

# 5月新盤旺銷1200伙 按月倍增 發展商心雄 季尾2300伙搶推

樓價飆升多時，5月先後誕生啟德地王、公屋樓王，私人屋苑則頻現高價成交，不過新盤市場卻仍處蟄伏，月內累計錄約1,200宗新盤成交，按月多出一倍。緊接着的6月新盤焦點集中在新界區，屯門及大埔白石角將有全新盤應市，加上其他貨尾，直至第二季尾有超過2,300伙供應，搶客戰勢必更加火熱。嘉華白石角嘉熙先掀戰幔，昨日首度收票錄得1,300張，全日參觀人次近五千人。

■香港文匯報記者 蘇洪鏞



■嘉華溫偉明(左)表示，集團會視乎入票情況，再決定是否加推嘉熙單位。

■嘉熙昨日料錄約5,000人次睇樓參觀。



■屯門御半山昨日售樓處的到場登記人流依然相當熱鬧，在電梯大堂估計聚集逾百人。

據香港文匯報綜合市場消息所統計，本月截至昨日(26日)新盤市場累計錄得約1,200宗成交，較4月全月約600宗，已多出一倍。究其原因，今年4月缺乏全新大型樓盤開售，多個樓盤至本月才展開銷售，包括現時撐起大市的屯門御半山。

## 御半山銷售成績標青

由新地發展的御半山，連同昨日已累計進行三輪推售，三次均能大賣，累沽逾300伙，佔項目全盤522伙逾五成。不過，該盤推售伙數一輪少過一輪，首輪188伙、次輪78伙，

昨天則僅推38伙(見另稿)，但截至目前仍是本月銷量最多樓盤。

除上述樓盤，本月一手市場中將軍澳及西貢樓盤亦貢獻不少，新世界旗下推出多時的西貢傲瀾，經過多輪招標發售，本月累沽184伙。將軍澳日出康城海II同期沽逾140伙，而同區MALIBU則沽逾40伙，連同其他將軍澳盤，5月累錄逾200宗成交。按區域分，新界區內一手成交量最多，逾800宗，九龍及港島區成交疏落，分別暫錄約200宗及150宗。

5月尚餘不足一周完結，大埔白石角嘉熙上週已開價，銷售如箭在弦，另市場預計6月上演壓軸的新盤搶客戰，北角繼里柏蔚山、旺角利奧坊、凱岸及尚璽計劃下月推售，淺水灣道90號首推12號屋將於下月15日截標，合計今起至本季末將有2,300伙全新盤壓軸登場。

## 市區盤柏蔚山凱岸待推

嘉華國際旗下大埔白石角嘉熙，涉及1,122伙供應，上周以高於同區二手呎價10%，推出首批225伙，提供最高18.5%折扣，折實平均呎價16,498元。入場單位折實461.5萬元，最快本週開售。另外市區有兩個重建舊契盤蓄勢待發，分別為北角柏蔚山，涉及611伙，而大角咀利奧坊，凱岸將提供514伙，均有機會於下月面市。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，各項樓市有利消息湧現，本月一手銷情暢旺，料全月可達1,300宗，將有多個新盤接續開售，熱鬧氣氛將延續至6月，料6月一手成交可達2,000宗。香港整體經濟向好，失業率創新低，樓價將繼續緩步上升，預計今年第二季內，CCL有望達至185點，年尾至190點。



■提供逾500伙單位的大角咀利奧坊，凱岸有機會下月面市。香港文匯報記者梁悅琴攝

## 白石角3盤逾2500伙供應

香港文匯報訊 新界區向來是住宅供應重鎮，展望今年，屯門、大埔及將軍澳均不乏千伙規模的大型樓盤部署出擊。其中，大埔白石角將上演搶客接力戰，短期內至少有3盤合計逾2,500伙推出。

### 嘉熙折實均呎價16,498元

嘉華國際旗下大埔白石角嘉熙上週開價，搶先成為今年白石角第一盤，項目涉及1,122伙供應，首批折實平均呎價16,498元。項目毗鄰新地發展的雲滙，涉及804伙，剛獲批預售樓花，最細單位面積僅270方呎。

