

兩日2.5萬人睇樓 MONTARA 熱爆

已收4000票 加價1%加推124伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)會德豐旗下將軍澳日出康城MONTARA上周五貼市價公佈的首張價單吸引大批準買家，連日來成為新盤市場焦點，發展商昨日乘勢加價1%加推124伙，折實平均呎價14,451元，估計之後仍有機會再加推，最快本周發售。據了解，項目首兩日已收4,000票，超額逾15倍，成為今年的新盤票王，發展商更預料，最後收票數量或會過萬票，成為會德豐系內住宅項目歷來收票數量的新高。

兩盤最新部署

	將軍澳MONTARA	何文田臻樺
新加推單位	124伙	102伙
提價幅度	↑1%	↑2%
平均呎價	14,451元	24,787元
目前收票	約4,000	約600
超額認購	逾15倍	約2.2倍
預計最快推盤	本周	本周
發展商	會德豐與港鐵	新世界與恒地

製表：記者 顏倫樂



昨日MONTARA參觀情況非常墟區，排隊人潮大打蛇餅，人龍由尖沙咀港威大廈地下排到3樓。

記者顏倫樂 攝

會德豐地產主席梁志堅昨強調，市場對項目反應踴躍，會盡量推更多單位應付市場需要，「唔會收埋、賣晒為止」。據了解，項目今日再加推124伙，撇除景觀、樓層等因素，新價單實際加幅約1%。發展商指，視乎反應，之後有需要或會再加推，最快本周開售。

據悉新一批單位同樣涉及124伙，包括19個一房單位、53個兩房單位、21個兩房半單位、29個三房單位及2個平台特色戶。實用面積由363方呎至815方呎，折實售價約由558.7萬元至1,140.3萬元，折實呎價約13,099元至16,963元。發展商稱，新價單124個單位，以折實價計算，料可套現約9.93億元。

七成買家25歲至45歲

會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目兩日登記入票已達4,000票，超額認購逾15倍，成為會德豐旗下項目首兩日登記數字的新高，並且為今年「收票王」。黃光耀指，項目吸引不少首次置業人士，登記入票中有七成人年齡介乎為25至45歲。分區方面，60%來自九龍區(包括九龍東或將軍澳區)，兩成來自港島區，兩成成為新界區。

黃光耀估計項目最後收票或過萬張，較去年3月同系日出康城MALIBU的約9,800票更多，刷新公司史上收票最多的紀錄。

據記者昨日現場所見，該盤參觀情況非常墟區，排隊人潮大打蛇餅，人龍由

尖沙咀港威大廈地下排到3樓。發展商表示，周六該盤已有12,000人參觀，昨日估計再有過萬人，兩日累計參觀人數預料逾2.5萬人。

臻樺收600票 超購約2.2倍

至於新世界與恒地合作發展的何文田臻樺，上周以折實平均呎價24,308元推出首批88伙，貴絕今年九龍新盤首批呎價。雖然發展商不斷強調項目有許多售價600萬元以下的單位，希望吸引上車客，但焦點明顯被MONTARA搶去不少，市場反應相對遜色。據了解，項目於上周五開始收票，至昨日下午3時暫收600票，以首兩張價單共190伙計，超額認購約2.2倍。

入票人士中，70%為用家，30%投

資者，來自九龍區的入票佔60%。發展商昨日趁勢加推2號價單，提價2%加推102伙單位，折實平均呎價24,787元，涉35伙開放式、42伙一房戶及25伙兩房戶，實用面積由204至526方呎，維持最高折扣16%，逾半單位折實價低於600萬，折實價由501.4萬元至1,434.1萬元，折實呎價由22,159元至27,264元。發展商表示，項目擬最快本周末開售，並預告之後有機會再度加推，銷售安排將於短期內公佈。

