新盤起哄 啟岸24小時貴一成

兩周加足22% 折實均呎價2.43萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上車盤銷情向好，發展商加推狠加價。恒基地產旗下紅磡啟岸繼前日加價加推92伙後，昨再添食加推56伙，平均呎價26,469元，維持最高8%折扣，折實平均呎價24,352元，較前日加推單位平均折實呎價22,107元高出10.1%，與上月底首張價單折實平均實呎19,976元相比，短短兩周更高約22%，且比同區二手呎價貴16%。196方呎開放式戶折實入場429.5萬元。

■恒基林達民（中）介紹，紅磡啟岸會所設施，並邀請藝人朱智賢一同示範。

據價單顯示，啟岸昨日加推56伙，面積192方呎至425方呎，包括開放式至兩房戶，定價466.9萬元至1,216萬元，呎價23,821元至28,612元，折實價由429.5萬至約1,118.7萬元，折實呎價21,916元至26,323元。

加推56伙 196呎貴12.6%

以新舊價單相比，2月26日首張價單內的15樓D5室，面積196方呎，售價才442.1萬元，呎價22,556元，但至昨日加推的5號價單內的15樓B8室，面積同為196方呎，售價已升至498萬元，呎價25,408元，換言之，同層同面積單位短短兩周已加價12.6%。

林達民料7日內次輪銷售

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，啟岸昨日起開始收票，首日收117票。為回應市場需求，昨日再加推單位，部分單位折實呎價達2.5萬元，該盤於未來5日至7日進行次輪銷售。

對於一手樓空置稅快將推出，他強調，集團只有100多伙現樓貨尾，且該政策仍有一段時間才實施，料有足夠時間銷售。他指，豪宅買家一般希望親身視察現樓單位，希望該類物業可獲入伙後年半至兩年時間銷售，才須徵收有關費用。

油塘曦臺或本周上載樓書

其他新盤亦準備推出。宏安地產行政總裁黃耀雄昨表示，與內房旭輝集團合作發展的油塘曦臺已獲批預售樓花同意書，最快本周內上載售樓書及開價，形容首批單位售價將為「九龍東起動超筍價」，首批不少於兩成單位，即約65伙。

他又以「大女即將出嫁」形容曦臺開售，並「為大女準備豐厚嫁妝」。他指，項目中全數兩房及三房標準戶將配備總市值逾6,000萬元的德國品牌「GAGGENAU」家電，包括蒸焗爐、煤氣雙頭爐、洗衣機、雪櫃及抽油煙機。

資料顯示，該盤由兩座物業組成，共有326伙，兩房面積由492至548方呎，三房則由627至795方呎，特色戶面積介乎456至1,838方呎。

尚珩洋房成交價1.41億

新盤成交方面，香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍 表示，沙田九肚尚珩昨日招標售出2號洋房(包括地庫停車位P6及P7號)，面積3,587方呎，設1,346方呎花園連游泳池等，成交價1.41億元，呎價39,500元。

至於內房中冶集團旗下青山公路青龍頭逸璟•龍灣昨售出2伙一房戶，分別為1座高層C室，面積429方呎，成交價657.3萬元，呎價15,322元；以及2座中層E室，面積300方呎，成交價464.1萬元，呎價15,470元。

■宏安地產行政總裁黃耀雄(右二)表示，油塘曦臺選用「GAGGENAU」家電。 記者梁悅琴 攝

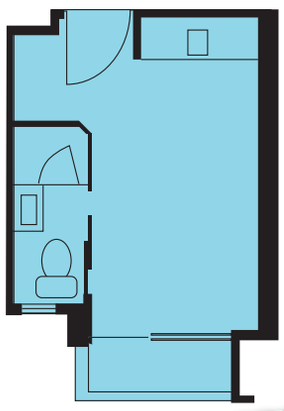
啟岸首張及近兩日價單比較

3月12日價單	
單位	56伙
面積	192–425方呎
售價	466.9萬–1,216萬元
平均呎價	26,469元
折實價	429萬–1,118萬元
折實平均呎價	24,352元

3月11日價單	
單位	92伙
面積	255–381方呎
售價	550萬–991萬元
平均呎價	24,029元
折實價	506萬–911萬元
折實平均呎價	22,107元

