# 新盤乘「灣區綱要」出台搶推貨

## 朗城滙平2%加推 凱滙提價周六售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）粵港澳大灣區規劃綱要出台，利好市場氣氛，新盤爭相出擊。華懋與港鐵合作元朗朗屏站朗城滙昨日加推72伙單位，平均折實呎價15,514元，較去年10月推出的首批單位均價平2%。至於信置與市建局合作觀塘凱滙第2期則選擇提價1%至2%加推98伙，並於本周六公開發售161伙，另有55伙招標發售。新地亦趁勢加推大埔白石角雲滙第1期43伙招標發售，3月8日截標。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，元朗朗屏站朗城滙昨日加推72伙，全部位於首次推出的第5座，包括24伙一房及48伙兩房，面積319方呎至556方呎。價單定價由629萬元至997.5萬元，呎價由16,484至21,706元，扣除最高折扣15%，折實入場534.6萬元，平均折實呎價15,514元，較去年10月推出的首批單位均價15,832元平2%。

### 華懋月內謀推薄扶林盤

他指，觀乎近月市況回暖，因而決定加推單位，對比上批價單，部分單位為原價加推，其中一房單位則輕微加價，料短期公佈銷售安排。該盤累售289伙，套現近21億元。他又稱，薄扶林碧荔道豪宅項目料月內公佈銷售部署。

其他發展商方面，信置與市建局合作觀塘凱滙第2期昨亦提價1%至2%加推98伙，面積449方呎至909方呎，售價1,246萬至2,432.9萬元，折實價990.6萬至1,934.2萬元。同時，該盤上載216伙銷售安排，本周六公開發售161伙(當中98伙來自昨日加推單位），另外55伙招標發售，下周四截標。凱滙自去年12月開售至今已累售1,489伙。

### 雲滙加推43伙招標發售

至於新地昨加推大埔白石角雲滙第1期43伙作招標發售，單位類型包括開放式、兩房、三房、三房一套連工作間，以及三房一套連儲物房及工作間間隔，3月8日截標。

### 啓岸最快周內上載樓書

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，紅磡庇利街啟岸最快周內上載售樓書、開價及開放示範單位，價錢會以啟德新樓盤作參考，但首張價單希望可以相宜一點。他又透露，該盤所有單位均會設有衣櫃，為集團首次為新盤送出傢具。

林達民表示，啟岸共有551伙，當中322伙屬一房戶，面積248方呎至277方呎，佔樓盤總數58.4%；另外136伙屬開放式單位，面積170方呎至218方呎；而兩房、兩房一套單位分別有69及24伙，面積分別381方呎至391方呎，以及402方呎至425方呎。

### 意堤不排除招標推售

香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，愉景灣意堤上周已上載售樓書，最快下月初發售，暫未定招標推售或上載價單發售。若然推出價單，首批將至少約50伙，若上載銷售安排則至少約40伙。

她指，該盤坐擁鄰近港珠澳大橋及香港國際機場兩大優勢，可享粵港澳大灣區的1小時生活圈及通過機場走向世界。該盤共有196伙，估計年中獲批發入伙紙，之後會開放示範單位。她又稱，意堤大部分單位向東南，當中樓王第8座1,379方呎三房戶，所有廳房均可望海景。

### 尚衍洋房8000萬成交

一手成交方面，香港興業與南豐合作的沙田九肚尚衍昨日沽出18號洋房，面積2,623方呎，成交價約8,000萬元，呎價約30,500元，項目尚餘19伙待售。信置於大埔白石角逸瓏灣8昨售出第3A座地下B單位連平台特色戶，面積656方呎，折實價1,314萬元，呎價20,031元，呎價創項目新高。

### 部分新盤最新銷售安排

**元朗朗城滙**
■加推72伙，折實入場534.6萬元平均折實呎價15,514元。

**觀塘凱滙第2期**
■提價1%至2%加推98伙，本周六公開發售161伙，另外55伙招標。

**大埔白石角雲滙第1期**
■43伙招標發售，3月8日截標。

**紅磡啟岸**
■最快周內上載售樓書、開價及開放示範單位。

**愉景灣意堤**
■最快下月初發售，暫未定招標推售或上載價單發售。

■資料來源：綜合市場消息

■華懋吳崇武(左)稱，觀乎近月市況回暖，因而決定加推朗城滙單位。旁為陳慕蘭。

## 新地屯門2盤年內推售

■新地張卓秀敏（右）指，上半年計劃先推售御半山第2期。旁為林青龍。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠粵港澳大灣區規劃綱要出台，以及屯門連繫多項大型基建，新地代理業務部總經理張卓秀敏昨日表示，該部門今年將推售屯門御半山第2期及屯門海榮路項目，合共提供1,145伙。