一手市場過去兩日銷情理想，兩日錄得超過280宗成交，當中海日灣II周六進行首輪開售295伙，最後賣出約219伙，成為周末賣樓最多的新盤，佔周末一手成交的78%。

十大屋苑周六日成交

代理	成交宗數	按周變幅
中原地產	7宗	-1宗
利嘉閣	4宗	-3宗
美聯物業	9宗	+1宗
香港置業	6宗	-3宗

製表：記者 莊程敏

新盤搶鏡

十大屋苑成交跌

香港文匯報訊(記者 莊程敏)一手市場熾熱，令二手成交放緩。十大屋苑周六日(27日和28日)成交量不盡人意，其中利嘉閣僅錄4宗買賣個案，創今年周六日成交量新低。中原地產和香港置業的數據亦錄得雙位數跌幅。惟美聯物業表現相對理想，共錄得9宗成交。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，周末錄得的二手成交宗數進一步下跌，主要是受到將軍澳新盤MONTARA開價所影響，整個市場的焦點都集中在一手新盤上，令到二手市場被忽略，成交量自然減少。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周六日十大指標屋苑累錄4宗二手買賣個案，較前一個周六日的7宗，按周減少3宗或43%，創今年周六日成交量新低。

海日灣II 熱銷搶新界二手客

中原地產十大屋苑本周六日合共錄得7宗成交，按周跌12.5%，港島區錄得4宗，九龍區錄得2宗，新界區僅錄得1宗成交，創11周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周六日一手市場錄得超過200宗成交，新界東新盤海日灣II銷情理想，搶去新界區大量二手客源，特別是中小型物業的購買力。現時二手市場缺盤，業主叫價態度強硬，買家則傾向選擇更多的一手市場覓盤，同時亦可選用低首期按揭計劃。

港置周六日合共錄得6宗十大屋苑成交，按周跌33%，錄得成交的3個屋苑當中，以太古城錄得3宗成交表現最好，其次美孚新邨及將軍澳中心，分別錄得2宗及1宗成交。香港置業行政總裁李志成相信，在低息及供應少等利好因素支持下，住宅物業需求仍然持續，第二季成交量看漲，樓價更有機會破位上升。

需求持續 一手續主導大市

至於美聯物業，十大屋苑合共錄得約9宗買賣成交，較前一個周六日上升約12.5%，至於按15大屋苑計，則按周上升20%至12宗。美孚新邨一個中層3房單位，實用面積685方呎，以850.8萬元獲承接，折合實用呎價約12,420元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市氣氛持續升溫，二手屋苑睇樓活動雖然暢旺，預計一手新盤將繼續主導大市，並預期本月一手成交量錄約2,100宗水平，下月料將有更多新盤登場，樓市旺勢有望延續，5月成交量料達2,500宗至2,800宗。

中保集團大廈 全層放售

香港文匯報訊 中環是本港的核心商業地段，區內名廈林立，不少大型及跨國企業均爭相進駐，隨着市場不明朗因素漸除，商廈交投日趨活躍。

平均呎價22000元

美聯商業區域營業董事周永亨稱，中環德輔道中141號中保集團大廈4樓全層現正放售，物業面積約14,505平方呎(未核實)，意向售價約3.19億元，即平均呎價約22,000元，物業連約出售，回報穩定。新買家也可將物業分成數個單位分租。

周氏續指，中保集團大廈位置優越，毗鄰甲級商業大廈如：國際金融中心一期、中環中心、恒生銀行總行大廈等，以同區相近級數之商廈呎價水平比較，如鄰近的永安集團大廈，最新成交呎價逾34,000元，上述物業呎價屬市場低水。

下月7新盤 3500伙齊搶客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易爭端有望解決，本港土地供應減少及加息壓力減，令本港樓市重拾升軌。市場估計，5月份或會有7個新盤合共逾3,500伙單位爭相出擊。業界指出，多個新盤短期內同時推售下，發展商為求保銷量，首批單位開價料仍較保守，預計5月一手盤成交量會回升2,500宗至3,000宗，按月升19%至42%。