2月26日價單	
單位	111伙
面積	196–391方呎
售價	415萬–865萬元
平均呎價	21,714元
折實價	382萬–796萬元
折實平均呎價	19,976元

最新價單最平單位平面圖



面積 196方呎

折實價 429萬元

客路不同 新居屋料難撼私樓價

■浸大麥萃才認為，有能力負擔私樓價錢的買家未必符合申請居屋的入息限制。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市傳房署將於5月推售新一期共4,871個新建居屋單位，涉及6個屋苑。其中，何文田冠德苑更被認為是其中「樓王」，在59折定價下，該屋苑呎價也只是8,500元左右，相比同區私宅新盤皓畋的成交呎價，不足四分之一，料勢「爭崩頭」。不過，有學者及代理認為，資助房屋及私人住宅的客源有別，只有小部分重疊的地方，料對私樓影響輕微。

麥萃才：輕微心理影響

浸大財務及決策系副教授麥萃才表示，房署新推近5,000伙59折定價新居屋，對私宅樓價影響只屬輕微，主要原因就是資助房屋市場與私人住宅市場出現了分割，由於申請資助房屋的收入限制的關係，能入手新居屋的申請者必未有能力負擔私樓價錢，而有能力負擔私樓價錢的買家亦未必符合申請居屋的入息限制，因此只會對市場出現輕微的心理影響。

至於這次居屋申請會否凍結大量購買力，這需視乎折扣率，估計是次會有大約20萬至30多萬個申請者的購買力被凍結，但不會與上次新居屋的申請量有太大差異。

莊太量料「拖一拖」升勢

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量稱，若以這個水平的定價來看，的確會有少許影響，有一部分買家去了抽籤，預計樓價升幅會先「拖一拖」，不過受到影響的最主要是私樓納米戶，料會有升幅停滯或輕微調整的情況出現。莊太量又表示，樓市不會像去年般出現大幅下調，原因在於去年的經濟氣氛較現在差，因此「唔會好似上次咁」，估計是次申請者數量與去年新居屋申請的26萬相若。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，自從中美貿易摩擦減少以及小陽春的到來，現時樓市氣氛非常熾熱，而資助房屋市場與私樓市場有部分重疊，而申請居屋的入息上限調升，符合的人會更多，因此對升勢急勁的樓市會有緩和的效果，並維持今年5%升幅的預測。

美聯稱細單位需求龐大

美聯物業住宅部行政總裁布少明也認為，有足夠買樓預算的人多數傾向購買私樓，而且細單位的用家需求仍然龐大，因此不會構成直接競爭關係。

張兆輝沽翠擁華庭賺千萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）趁近期市況向好，從事演藝事業多年的藝人張兆輝與太太聯名持有的馬鞍山翠擁華庭複式連平台特色戶，在放盤一年後終以1,700萬元沽出，創屋苑歷史新高，勁賺過千萬。

美聯物業陳少鴻表示，翠擁華庭1座頂層C室，為複式連平台特色戶，設有靚裝修，面積1,105方呎，平台約175方呎，座向東南以山景為主，單位去年4月已放盤，原叫價1,800萬元，放盤接近一年，近日終以1,700萬元易手，呎價15,385元，樓價創屋苑歷史新高。

據土地註冊處資料顯示，上址由藝人張兆輝(EDDIE)及其妻郭碧妍(Connie)聯名持有，單位於2005年以654萬元買入，持有單位14年，今次沽出物業，賬面勁賺1,046萬元。

星展睇樓價再挫10%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近期樓價有反覆回穩跡象，不過，星展香港房地產業分析師丘卓文昨日預料，從宏觀及微觀方面看來，樓價均有下行壓力，預計今年住宅樓價將下跌一成。

丘卓文昨在記者會上解釋，雖然現時市場認為中美貿易戰對香港經濟的衝擊，不似去年預測那麼差，而股市自年初亦因而有所回升，但貿易戰始終是負面因素，而且中美貿易談判仍存在不確定性；同時，未來一年，香港、內地以至歐美等地的經濟都有下行情況，美國今年也很難加息，所以在宏觀上看淡樓市。

