低。5月將有多個全新盤推出，近日政治及經濟氣氛好轉，支持樓價繼續向上。樓價指數CCL最新升至180點，再創歷史新高，5月將有多個全新盤推出，估計第二季尾CCL可達183點。

另一邊廂，恒地發展的君豪峰昨天推售



■長沙灣悅雅揀樓現場。

新一輪28伙，該批單位實用面積介乎214方呎至297方呎，折實價介乎510.6萬元至735.2萬元，折實平均呎價為24,854元。當中呎價最高為面積僅214方呎的29樓M室開放式戶型，折實呎價高達26,773元。

內地客142萬「辣稅」購兆安苑

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)居屋物業受到內地客青睞，市場錄得內地客付30%涉及逾142萬元「辣稅」，買入屯門兆安苑。

美聯黃榮城表示，兆安苑E座低層4室，實用面積563方呎，以475.2萬元(已補價)成交，折合呎價8,440元。買家為內地客，料需繳付樓價15%的BSD及15%的DSD，合共達30%的「辣稅」，料涉及142.56萬元稅款。按此計算買家支出至少近620萬元。原業主以2006年3月以70萬元買入單位，持貨12年，賬面獲利405.2萬元，期內升值逾5.79倍。

另一邊廂，北角豪宅盤錄得破頂成交，世紀21北山嚴智賢表示，樓齡近54

年的北角老牌屋苑摩天大廈，錄得中層E室成交，實用面積1,806方呎，獲區外換樓客斥3,988萬元承接，呎價22,082元，造價及呎價創該物業歷史新高。原業主於2010年3月以2,180萬元購入上址自住，持貨8年賬面獲利1,808萬元離場，單位8年升值約83%。

市場錄得內地客付30%涉及逾142萬元「辣稅」買入屯門兆安苑。

資料圖片