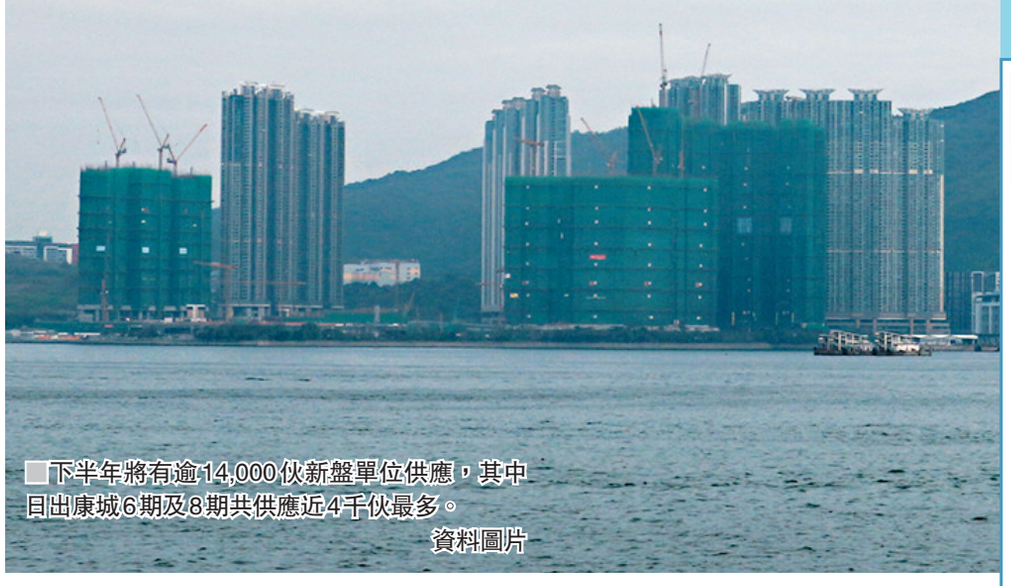
利淡消息湧現 發展商加快推盤套現

1.4萬伙新盤下半年出籠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴 、 周曉菁，實習記者 林沛其）美國聯儲局一如預期加息四分之一厘，本港銀行料下半年會跟隨加息，加上政府於月內交代一手樓空置稅，反映政府關注樓市問題；中美貿易戰又升溫，本港經濟恐受影響。業界估計，下半年發展商會加快推盤步伐，料本港將有逾14,000伙新盤單位推出市場，新盤銷售額料達1,300億元，整體樓價升勢可能放緩。



■下半年將有逾14,000伙新盤單位供應，其中日出康城6期及8期共供應近4千伙最多。 資料圖片

由於今年上半年發展商推盤步伐比預期慢，令今年以來的新盤成交量只有約7,698伙，比去年上半年及下半年的成交量低約20%。然而， 面對政府相當關注新盤空置量及銷售手法，下半年發展商料會加快推盤步伐。香港文匯報粗略統計顯示，下半年將有逾14,000伙新盤單位供應，將軍澳日出康城、九龍區、屯門及大埔白石角將是供應重點區，分別佔3,814伙、3,540伙、1,841伙及1,471伙。

日出康城共推3814伙最多

當中最大型新盤包括日出康城6期，共有2,392伙；日出康城8期，提供1,422伙；屯門掃管笏上源，共有1,154伙；及觀塘重建項目，提供1,024伙。

學者：空置稅影響推盤部署

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，下半年樓價依舊會持續走高，惟增速較上半年會略微放緩。即使美聯儲加息帶動本港加息，也不會阻止樓價升勢。

他又指，空置稅的推出只會產生輕微影響，「上有政策，下有對策」，若空置稅比例過高，發展商內部也能通過內部轉讓、轉嫁成本等方式避免稅務損失。不過，他相信，空置稅一旦推出，會直接影響下半年各發展商的新盤部署，屆時可能先推部分舊盤，適當減價讓利；後推新盤，地區好的樓盤上升潛力很大。

中原：加息減慢樓價升幅

中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄認為，美國加息反映經濟增長，是利好因素，預料加息速度不會太快，加息幅度符合預期。他預計，若本港銀行跟隨加息，有機會減慢樓價升幅，但不會改變樓價升勢，上半年樓價升約12%，預計下半年再升5%，全年合共升17%，並指，本地剛性需求大，尤其是中小型單位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示，本港銀行有機會跟隨加息及一手樓空置稅對下半年本港樓市走向都不會有太大影響，主要因為市場對加息已經消化，短期內對樓市無衝擊。他續指，樓價的走勢依舊取決於供應數量，預計全年一手成交量維持1.8萬至2萬宗。

