

御半山7小時沽清188伙

母親節前送厚禮 父母幫「大孩子」上車

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港6月加息機會高，卻未減市民入市意慾，「需要住」的市民見樓就搶住買。新盤市場餓盤足足一個月下，屯門全新盤御半山昨日進行首輪推售，首批推出的188伙不足8小時一炮清袋。消息指，有個別客戶最多認購3伙，涉款逾2,000萬元。年輕買家為數不少，更甚者有不足20歲的「大孩子」入市，顯然「靠父母」相當普遍。



■美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，旗下有客戶斥資約1,900萬元大手購入三伙。

回顧4月全月僅有2個全新盤推出，期內成交主要來自貨尾，令市場餓足一個月。新地發展的屯門樓盤御半山成為5月全新盤頭炮，首批188伙收票超額25.6倍，凍資逾5億元，並於昨日推售。該批單位面積304方呎至468方呎，定價631萬至1,050萬元，平均呎價19,428元，折實後售價498萬至829萬元，折實平均呎價15,348元。該盤昨分A和B推售組，A組最少購入2伙，最多不超過3伙，買家必須購買1伙2房單位，A組出售最多54伙；B組買家最多購入2伙。

逾千人售樓處排長龍

記者從售樓處所在商場所見，首階段於早上9時起開始接受準買家入場登記，第二批則於上午11時左右陸續排隊，人龍一度由電梯大堂伸延至低層的停車場，目測估計聚集逾千人。準買家中不少是年輕夫婦，也有零星非華裔人士。消息指及至下午4時45分前，該批188伙悉數認購一空，尾籌近430號左右，歷時不足8小時。

即日加推98伙兼加價

「80後」從事保險及資訊科技相關的李先生表示，以約600萬元買入一個兩房單位自住，首期約120萬元，毋須靠父母幫手。他坦言自己與太太自畢業起一直努力儲錢，儲足7年才夠數，儲錢心得是量入為出，平日較少娛樂，主要消閒活動是返教會及玩樂器。

從事理財策劃的區先生以約700萬元買入兩房單位。他表示，因為聽從友人的意見，認為屯門樓租值高，加上有大灣區概念加持，故打算買入收租。此前亦有物色中山、東莞等樓盤，認為樓市現時小小瘋狂，但資金仍好多，而香港作為國際都會，認為樓價貴好正常，相信樓價不會大跌。本身住東區，有一層樓，今次以太太名義買，省卻印

花稅。

仍在修讀大專課程的梁小姐獲父母幫助下成功首次置業，首期約四成。她坦言自己沒有看過其他樓盤，笑稱「今次買到樓係母親節最大嘅禮物，非常感謝媽媽養育之恩。」父親梁先生直言：「幫個女上咗車先算，5年、10年前嘅購買力，而家買唔到樓，銀紙貶值，購買力追不上通脹。」

銷售成績理想，發展商即晚加推價單第3號共98伙，包括16伙1房、26伙1房連儲物室、50伙2房及6伙2房連儲物室單位，個別單位價格調整約3%至5%。價單售價674萬元至1,103萬元，平均呎價20,186元，即供折實價533萬元至871萬元，即供折實均價為15,947元。

一客1900萬連購三伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目入場費吸引不少上車客及投資客垂青，不少為年輕買家，旗下有客戶斥資約1,900萬元大手購入三伙。該行客戶用家比例約為7成，其餘屬投資客。他個人預期樓盤落成後呎租為45元至50元水平，估計回報率約3厘。

至於中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目主打一、兩房，樓價五六百萬元銀碼細，發展商亦提供高成數按揭，故市場反應熱烈。本月一手市場暫錄約175宗成交，反觀上月推盤量不多，期內僅錄600餘宗，市場求盤若渴，預計本月可錄約逾千宗成交。

由於全新盤御半山搶盡市場焦點，其他樓盤貨尾昨日錄零星成交，包括西貢逸瓏海滙、大圍薈薈、西營盤臻苑、將軍澳MALIBU、將軍澳管海II、屯門滿名山、鯽魚涌君豪峰、馬頭角君柏及屯門NAPA等。綜合市場消息，總計周末新盤共錄約200宗成交。



梁小姐(左)個人仍在修讀大專課程，獲父母幫助下首置，無睇過其他樓盤。



梁先生(中)幫女兒上車再算，現今難買樓，銀紙貶值，購買力追不上通脹。



自住客李先生從事保險及資訊科技行業，自畢業後與太太一直努力儲錢，儲足7年，今次以約600萬元買入兩房單位自住，首期約120萬元，毋須靠父母幫手。



收租客區先生睇好屯門樓租值高，又有大灣區概念加持，以約700萬元買入兩房單位收租。樓市現時小小瘋狂，但市場資金仍好多，而且香港作為國際都會，樓價貴好正常。

新盤加持 二手頻刷新高

香港文匯報訊 屯門樓價雖然仍較元朗、沙田及將軍澳等地區低水，惟近年卻緊隨大市水漲船高。受到同區新盤帶動下，屯門二手私宅、以至公營房屋不斷創新高成交。面對昨日推售的新盤御半山首批價單折實均價達1.52萬元，貴絕屯門區，市場人士預計將為區內業主打下強心針，支持區內樓價。

區內居屋上月兩破紀錄

最新的「屯門居屋王」剛在上個月誕生，龍門居5座中層三房戶，實用面積592方呎，作價480萬元（未補價）易手，折合呎價高達8,108元，刷新屯門區居屋綠表價新高，呎價亦創屋苑新高紀錄。至於同區兆禧苑，上月底一個實用338方呎單位，在自由市場作價445萬元易手，折合呎價高達13,166元，則創屯門區已補價居屋呎價新高。