此外，億京於區內亦有項目海日灣，提供667伙。至於大埔荔枝山山塘路項目，由內房中國海外發展，將提供1,500伙，同樣不容忽視。

### 日出康城供應逼4千

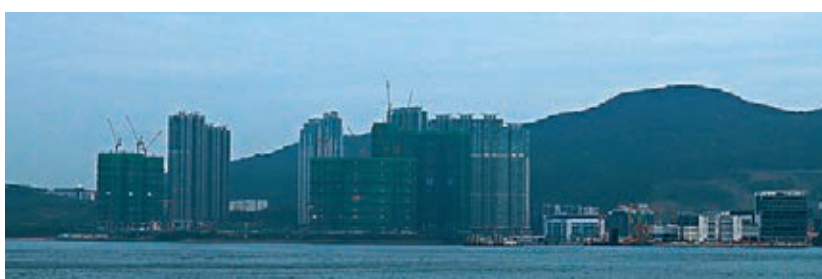
再看將軍澳區，日出康城是另一供應區，上半年由會德豐發展的MALIBU成為區內頭炮，市場期待由南豐發展的日出康城6期以及

長實發展的日出康城8期項目緊接面市，兩盤分別提供2,392伙及1,400伙。

### 屯門洋房接踵而來

屯門芸芸樓盤中，御半山近期搶佔市場目光，惟同區亦有多個樓盤部署銷售。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亦有短期推出，提供178伙，包括48間洋房，實用面積由1,000方呎至4,000方呎，以及130伙分層住宅，面積270方呎至1,400方呎，戶型由開放式至4房，預計明年第三季落成。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。



■作為近年供應重鎮，日出康城6期及8期將提供2,392伙及1,400伙單位。資料圖片

## 嘉熙首日收票超額近5倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)天氣酷熱，樓市表現更加火熱，大埔白石角新盤即將掀起搶客戰，並由嘉華所發展的嘉熙率先揭開帷幕。嘉熙昨天首日收票，消息指截至昨夜9時累收1,300票，較首批價單225伙計超額認購逾4倍。

嘉華國際營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明指，截至昨午3時，項目售樓處錄逾2,000參觀人次，料全日錄約5,000人次睇樓。他補充，視乎周末入票情況，集團會決定是否加推，相信有加價空間。該盤上週公佈首張價單，涉

及225伙，提供最高18.5%折扣，折實平均呎價16,498元。當中，250方呎開放式入場單位折實461.5萬元，市場預計最快本週發售。

緊隨嘉熙參戰的是由新地發展的雲滙，該盤新近獲批預售。項目提供804伙，標準戶由開放式、一房至三房等，面積約270方呎至約960方呎，另有頂層及花園特色戶，關鍵日期2020年2月。

### 御半山38伙近沽清 即晚加推

另外，新地旗下屯門御半山昨日第三

輪銷售38伙，消息指開售首兩小時近沽清該批38伙，尚餘1伙，售出九成七單位。雖然今輪推售貨量較對上一輪再少一半，但售樓現場消息指，到場登記人流依然相當熱鬧，在電梯大堂估計聚集逾百人。眼見銷售成績理想，新地昨日隨即公佈御半山新一輪銷售安排，6月3日發售28伙。

綜合市場消息，包括御半山在內，本港一手市場昨日錄得約69宗買賣，其餘成交樓盤有傲瀾(12宗)、君豪峰(3宗)及Malibu(3宗)等。

## 下月一手註冊料逾千宗

### 5月至今一手私樓註冊數字

金額類別	註冊量*	按月變幅	金額	按月變幅
1,000萬元或以下	261宗	↓80.7%	16.8億元	↓83.8%
1,000萬以上至2,000萬元	117宗	↓68.8%	16.9億元	↓66.1%
2,000萬元以上	111宗	↓3.5%	53.9億元	↓18.4%
總數	489宗	↓73.4%	87.6億元	↓60.1%