### 涉逾千一伙

據介紹，新地上半年計劃先推售御半山第2期，提供495伙，包括首度提供開放式及三房戶，而去年開售的第1期累售469伙，佔可售單位95%，平均呎價16,526元。到下半年將推售同區海榮路項目，分兩期發展，提供650伙，涵蓋開放式至三房戶。其中，第1期涉263伙，現正申請預售樓花同意書。

另外，屯門珀御去年底開始交樓，累計已售303伙，佔可售單位超過97%，尚餘少量單位將分批以現樓招標推售。

張卓秀敏指出，近期新盤市況不俗，美國加息機會不大，香港是又是大灣區其中一個重點城市，加上屯門連繫多項大型基建，潛力可看高一線。

## 陳德霖：樓市是否下行仍待觀察

■金管局總裁陳德霖強調，本港金融體系穩健，相信有足夠的抗震能力。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 殷考玲）面對環球經濟不明朗，金管局總裁陳德霖昨日出席立法會財委會表示，今年經濟下行主要由於面對幾個風險，包括中美貿易摩擦持續、英國無協議脱歐、美國聯邦財政困局，以及地緣政治風險升溫等。此外，陳德霖又提到本港樓價反覆，即使樓市氣氛及成交量短期好轉，仍需持續觀察本港樓市是否進入下行周期。

對於本港今年樓市看法，陳德霖表示，本港樓市去年下跌9.2%，但近月樓市表現反覆，惟走勢未有正確方向。他又稱，樓市交投量在去年下半年轉弱，12月整體成交量只有2,000多宗，但1月隨市況回暖，交投量有反彈，樓市氣氛及成交量似乎有好轉。不過，陳德霖重申本港樓市仍然有調整，需要進一步觀察，才可以確認下行周期是否已經形成。

### 利息非唯一影響因素

陳德霖又解釋，樓市有周期性，當升到某程度，就會出現下行周期。他又認為，利息是影響按揭借貸成本的因素，但利息並非影響樓市的唯一因素，其他因素還包括土地供應、市民購買力及外來購買力的影響等。故此，陳德霖認為以利率調控影響樓市是有局限，其他行業的經營也因此受到影響。陳德霖同時又稱，全球經濟增長放緩，在變數及下行風險增大，以及美國加息步伐減慢之下，金融市場波動或會持續，他呼籲市民應加倍小心，管理好風險。

### 美元走勢料趨向轉弱

面對環球經濟多方面變數，陳德霖認為，雖然本港經濟及資產市場同樣會受到影響，但本港金融體系穩健，相信有足夠的抗震能力。

陳德霖續指，目前市場主流認為美聯儲今年傾向不會再加息，而美國方面更表明會因應經濟及金融狀況而調整縮表。他認為，美元走勢會趨向轉弱，令到新興金融市場的資金流走壓力得以紓緩。

中美貿易摩擦方面，陳德霖強調目前中美貿易談判仍未明朗，談判限期未知可否延長，但相信科技層面的摩擦未見能在短期內解決。與此同時，陳德霖認為市場對英國「硬脱歐」不太擔心，但也不能忽視相關風險。

### 港元拆息回落套利盤增

利率走勢方面，陳德霖認為農曆新年過後港元拆息回落套利盤增加，而近期港匯接近弱方兑換保證，若觸及有關水平，金管局就會沽美元買港元，相關行為是正常現象。

## 近2年竣工盤一按增1764宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，2018年及2017年落成新盤的買家按揭，一按按季增加1,311宗及453宗，二按則微增77宗及55宗。反映銀行積極為新盤提供按揭，成功搶佔一手樓按市場，買家對二按需求沒有因市旺而明顯增加。

2018年落成的私宅中，買家已登記一按有11,509宗，佔登記銷售宗數65%；涉及金額1,098.35億元，佔登記銷售金額60%。至於已登記二按有1,323宗，佔一按宗數11%；涉及金額118.57億元，佔一按涉及買賣合約金額11%。

至於2017年落成的私宅方面，買家已登記一按有11,631宗，佔登記銷售宗數79%；涉及金額1,059.54億元，佔登記銷售金額71%。其中，買家已登記二按有1,910宗，佔一按宗數16%；涉及金額202.35億元，佔一按涉及買賣合約金額19%。