Q房網：新盤料售1300億

Q房網香港董事總經理陳坤興認為，市場對於住宅物業需求持續，料本港即使跟隨美國加息，下半年新盤銷售額亦會突破1,300億元。

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻認為，幾乎肯定本港下半年會加息，但步伐不會太快，相信對供樓實質影響不大，又認為一旦實施一手樓空置稅，發展商或會加快推盤步伐，但相信不會因供應增加而影響樓價，反而關注發展商會否將稅項轉嫁至買家。

日出康城分佈圖

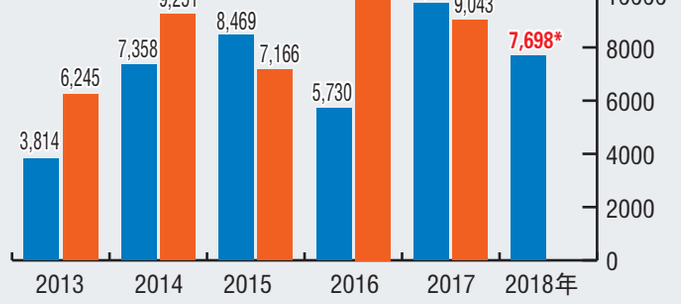
計劃下半年推售的新盤

發展商	樓盤	單位數目
長實	長沙灣海壇街項目	876伙
	波老道21至25號第1期	115伙
	日出康城8期	1,422伙
新地	白石角雲滙	804伙
	元朗PARK YOHO Milano	538伙
	匯璽II	約688伙
	屯門御半山2期	495伙
新世界	何文田窩打老道項目	約240伙
	馬頭角上鄉道項目	約300伙
	元朗大棠項目	約500伙
恒地	西營盤忠正街6至22號	約500伙
	北角木星街13至23號	逾200伙
	元朗市地段524號	約500伙
	紅磡馬頭圍道及庇利街	約500伙
南豐	日出康城6期	2,392伙
華懋	元朗朗屏南項目	約720伙
	薄扶林碧荔道項目	21伙
	西貢碧沙路18號	10伙
	西貢安寧徑2號	3伙
信置	長沙灣一號九龍道	100伙
	觀塘重建項目1期	1,024伙
億京	白石角海日灣	667伙
永泰	屯門The Carmel	178伙
英皇	屯門小欖項目	14伙
萬科	屯門上源	1,154伙
	長沙灣福榮街項目	約500伙
麗新	西灣河項目	144伙
資本策略	渣甸山白建時道項目	16伙

合計：14,621伙

製表：記者 梁悅琴

近年新盤銷情



今年來各大發展商賣樓收入

發展商	售出單位	賣樓收入
會德豐地產	約1,928伙	逾205億元
新世界	逾905伙	逾201億元
新鴻基地產	約1,021伙	逾119億元
長實	約317伙	逾96.5億元
恒基地產	逾911伙	逾75億元
嘉華	約634伙	逾56億元
嘉里	約250伙	逾47億元

製表：記者 梁悅琴

一手半年銷售 連續4次破千億元

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美國年內已加息兩次合共半厘，但上半年發展商推盤步伐未算積極，截至昨日為止今年以來一手盤銷售量約7,698伙，比去年上半年及下半年分別下跌20%及15%，但銷售額仍逾1,076億元，與去年上半年銷售額相近，反映發展商於今年上半年採「重價不重量」的策略，是2016年下半年起計，連續四個半年度破1,000億元水平。

今年上半年各大新盤開價相對克制以增加去貨量，當中會德豐及新世界齊齊成為上半年賣樓王，按所佔股權計，均逾200億元。其中會德豐地產賣樓套現逾205億元，創出該集團住宅賣樓收入新高，新世界賣樓亦套現逾200億元。

今年來成交7698宗按年跌20%

受到2月份農曆新年假期及發展商於4月突然減少賣樓影響，今年上半年新盤成交量集中於1月、3月、5及6月，其中2月份只有741宗，4月份只有775宗，今年以來一手盤成交量約7,698宗，與去年上半年比較減少20%。

會德豐新世界成上半年賣樓王

會德豐地產於今年上半年不論是山頂豪宅以至港鐵站上蓋的中小型住宅盤都賣個滿堂紅。根據一手住宅銷售網成交記錄顯示，截至昨日止今年以來會德豐已售出約1,928個住宅單位，按所佔股權計，住宅賣樓收入逾205億元，創出該集團住宅賣樓收入新高。旗下山頂MOUNT NICHOLSON的洋房呎價高見15萬元，再創亞洲新高紀錄；而日出康城MALIBU累售出1,544 伙，套現逾141億元，成為上半年銷量及銷售金額最高新盤。

