

市場氣氛改善 豬年頭炮新盤開門紅 納米盤復勇 AVA 228 速沽逾半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰談判有進展，港股向好，豬年頭炮新盤開門紅。資深投資者盧華家族旗下公司發展的AVA 228昨晚以折實平均呎價逾1.9萬元開價，折實入場為259.8萬元，屬近兩年市區入場費最低的長沙灣納米盤AVA 228昨晚發售首批82伙，消息指，截至9時45分，全晚售出46伙，銷售率56%。

累收約264票的AVA 228於昨日下午6時45分起於尖沙咀加拿芬廣場售樓處接受準買家報到，該盤獨家代理美聯物業住宅行政總裁布少明表示，由於因項目入場門檻較低，吸引不少上車客有意入市，佔客戶比例達70%，當中有大手客斥資逾800萬元購入兩伙。

布少明指，該盤以開放式單位最為受歡迎，用家比例佔約80%，投資客比例則佔約20%；首置客比例近八成，較近期新盤中為高。九龍區客佔約一半，港島及新界區客人則各佔約半成及45%。

代理料租金回報達3.5厘

布少明續稱，項目坐落九龍市區，交通便捷，自住或收租的升值潛力可期，預計項目落成後呎租可達60至65元，租金回報約3至3.5厘。

該82伙的實用面積134至249方呎，售價由295.2萬至588.4萬元，扣除最高12%折扣後，折實價由259.8萬元至517.8萬元。入場單位為2樓C室連平台戶，折實售價逾259.77萬元，屬近年市區入場費最低，折實呎價19,386元。而項目最細面積的129方呎單位尚未推出。

近月一二手樓成交回升，多個新盤隨即加價。百利保及富豪酒店合作長沙灣



AVA 228昨晚發售首批82伙，為豬年首個賣樓的全新盤。圖為買者在售樓處等候情況。

順寧道83號尚都昨將其中2伙加價，包括29樓A室及30樓E室，單位實用面積分別為434及458方呎，相比2016年12月8日的修訂價單，今次該2伙比兩年前多前加價20%及18.8%，加價後售價分別為1,113.66萬元及1,134.66萬元，呎價分別為25,660及24,774元，最高折扣12%，折實價為980萬及998.5萬元，折實呎價22,581及21,801元。恒基地產及新世界合作的元朗尚悅，嶺亦將其中7伙加價約2%。

逸瓏灣8沽4伙涉4082萬

信置旗下大埔白石角逸瓏灣8昨亦推售新一批129伙(當中30伙以招標形式發售)，市場消息指，昨日售出4伙，全屬向內圍三房戶，單日套現逾4,082萬元。

億京項目及銷售策劃總監潘志才昨表示，大埔白石角海日灣本周售出18伙，比上週成交量高2倍，套現1.4億元，買家主要為本地用家。他指出，海日灣近

日銷情提速，相信是受上週白石角賣地利好消息帶動，令買家加快入市步伐。海日灣去年底推出至今已售195伙，套現逾31億元，預計本週末睇樓量較上周末多逾10%至20%。

朗城匯下周二發售150伙

永泰地產旗下屯門青山公路大輦段The Carmel昨售出第1座10樓B、H室，實用面積368及803方呎，屬1及2房戶，成交價分別573.2萬及1,324.4萬元，實呎15,576及16,493元。市傳該兩個單位由同一組買家購入，即總成交價逾1,897萬元。

華懋與港鐵合作元朗朗城匯本周二加推第5座72伙後，昨落實於

下周二晚發售150伙，當中72伙來自第5座，78伙來自第3座。

此外，土地註冊處資料顯示，新地上市月底以約8,182.5萬元售出何文田天鑄第2座2樓A室，登記買家為何慧賢(HO WAI YIN SELINA)，與新地前執行董事陳鉅源妻子何慧賢姓名相同。何慧賢支付逾347萬元印花稅，相當於樓價4.25%，即以首置名義購入物業。該單位實用面積1,738方呎，屬套3房單位，呎價47,080元。