良景邨呎價貴過私宅

區內公屋價格飆升得更瘋狂，呎價已超越同區私樓，上月市場錄得田景邨裕樓高層

戶，面積443方呎，以405萬元（已補價）易手，迅速打破同月初同屋邨錄得的400萬元（已補價）舊紀錄，登上屯門最貴公屋。而良景邨良偉樓一個不足200方呎開放式單位，上月連地價以215萬元易手，印證着屯門公屋呎價首度升穿1.4萬元。

值得一提的是，除了「磚頭」有價，就連車位也隨風升值，屯門新晉指標屋苑龍門，於今年2月新錄一個車位成交，作價225萬元貴絕新界西北。

面對新盤高價搶客，二手樓價格也水漲船高，未夠銀彈入市的，唯有租樓住。祥益地產古文彬表示，日前該分行促成屯門疊茵庭之租賃成交個案，是次租客為區外客，該單位之租金回報率可達2.5厘。單位為4座高層E

室，面積389方呎，兩房一廳，月租1.1萬元承租，平均呎租為28.3元。

邁亞美海灣租金回報2.5厘

祥益地產黃慶德表示，邁亞美海灣3座中層C室，面積473呎，兩房一廳，僅放盤三天，獲租客以1.23萬元租入，呎租26元。如以同類型單位銀行估價約599.5萬作計算，該單位租金回報率2.5厘。

■良景邨開放式單位呎價升穿1.4萬元。資料圖片



市場有客 MALIBU 提價近6%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新盤餘貨陸續發力，會德豐旗下將軍澳日出康城MALIBU昨日更新價單，除削減優惠，並將35伙提價，幅度最高近5.9%。同日該盤公佈新銷售安排，推20伙定於本周三（16日）以先到先得形式發售，該批單位折實均價約1.74萬元，折實入場價由818.5萬元起。

20單位周三售 818萬入場

會德豐地產常務董事黃光耀介紹，

是次推出單位面積由453方呎至1,087方呎，定價由1,029.5萬元至2,396.2萬元，平均呎價為21,848元。發展商共提供5種付款計劃，買家最高可享20.5%折扣，折實後售價介乎818.5萬元至1,905萬元，折合均價為17,370元。

該批20伙按價單計市值約2.7億元，折實約2.1億元。MALIBU自推出以來累沽1,477伙，套現133.6億元，創集團歷來住宅銷售紀錄新高。



■會德豐黃光耀(中)介紹，是次MALIBU買家最高可享20.5%折扣。

開放式成交呎價 上月癩見2.8萬

香港文匯報訊 Q房網香港數據研究中心最新報告指，綜合一手住宅物業銷售資訊網資料，上月整體新盤銷售共634伙單位，按月急跌70%。其中，開放式單位「有價有市」，佔整體銷售比例21.9%之餘，平均呎價更超過28,000元。

在去年開放式單位銷量只佔全年整體銷售8.3%，踏入今年首季，開放式單位的銷

售比例亦已升至11%。至上月，開放式單位整體銷售達139伙，佔當月整體21.9%，比起2房及1房單位分別各佔19.2%及18.0%更受歡迎。

佔上月整體銷售逾兩成

因應市場對開放式單位需求殷切，發展商定價亦自然較進取。上月Q房網一手新

盤樓價指數更創歷史新高，售出新盤平均呎價達25,073元。當中，開放式單位平均呎價更高達28,293元，按月增加7.5%，僅次於洋房呎價42,601元。

Q房網香港董事總經理陳坤興預料，未來市場對於開放式單位需要仍熾熱，開放式單位的銷售比例仍會增加，整體細單位銷量亦會維持熱鬧。

同區2300伙新盤伺機出擊

香港文匯報訊 今年首季有將軍澳新盤大賣，屯門區不讓將軍澳專美於前。香港文匯報綜合市場資料，撇除經已推售的御半山522伙，區內目前至年底至少有逾2,300伙新盤待推，單計萬科旗下掃管笏路項目便提供逾千伙供應。

萬科上源供應逾千伙

位於屯門掃管笏路項目上源是內房萬科置業在港首個獨資項目，涉及1,154伙，目前正待批預售樓花同意書。發展商早前透露，該盤主打中小型單位，一房至兩房間隔佔逾七成單位，另提供三房、四房戶，並將提供30間獨立屋。分層戶面積介乎350方呎至逾1,200方呎，獨立屋面積約由2,800方呎至4,800方呎。

與此同時，由永泰發展、位於青山公路大欖段的THE CARMEL目前亦待批預售。該盤涉及178伙規模，當由48伙為獨立屋，面積約1,000方呎至4,000方呎，至於130個分層單位戶型相當多元化，面積由最細約270方呎至1,400方呎不等。系內掃管笏項目及大欖項目，分別提供約470伙及500伙，亦最快於今年內面市。

中小單位至獨立屋俱備

另外，同區各路發展商亦有不同項目墊伏多時，包括莊士機構旗下業旺路項目(300伙)、保利置業旗下屯門青山公路青山灣段項目(22伙)、英皇發展的青山公路大欖段項目(13伙)及冠發街項目(14伙)，勢掀起屯門新一輪搶客戰。

花絮



麥兜-通識

一手住宅物業銷售監管局（銷監局）對於教育公眾有關一手樓盤銷售權益一直不遺餘力，最新與本地漫畫家合作製作漫畫小冊子《買樓通通識》，並於昨日派員到售樓處向準買家派發。小冊子由「麥兜」及「麥太」牽頭，將沉悶冗長的條文輔以「易入口」的圖文來介紹購樓須知ABC。

香港文匯報記者 蘇洪鏘