他續稱，在微觀方面，今、明兩年香港每年有18,000至19,000個新私人住宅供應，而個別地區如新界大埔及屯門等為主要供應來源，且這些新供應有相當部分來自非傳統發展商，例如非上市發展商及內地房地產商，他們可能採取更彈性的定價策略，即可能會以較低價推售，這將會對其他地區的樓價帶來壓抑作用。

空置稅增發展商賣樓壓力

另一方面，丘卓文亦看淡「納米樓」前景，他警告，近年香港湧現「納米樓」，甚至連新界區亦有新盤推出「納米樓」，若果未來市況轉差，新界區「納米樓」樓價波幅會相當大，相對而言市區的「納米樓」則較為穩定。

談及空置稅時，丘卓文表示該稅影響發展商對豪宅地段的投地意慾。由於市場對豪宅的需求較少，故難以在一年之內將全部豪宅賣出，即發展商很大機會要繳交空置稅，故發展商的出價會較為保守。他認為，去年山頂文輝道豪宅地皮，由於發展商出價未達要求而流標，估計就是受到空置稅的影響。

本港寫字樓租金料升3%

寫字樓方面，丘卓文預料由於本港寫字樓空置率處於約4.4%的低水平，故今年寫字樓租金將可升3%。其中，由於有部分國際企業持續將辦公室搬離中環，轉投港島東，故港島東將可「跑贏大市」。至於零售商舖方面，尖沙咀的商舖受惠於高鐵通車，故他較為看好當區的市況，如海港城的租金會有一定升幅。

■星展丘卓文看淡納米樓前景。 記者岑健樂 攝

中原：租金止跌回穩

香港文匯報訊（記者 黎梓田）踏入2019年，租金跌幅明顯收窄。中原地產昨日發表報告指，近2個月計(2019年1月及2月)租金累跌僅0.8%，明顯少於前2個月(2018年11月及12月)累計跌幅3.7%。報告又提到，隨着樓價調整結束，相信租金走勢亦會跟隨止跌回穩。

私宅呎租35.7元微跌

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，根據該行新簽租約統計，2月全港107個大型私人住宅屋苑平均呎租錄得35.7元，較1月35.9元微跌0.6%。該行認為，2月適逢農曆新年長假，以致租金繼續下跌。

租金連跌6個月共5.6%，但近3個月持續於36元附近窄幅徘徊，開始出現止跌回穩的跡象。農曆新年後，樓市全面進入季節性旺市，該行預期3月租賃市場轉趨活躍，租金有望終止連跌。

英皇：樓市調整或近尾聲

香港文匯報訊（記者 殷考玲）英皇國際（0163）執行董事張炳強昨日出席集團銀團貸款簽約活動時，被問及對於今年樓市看法。他表示，隨着樓市的交投量和成交價，對比去年第四季有改善，相信樓市調整或已接近尾聲，今年第二季樓市走勢會有較清晰的方向，同時留意到買家對入市也回復信心。

他又稱，該集團位於香港的地產發展項目正按計劃逐步推出，包括屯門小欖獨立低層洋房豪宅項目「珀居」，半山摩羅廟街豪宅項目，以及屯門大欖豪華洋房項目等。同時，集團其中三個在香港及英國的投資物業項目也進入預租階段。

英皇國際昨與8間銀行簽署合共26億元5年無抵押銀團貸款協議，相關資金將用於償還現有貸款及一般營運用途。參與是次銀團貸款的8間銀行包括：中國銀行澳門分行、交銀香港、建行亞洲、東亞、澳門國際銀行、匯豐、恒生和華僑永亨。

新簽26億元銀團貸款

張炳強相信，今次銀貸有助推動集團業務持續發展。

英皇國際上一次銀團貸款為2017年，貸款金額為25億元。英皇集團首席財務總監朱偉明稱，今次銀團貸款將為集團提供充裕資金，有效降低整體融資成本。又指，今次銀貸受到早前本港加息影響，貸款利息略高於2017年做的銀團貸款，但相比公司發債集資的利息仍然為低。

■圖為英皇銀團貸款簽約儀式。 記者梁祖彝 攝