信置大埔白石角逸瓏灣8昨推售新一批129伙(30伙招標)。售出4伙，套現逾4,082萬元。資料圖片

CCL連升兩周 樓價或持續向上

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易談判結果不日揭盅，樓市交投重現起色，反映香港樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升兩周，最新報170.87點，按周上升0.28%，而新界東CCL Mass更連升3周，報182.64點。報告分析指，隨着新春後市場進入季節性旺市，料元宵節後CCL有望回升。

中原地產昨發表報告，CCL報170.87點，按周上升0.28%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報172.53點，按周上升0.68%。CCL（中小型單位）報170.78點，按周升0.38%。CCL（大型單位）報171.36點，按周跌0.19%。CCL、CCL Mass及CCL（中小型單位）同樣連升2周，分別累升0.55%、0.97%及0.78%。

該行研究部高級聯席董事黃良昇指出，隨着新春後市場進入季節性旺市，相信元宵後樓價走勢將會回升，並以去年歷史高位為目標。去年8月12日CCL錄188.64點，為歷史高位，其後樓價結

束上升，並調整至今。

黃良昇：樓價尋底成功

黃良昇又表示，新春前樓價尋底成功。自今年1月人行宣佈降準後，樓價隨即結束連跌局面。近5周計，三大整體指數齊升出現4次。當中CCL及CCL（中小型單位）連續5周企穩170點水平，CCL Mass連續5周企穩171點水平，樓價尋底跡象明顯。

新界東樓價連升3周，是四區樓價中首個回升。新界東CCL Mass報182.64點，按周升0.79%，連升3周共3.62%。新界西CCL Mass報154.20點，按周下跌1.23%，近5周持續一升一跌，並企穩於154點水平。

上週新界兩區齊升，兼新界東樓價單周反彈。今周則港九市區齊升，兼九龍樓價升幅顯著。九龍CCL Mass報168.98點，按周升2.01%，升幅為37周最大。港島CCL Mass報178.15點，按周升0.60%。

美聯樓價指數跌約0.09%

不過，「美聯樓價指數」卻反覆上落，上周指數再度下跌。最新報158.88點，按周微跌約0.09%，較四星期前則升約0.4%，而近期樓價走勢反覆，近6星期指數一直徘徊於158點至160點之間。本年迄今指數跌約1.32%，若與去年8月高位176.54點相比則累積跌約10%。

上週「美聯樓價指數」再次回落，主要受港島區及九龍區樓價下跌所拖累。若以3區劃分，「美聯九龍樓價指數」最新報152.05點，按周跌約0.5%。

至於「美聯港島樓價指數」則報176.06點，按周跌約0.45%。反觀，新界樓價按周回升，「美聯新界樓價指數」最新報148.18點，按周升約0.8%，惟年內迄今仍累跌約2.4%，與該區去年高位168.59點相比，累跌約12.11%，累跌幅度亦為3區之中最多。

中原城市領先指數CCL走勢



買家4280萬購 太古城相連戶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）農曆新年過後，二手樓屢現大額成交，太古城美菊閣有相連戶以4,280萬元售予同一組買家，為太古城近9個月以來最大宗成交個案。

中原張光耀表示，太古城美菊閣高層F及G室，實用面積分別897方呎及1,015方呎，單位由同一名業主持有，以4,280萬元由同一組買家承接，平均實呎22,385元，據了解，原業主於2006年以534萬元購入F室，並於2011年斥資1,399萬元購入G室，合共涉資1,933萬元，是次賬面獲利2,347萬元或逾1.2倍。

資料顯示，同屋苑大額成交於去年5月錄得，當時太古城海榮閣一伙高層相連單位，實用面積共2,129方呎，以5,500萬元易手，呎價25,834元。換言之，是次為屋苑近9個月以來最大宗成交個案。

