

# 御半山傳收2000票 超額8.3倍

## 「原價加推」98伙 最快周末首輪售

香港文匯報訊(記者 莊程敏)屯門新盤御半山上周正式開價,以折實平均約15,248元首推118伙後,有見市場反應理想,發展商昨天打鐵趁熱加推第二張價單約98伙,折實平均呎價15,706元,較首張價單高約3%。發展商指新推單位屬原價加推,但據悉個別單位已有加幅。市場估計已收到逾2,000張入票,目前兩張價單合共216伙計算,超額登記近8.3倍。

御半山昨日宣佈加推2號價單共98伙,資料顯示新一批單位實用面積由312方呎至468方呎,價單定價介乎657.85萬元至1,059.51萬元,平均呎價為19,881元。折實後售價由519.7萬元至837.01萬元,折實即供平均呎價為15,706元,較首張價單15,248元高約3%。新地代理總經理張卓秀敏表示,項目最快本月初會公佈銷售安排,本周末展開首輪銷售。

### 加推包括兩房連儲物室戶

市場估計,項目已收到約2,000張入票,按目前兩張價單合計216伙計算,已超額登記近8.3倍。雖然發展商昨日表示新一批單位基本上屬原價加推,但個別新推售單位的呎價水平,比首張價單同座、同樓層及相若景觀單位有所調升。

張卓秀敏指,新推價單中有8個一房單位、38個一房連儲物室單位、46個兩房單位及6個兩房連儲物室單位;兩房連儲物室單位屬首次推出,當中包括高層、中層及低層單位。項目暫時收票理想,參觀人數略估計已有數千人,預期開售會分A輪和B輪,目前仍未確定每人最多可購伙數。

資料顯示,該盤首張價單提供118伙,實用面積304方呎至455方呎,包括一房戶至兩房戶型,價單售價631.34萬元至924.48萬元。即供買家可享最高21%總折扣優惠,折實後平均呎價15,248元,折實售價498.75萬元至730.33萬元。

### 周六日新盤成交僅35宗

市場聚焦新盤,其他一手新盤過去兩天成交宗數寥寥可數,兩天合共僅35宗。保利於啟德龍譽及新世界於西營盤臻萃分別佔6宗及5宗,成交伙數於芸芸新盤中較多。



御半山昨天開放示範單位,現場排隊見人龍。

香港文匯報記者莊程敏 攝



張卓秀敏(右)指,項目最快本月初會公佈銷售安排,本周末展開首輪銷售。

香港文匯報記者莊程敏 攝

### 準買家心聲



#### 林先生與女友

從事金融業的林先生,由於即將與女友結婚,希望以約600萬元購入作新婚居所,首期將由二人夾份;認為樓盤以位置而言,定價偏貴,樓花期也較長。



#### 林先生

目前於屯門租樓,覺得該樓盤的開放式單位結構不錯,喜歡有露台,但仍在考慮是否購買;坦言一直有儲錢希望早日上車,可惜收入好像永遠追不上樓價升幅,等等等吓樓價更貴。



#### 林先生

現居青衣,希望幫助29歲已婚兒子上車,目標是購入約600萬元的兩房單位,預期待四成首期;認為該盤價格可以接受,同樣價錢在市區僅能買到一房單位;樓盤附近有西鐵及輕鐵,交通方便。

莊程敏 攝

## 嘉湖連天台戶1390萬破頂成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企加上市場缺盤,二手物業市場繼續維持價升量跌。中原及美聯各自統計十大屋苑成交數字,於過去兩天分別錄得12宗及11宗成交,按周均下跌逾兩成。多區繼續出現高價成交個案,其中天水圍嘉湖山莊一個頂層複式戶,以1,390萬元成交創下屋苑新高。東涌昇薈亦錄得一名外區客於無樓睇下斥資1,368萬元入市,創下同類單位新高。

各區屋苑繼續錄得破頂成交,天水圍嘉湖山莊湖居11座頂層連天台複式戶,實用面積1,281方呎,屬四房連套房間隔,上月底以1,390萬元成交,實用呎價達10,851元;成交價創屋苑新高,打破屋苑湖居8座另一複式戶去年所錄得1,360萬元舊紀錄。原業主2010年底以530萬元買入單位,逾7年後賬面賺860萬元,單位升值逾1.6倍。

### 昇薈無樓睇售1368萬

東涌昇薈一個望海景三房戶剛易手,一名外區客於無樓睇下,斥資約1,368萬元承接,實用呎價約13,230元,屬同戶型成交價新高。美聯李錦榮表示,成交單位於8座高層B室,3房間隔,實用面積約1,034方呎。原業主2014年5月以約897.6萬元購入上址,持貨約4年沽出賬面獲利470.4萬元,期內物業升值52.4%。另外,中原伍錦基表示,將軍澳天晉1期6座高層D室,實用面積536方呎,近日以1,092萬元易手,實用呎價20,373元,除創屋苑同類戶型新

高價外,相信亦是同區二手兩房戶最高。

舊樓價值亦隨大市動升,消息人士指,長沙灣美寧中心出現高價成交,涉及C座中層7室,實用面積280方呎,剛以460萬元易手,實用呎價16,429元,創該度新高。原業主於2004年以66萬元購入單位,14年後賬面賺394萬元或近6倍。新買家屬首置用家。

### 憂加息將至 準買家猶豫

雖然樓價高企,但過去兩天二手物業交投量錄得下跌。中原地產十大屋苑僅錄得12宗成交,按周跌20%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,樓價指數繼續創新高,業主叫價隨樓價調升,加上市場缺盤,業主叫價態度更企硬。至於買家擔心加息將至,入市態度猶豫,成交主要集中在新界區,受屯門新盤帶動,吸引不少上車客探盤。