## 屯門仁政街舖呎價14.5萬

香港文匯報訊 屯門區近年發展迅速，加上深圳灣口岸及港珠澳大橋相繼啟用後，北水南下的強勁消費力實在不容忽視。美聯旺舖營業董事陳起表示，獲業主委託放售屯門仁政街1至5號地下C1至C3號舖，面積約600方呎(未核實)，意向售價約8,680萬元，平均呎價約14.5萬元。

陳氏指，舖位為遺產物業，屬首次放售，擁有45呎超闊面門，屬大單邊，分間成三間舖位，分別租予化妝品店、找換店及電訊公司。

## 投資者1周掃嘉湖3車位

香港文匯報訊 天水圍嘉湖山莊錄得投資者一周內連掃屋苑三個車位個案。中原地產伍耀祖表示，該投資者最初購入麗湖居一個單號車位，成交價118.8萬元，其後再買入樂湖居一個單號車位，成交價120萬元，昨日再出手，斥資122萬元買入樂湖居一個雙號車位，合共斥資360.8萬元。上述投資者買入三個車位均作長線收租用途，屋苑車位市值租金每月約2,500元至2,900元。

伍氏續指，嘉湖山莊車位造價已止跌回升，去年12月造價曾低見91萬元，之後造價一直回升，叫價亦同步提升，現時最平叫價120萬元起。屋苑本月錄得8宗車位成交。

## 鯉景灣凶宅低市價三成

■西灣河鯉景灣外貌。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆年假過去，樓市「短暫回春」，有業主趁市道回暖趁機甩貨套現。沙田第一城有天台特色戶業主以530萬售出單位止賺，惟持貨三年以來賬面僅微賺40萬元。此外，有買家趁樓市下行入手另類筍盤，以670萬元承接西灣河鯉景灣高層凶宅戶，呎價12,500元，低市價達三成。

### 第一城天台戶3年升40萬

世紀21奇豐物業袁麗詩表示，新近錄得沙田第一城成交，單位為單號座32樓連天台戶，實用面積304方呎，2房1廳間隔，坐向東南，望內園景，成功以530萬元沽出，實用呎價17,434元。據了解，原業主於2015年8月購入上址，當時作價490萬元，持貨逾3年滿SSD期沽，賬面僅獲利40萬元，單位期內升值約8%。

鄰區大型屋苑陸續有業主減價沽貨。世紀21奇豐物業林成豐表示，新近錄得馬鞍山新港城成交，單位為A座高層5室，面積568方呎，3房間隔。單位原開價838萬元，放盤3星期，累減60萬元或7.2%，以778萬元速沽，呎價13,697元。

### 海濱花園3房減價11%

中原地產李建華表示，荃灣西近年發展迅速，故吸引投資者入市。李建華透露，荃灣海濱花園錄得6座中層H室售出，面積579方呎，3房間隔，享海景，現附連租約，叫價810萬元，剛減至720萬元沽出，減價90萬元或11.1%，折合呎價12,435元。單位現租約月租1.85萬元，料回報約3.1厘。

另一方面，有買家趁樓市「未回氣」入市覬價凶宅。中原地產陳凱超表示，西灣河鯉景灣2月錄得7宗成交，新近成交為逸星閣高層E室，面積536方呎，屬2房間隔，屬事故單位。業主以670萬元將單位易手，呎價12,500元，成交價較市價低約三成。

## 600萬或以下二手比率重上6成

香港文匯報訊 樓市年初至今勢頭良好，600萬元或以下二手住宅註冊量比率由去年約55%的低位回升，今年迄今重上逾6成水平。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，截至2月18日，今年迄今二手住宅註冊量共錄3,898宗，當中600萬元或以下則錄2,403宗，即佔約61.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將本年迄今2,403宗600萬元或以下二手註冊個案按地區劃分，新界區佔最多，錄1,259宗，佔逾一半；九龍區(包括將軍澳及西貢)則錄834宗，佔約34.7%；餘下310宗屬於港島區，佔約12.9%。

### 元朗及屯門佔全港22%

若將佔比最多的新界區再細分，以元朗及屯門錄最多600萬元或以下二手註冊個案，本年迄今共有530宗，佔全港同類銀碼的二手註冊量約22.1%，比起整個港島區310宗高出超過7成。

至於荃灣及葵青區共錄231宗、沙田區有216宗、大埔及北區約203宗；餘下的離島區則錄79宗。