中小單位受捧 新盤競推互撼

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上月新盤一輪熱賣下，本月一手交投量料按月回落27%至約2,100宗。然而，5月將有多個新盤推售，包括已開價的何文田臻樺(共有240伙)及日出康城MONTARA(共有616伙)、其他新盤如長沙灣愛海頌(共有876伙)、屯門御半山二期(共有495伙)、匯璽III(共有

1,172伙)、渣甸山皇弟(共有16伙)及半山波老道21號第1期115伙。上述新盤當中仍以中小型住宅單位為主，十分迎合近月來的市場需求。

由於市區中小型住宅盤受捧，新世界與恒基地產合作的何文田臻樺首張價單共88伙，折實平均呎價24,308元，貴絕今年九龍區新盤開盤呎價，208呎的開放戶折實約499.2萬元入場。

相反，會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城MONTARA則以低市價10%推出首批124伙，折實平均呎價13,990元，368方呎一房折實入場529萬元。兩盤均計劃本周內開售，實行互撼。

二手盤源減 樓價或最多升3%

多個新盤推售下，布少明估計，發展商為求保銷量，首批單位開價料仍趨保

守，尤其是新盤供應多的區份，由於市場剛性需求仍大，5月一手盤成交量料會回升2,500宗至3,000宗，按月回升19%至42%。

二手方面，他指出，本月交投量料約5,000宗，有機會超過2015年1月份以來逾3年高位，惟由於市場反價盤增加，加上部分屋苑盤源短缺，5月二手成交量或回落至3,500宗至4,000宗。他又估計，由於二手盤源減少，本港樓價於5月份有機會再升2%至3%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

計劃於5月推售新盤

樓盤	單位數目
何文田臻樺	240伙
日出康城MONTARA	616伙
長沙灣愛海頌	876伙
屯門御半山二期	495伙
渣甸山皇弟	16伙
半山波老道21號第1期	115伙
匯璽III	1,172伙

製表：記者 梁悅琴

陳永傑亦表示，市場樂觀情緒湧現，剛性需求持續，發展商加快推盤步伐，估計5月份新盤成交量可達3,000宗，按月回升約42%。

市場觀望財策 A股回調壓力增

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君劭



內地股市續有回調壓力，中長線民生消費及保險股較為可取3月份廣義貨幣供應增長(M2)、新增人民幣貸款及社會融資遠超預期，官方製造業PMI指數重返50盛衰分界線之上，出口數據及首季度GDP亦帶來驚喜。加上早前中央工作會議宣佈實施減稅降費措施以刺激經濟及消費市場，股市第一季大漲同時反映出中央支持增長的樂觀情緒。

然而，4月中旬一連串經濟數據公佈之後，A股於上周急跌超過4%，周跌幅為今年以來最大。市場或許有獲利回吐之勢，同時反映投資者擔心於經濟數據好轉下，內地刺激經濟政策是否再加碼。儘管人行稱仍將繼續實施穩健的貨幣政策，但實施上或將變更為精準，例如以定向中期借貸便利(TMLF)取代下調存款準備金率。這樣既可維持市場流動性，又可防止經濟出現過熱，同時亦令政策更為有效。

民生消費股長線看俏

筆者預期4月底至5月A股出現觀望甚至回調幾率較大，並可能影響中資股表現，特別需要審慎留意早前受惠於信貸寬鬆預期而累積一定升幅的板塊，其中以內房、券商及機械工程沾壓料將較大。雖然如此，股市若進一步調整可以帶來中長線吸納機遇，其中筆者認為民生消費股較為可取。事實上，3月份內地消費物價指數

(CPI)已上升至2.3%，其中食品價格升幅仍然顯著，預料上升趨勢將持續一段時間，故筆者今年較為看好農業及食品飲料板塊。另一方面，隨着通脹上升及降準預期下降，內地10年期國債息率已從4月初的3.08%上升至3.4%，料保險股將最受惠，因為保險企業可隨之降低儲備金支出，及提高債券組合的再投資回報率，有助其盈利增長。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)