美聯物業分行統計十大藍籌屋苑成交,過去兩天合共錄得約11宗買賣成交,按周減少4宗或26.7%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,新盤市場反應理想,加上二手盤源經過早前一輪消化,樓價已經累積一定升幅,致令上周六日二手指標屋苑



嘉湖山莊一個頂層複式戶剛錄得以1,390萬元成交,創屋苑新高。

資料圖片

成交回落。

### 焦點聚新盤 二手短期弱

布少明指出,整體樓市氣氛仍然熾熱,美國加息速度符合預期,中美貿易會談展開,雖然未有積極成果,但亦有助加快後市明朗化。基於本港置業需求龐大,多個新盤將於短期內內部署登場,一手勢成市場焦點,刺激資金流入新盤;預計二手交投短期將受壓。香港置業十大屋苑於過去周六日錄得約10宗成交,按周同樣下跌,跌幅約16.7%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,上周美聯儲議息,市場普遍認為6月加息機會大,部分市場人士有機會短期觀望。現時買家焦點落在一手市場,加上二手持續受「辣招」影響盤源,當有大型新盤推出並吸納市場焦點及購買力時,二手成交量有機會短期回落,相信只屬短期影響。

億元大手交投頻繁,以及多個新盤項目推出拆售。展望後市,預期本月工商舖交投將持續向好,當中商廈成交量有望保持暢旺,因多個項目將推出拆售,包括中環中心等,料吸引投資者及用家承接。另一方面,舖位交投有望回暖,因近期訪港旅客人數及零售數據持續向好,同時港匯走勢偏強,將增加旅客購買力,有助提高舖位租賃價,吸引投資者入市商舖市場。

## 十大屋苑4月買賣登記25億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受外圍因素影響,本港樓市二手交投最近有下滑跡象,但回顧近月樓市交投走勢其實不俗。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2018年4月十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得294宗,總值25.07億元,較3月的217宗及16.98億元,分別大幅上升35.5%及47.7%。金額是自2012年10月的28.38億元之後,創5年半按月新高。

### 積聚購買力逐漸釋放

中原指4月的登記是反映3月期間的市況,顯示積聚的購買力逐漸釋放,用家

積極置業上車,帶動二手大型屋苑交投明顯增多,推高整體二手屋苑買賣登記總值。在十大屋苑中,4月天水圍嘉湖山莊錄得最多買賣登記,有56宗,總值2.98億元。荔枝角美孚新邨錄得43宗,排名第二,總值3.91億元。沙田第一城錄得39宗,排名第三,總值2.29億元。

其餘七個屋苑4月的二手買賣登記為:鴨脷洲海怡半島(35宗,4.07億元)、鯉魚涌太古城(32宗,3.94億元)、紅磡黃埔花園(32宗,2.81億元)、鯉魚涌康怡花園(21宗,2億元)、柴灣杏花邨(15宗,1.33億元)、藍田匯景花園(11宗,0.97億元)及觀塘麗港城(10宗,0.77億元)。

## 灣仔會展廣場中層呎價叫5萬

香港文匯報訊 本港商廈交投氣氛熾熱,帶動呎價不斷上揚,買家持續吸納優質物業,當中以港島區寫字樓最受追捧。美聯商業部鍾育建表示,灣仔港灣道1號會展廣場辦公室大樓中層03室,物業面積約1,951平方呎(未核實),目前以意向呎價5萬元出售,總叫價約9,755萬元。鍾氏指單位間格方正,實用率高,正對升降機位置,兼享有全海景,屬區內罕有海景戶盤源出售。物業目前連租約

出售,由於租戶是於早年承租,故現時租金稍低於市場水平。不過,物業屬區內指標甲廈,租金水平向來有保證,新近一個低層單位就以呎租約88元租出,相信隨着市場對區內寫字樓樓面需求增加,未來物業呎租仍有大幅上升空間。早前會展廣場辦公室大樓高層全層以破頂呎價5.5萬元易手,成為灣仔區新指標。相比之下,今番出售單位略低於指標價,料可吸引投資者承接。

## 「父幹」置業 詩禮大廈450萬易手

香港文匯報訊 樓價高企,年輕人要父母幫忙出首期才能買得起樓。利嘉閣梁浩賢表示,該行新近促成灣仔詩禮大廈高層C室單位成交,單位實用面積約284方呎,為一房一廳間隔。業主原開價約480萬元,減價30萬元後,終以450萬元

易手,減幅達6%,折合實用呎價約15,845元。買家的父母希望幫助兒子成功上車,故決定替他支付有關首期款項。原業主於2010年1月以約156萬元買入上述單位,現轉售賬面獲利約294萬元,樓價升幅接近兩倍。

## 上月工商舖943宗登記五年次高

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,4月整體工商舖買賣註冊量(主要反映3月市況)共錄得943宗,按月升23.1%。數字是2013年3月以後次高水平,僅次於本年2月的998宗;註冊金額132.13億元,反映市場交投氣氛熾熱。多個工廈及商廈項目推出,並獲得市場踴躍承接,是推動上月工商舖交投活躍原因之一。

按物業類型劃分,工廈註冊宗數錄得596宗,佔整體工商舖交投63.2%,按月升15.7%,涉及金額45.3億元。商廈市場方面錄得184宗登記買賣,按月大升95.74%,涉及金額57.55億元,升逾272.5%。

### 逾億元大手交投頻繁

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,近月工商舖買賣註冊量值持續高企,主因乃逾

## 富豪花園車位125萬沽破頂

香港文匯報訊 美聯翁凱傑表示,沙田富豪花園一個雙號車位,最近以125萬元成交,成交價格創屋苑車位新高。

屋苑去年底錄得的舊紀錄為104.5萬元,最新成交價較去年底舊紀錄高出19.6%。