\*截至5月21日資料不包括一手公營房屋；註冊個案主要反映前一個月市況

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部 徐懿鴻

香港文匯報訊 5月新盤市場熱銷，港置行政總裁李志成最新表示，踏入5月全新樓盤列隊登場打破前「悶局」，「餓盤」多時的購買力湧現，加上新地王刺激，一手交投更趨暢旺，預期6月一手私樓註冊量可望重上逾千宗水平。

### 貨尾主導 本月登記失色

綜觀上月中上旬，一手成交主要由貨尾主導，故5月至今(主要反映上月中旬市況)一手私樓註冊表現失色，暫錄(截至5月21日)489宗，較4月同期急挫73.4%；涉及金額約87.6億元，較4月

同期跌60.1%。因同期二手住宅註冊量按月錄得增幅，故一手私樓註冊量佔整體住宅註冊量(撇除一手公營房屋)比率急降至12.9%水平，較4月全月約31.4%大跌約18.5個百分點，暫創17個月新低。

### 1,000萬元以下註冊跌8成

若以金額劃分本月至今一手私樓註冊表現，當中價值1,000萬元或以下物業暫錄261宗註冊，較4月同期急跌80.7%；涉及金額約16.8億元，亦跌83.8%，註冊量按月表現跑輸大市。

至於1,000萬元以上至2,000萬元物業本月至今錄得117宗註冊，較4月同期跌68.8%，跌幅居次；涉及金額約16.9億元，下跌66.1%。而2,000萬元以上物業錄得111宗註冊，較4月同期下跌3.5%，註冊金額約53.9億元，下跌18.4%。

## 屯門居屋王 龍門居綠表呎售8585

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)屯門新盤熱賣，帶動同區公營房屋連錄新高。祥益黃慶德表示，龍門居13座中層B室，面積431方呎，獲綠表客以370萬元(未補價)承接，折合呎價8,585元，呎價創出屯門居屋二市場新高。

### 呎價紀錄一個月高5.9%

翻查資料，龍門居於4月創下480萬元成交，呎售8,108元，創屯門二手居屋呎價及造價新高，今次成交則將呎價紀錄再推高5.9%。原業主早於1998年以72.2萬元買入，持貨20年轉手，物業賬面升值4倍。

### 山景邨高層雙破頂成交

同區公屋山景邨綠表造價首度升穿「兩球(200萬元)」，祥益黃文樂表示，屯門山景邨景樂樓高層7室，面積490方呎，日前獲一名區內綠表客以232萬元(未補價)購入，折合呎價4,735元，是次成交價及呎價均創出該屋邨二手市場

的新高紀錄。

該屋邨近年鮮見490方呎大單位綠表成交，對上一宗為去年初錄得的188萬元(未補價)，一度創該屋邨二手公屋價新高，相隔近一年半，該紀錄被推高23%。原業主於2005年僅以15.13萬(未補價)購入上址，持貨13年間單位大幅升值逾14倍。



■龍門居再創屯門居屋二市場呎價新高。資料圖片

同區私宅方面，祥益林英傑表示，屯門豐景園4座高層7室，兩房間隔，面積342方呎，以478萬元易手，折合呎價13,977元，創屋苑同類單位造價及呎價新高。原業主於2011年以約165萬元購入單位，是次轉手賬面獲利高達313萬元。

### 純車位買賣 新界區獨升

另外，香港置業行政總裁李志成昨日表示，本月至今(截至5月24日)錄得793宗純車位註冊，涉及註冊金額約17.24億元，分別較4月同期增加10.3%及約4.8%。當中，價值100萬元以上註冊為586宗，佔整體註冊比率逾73%。

按分區劃分，新界區報升，錄得563宗純車位註冊，較4月同期增加29.7%。反觀，九龍區及港島區報跌，分錄161宗及69宗，下跌21.1%及14.8%。以屋苑來看，暫錄最多註冊為將軍澳海天晉，錄得86宗；屯門NAPA以56宗排名次席；荔枝角美孚新邨35宗排名第三。