新世界發展賣樓亦大收旺場，至昨日為止已售出逾905伙，套現逾200億元。當中北角柏蔚山佔92億元，而西貢清水灣傲瀧、尖沙咀名鑄的銷情亦帶來可觀收入。

新地累售逾千伙套現超119億

新鴻基地產今年以來亦售出約1,021伙，套現逾119億元，主要來自馬鞍山白石雲海、日出康城晉海II、北角海璇、屯門御半山、九肚山雲端及西半山巴丙頓山。

長實今年頭炮新盤淺水灣道90號首推12號屋剛於上周五截標，但尚未揭標，令長實今年以來主要靠銷售貨尾盤套現，如荃灣海之戀．愛炫美、北角維港頌、紅磡維港．星岸、馬頭角君柏及馬鞍山星漣海，截至昨日售出約317伙，套現逾96.5億元。

凱岸次輪119伙沽清 今或提價加推

■旺角利奧坊．凱岸昨推售次批119伙全數沽清。 實習記者林沛其 攝

■恒地韓家輝(右)表示，利奧坊．凱岸揀樓氣氛理想，買家出席率高。 記者周曉菁 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 市區細銀碼上車盤持續受捧，恒基地產於旺角利奧坊．凱岸昨推售次批119伙，據恒地方面表示，全數119伙沽清，包括開放式至兩房戶，短短一周該盤經過兩輪銷售已累沽299伙，套現近19億元。該盤最快於今日提價加推，最快周末發售。

該盤昨日早上10時起接受準買家報到，位於中環國際金融中心1期P1層大堂的陸續出現排隊人潮，現場約有逾100人出席，當中不少為一家大細。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，揀樓氣氛理想，買家出席率高。昨日推售的單位折實售價由471.2萬至1,086.7萬元，呎價22,831至27,995元，據銷售安排，每名買家最多可認購2伙。

恒地方面指出，該盤昨日以本地年輕買家為主，當中不乏外籍買家，大部分買家選用120天即供付款方法，於早上11時半至下午3時短短四小時已售出逾80%單位，最終全數119伙沽清。業內人士分析指，該盤的銷售反應比周內推售的北角柏蔚山次批及大埔白石角嘉熙第三批單位好，相信與其銀碼細及位處九龍市區有關。

澐瀚4房雙套房4233萬沽

此外，永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖昨表示，九肚山澐瀚昨以4,233.41萬元售出2座3樓A室，實用面積1,597方呎，4房雙套房間隔，呎價26,508元。發展商表示，連同早前成交之單位，項目已公佈的銷售安排1至5號中，可供發售的標準分層戶僅餘一伙，為2座2樓A室，叫價3,942.7萬元，呎價24,688元。

華懋兩現樓貨尾加價標售

隨着一手樓空置稅將於本月出台，發展商紛紛加快推售現樓貨尾。華懋集團大埔富．盈門及九龍城御．豪門昨將部分單位加價及推出招標。其中於2013年入伙的大埔富．盈門，2014年現樓開售，該盤第2座18及19樓複式B室昨日加價，單位實用面積1,550方呎，連144方呎平台及254方呎天台，最新定價3,462.5萬元，呎價21,780元，相比2015年1月首張價單定價累加15.8%，最高折扣18.5%，折實定價2,821.9萬元，呎價18,206元。而富．盈門1座18、19樓A及C室由昨日起至7月16日以每日截標方式推出招標，兩伙單位都曾以價單推出，單位實用面積分別1,574方呎及2,035方呎，價單定價分別3,224.9萬元及4,206.6萬元。

御．豪門3複式加價5.3%

系內九龍城御．豪門於2010年落成，同年起開售，其中3伙複式戶昨加價5.3%，包括59、60樓B室，實用面積2,079方呎，連33方呎平台及780方呎天台，最新定價6,819.4萬元，折實售5,557.8萬元，呎價26,733元；58、59樓C室，實用面積2,114方呎，連63方呎平台，售價由6,313萬元加至6,645.3萬元，呎價31,435元，折實售5,415.9萬元，呎價25,619元；及58、59樓D室，實用面積2,199方呎，連56方呎平台，售價由6,178.5萬元加至7,030萬元，呎價31,969元。折實售5,729萬元，呎價26,055元。

5月逾千萬元洋房註冊急升近70%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 洋房豪宅有價有市，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，5月份逾千萬元一二手洋房買賣註冊個案(包括以土地形式轉讓的個案)錄81宗，按月急升約68.8%，兼創14個月新高。

市區登記僅佔16% 涉21億超新界

若以地區劃分，5月份的81宗逾千萬元洋房個案登記中，新界區佔68宗，即佔約84%；而餘下13宗屬市區，佔約16%。雖然新界區宗數明顯遠高於市區，但涉及金額情況卻完全相反。月內新界區洋房涉及金額約18.44億元，即平均每宗金額約2,712萬元；反之，市區洋房涉及金額錄21.03億元，比起新界區更高，而平均每宗金額更高達約1.62億元，較新界更高近5倍。

首5月註冊量為近6年同期最高

隨着5月份逾千萬元洋房買賣註冊量創新高之際，帶動今年首5個月累積共錄269宗登記，比起去年同期251宗升約7.2%，並為近6年以來同期最高。