畢架山一號4房套4600萬成交

利嘉閣黃萬華表示，九龍塘畢架山一號16座中高層A室，實用面積約1,456方呎，為4房套連工人房套間隔，附一車位，座向東南，外望可享開揚九龍全景。原業主叫價5,000萬元，最後減價400萬元易手，減幅約8%，終以4,600萬元完成交易，呎價約31,593元。據了解，原業主於2003年5月，以1,150萬元購入上述單位，持貨約16年至今轉售，賬面獲利約3,450萬元，升值3倍。



太古城作為本港指標二手屋苑，近日現大額成交個案。資料圖片

嘉湖車位短炒 兩月賬面獲利逾20%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手樓價見回升，車位價亦有反彈跡象，天水圍嘉湖山莊更現車位短炒個案，原業主持貨不足2個月賬面獲利逾20%。

祥益地產分行經理謝利官表示，嘉湖山莊景湖居1個地庫單號車位，成交價124.3萬元，原業主去年12月底以100萬元買入，一直以確認人身份以125萬元放售「摩貨」（成交前已轉讓），於日前完成轉名手續後，隨即減價7,000元獲承接，原業主持貨不足2個月，賬面獲利24.3萬元或24.3%。

一投資者240.5萬連購2車位

中原地產伍耀祖表示，繼上一名投資者於週內掃入3個嘉湖山莊車位後，屋苑本周再錄得另一投資者大手入市個案。該投資者於一日內先後買入兩個嘉湖山莊車位，分別為景湖居雙號車位，成交價120萬元，以及麗湖居單號車位，成交價120.5萬元，共斥資240.5萬元。

他指，目前屋苑車位市值租金每月約2,500元至2,900元，回報吸引，深受投資者追捧，本月錄得9宗車位買賣，現時放盤最平叫價120萬元。

啟德地公開標價 新地僅贏「馬鼻」



在樓價持續回落背景下，啟德跑道區多幅地皮連續批出，發展商有關出價被市場視為市況重要參考數據之一。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公開啟德第4C區3號地皮的所有標價，這幅臨海望維港的靚地，可建樓面逾64.86萬方呎，政府上月23日以112.6億元批出予新地，但原來新地僅贏「馬鼻」，因為第二高出價為109.02億元，即新地只高出第二標價3.58億元，可說「贏得好險」。

地政總署公佈，啟德第4C區3號早前收到6份標書。除中標的新地外，長實、嘉里及建滔亦分別獨資入標，亦有發展商「強強聯手」分散風險，會德豐地產就聯同中國海外、華懋、帝國集團、恒地及新世界發展合共6間發展商共同入標，信置則選擇與嘉華合作入標。

最低出價較新地少逾20%

除了中標的新地外，餘下5份標書的出價

介乎約89.7億元至109.2億元，以可建樓面648,617方呎計，每呎樓面地價介乎13,830至16,808元，較中標價17,360元低約3.2%至20.3%。

據了解，這幅啟德地每呎樓面地價創啟德區純住宅地皮新高紀錄，亦是新地於區內第二幅發展用地，並為區內首幅百億住宅地王。

大嶼山住宅地截標 收9標書

此外，政府早前推出大嶼山長沙嶼南道住宅用地招標，並於昨日截標。地政總署公佈，地皮收到9份標書。綜合市場資訊，入標財團包括信置、英皇國際、莊士機構、宏安地產及騰瑞集團。

英皇國際助理物業經理張思薇稱，集團具備獨立屋發展經驗，大嶼山地皮私隱度高，若

中標計劃興建獨立屋，又指大灣區規劃有利大嶼山發展。

地皮亦吸引中資財團競投，騰瑞集團執行合伙人蘇廣平表示，公司在香港暫未有發展項目，一直物色在港發展機會，今次嶼南道地皮規模「可以一試」。

規模細 引中資入標試水

對於是次出價，蘇廣平認為各有「心頭好」，但對後市看法較為保守。該地盤佔地約22.17萬方呎，可建樓面約8.87萬方呎，市場估值約7.1億至13.3億港元，呎價約8,000至15,000元。

資料顯示，去年底大嶼山長沙嶼南道一帶亦有另一幅住宅地售出，該幅臨海地規模較小，由信置以逾2.03億元奪得，每呎樓面地價約17,604元。