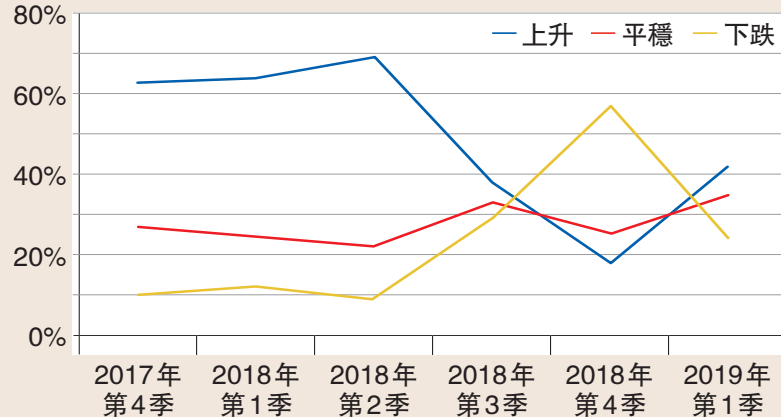


置業興趣增 供樓信心跌 市民轉好友 42%睇樓價升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市再次回升,市民對後市看法亦出現180度改變。花旗銀行最新發表報告顯示,認為樓價在未來12個月會上升的受訪者比例,由2018年第四季的18%上升至2019年第一季的42%。市民置業興趣亦變得濃厚,佔比達26%,較上季上升8個百分點,比例創調查新高。當中,又以年輕人及未婚市民置業慾望最高,不過,面對樓價不斷上升,市民對自身負擔能力信心減弱,認為現在非置業時機的比例仍然有57%,佔大多數。

受訪者對樓價未來12個月看法



受訪者對現時置業興趣

	2017年第四季	2018年第一季	2018年第二季	2018年第三季	2018年第四季	2019年第一季
非常感興趣/頗感興趣	20%	20%	19%	21%	18%	26%
一般	30%	31%	31%	33%	33%	29%
非常不感興趣/頗不感興趣	50%	49%	50%	46%	49%	45%

資料來源：花旗銀行及港大社會科學研究中心



有機構預期今年一手樓銷量增長20%。圖為MONTARA參觀人潮。香港文匯報記者梁悅琴攝

花旗銀行委託香港大學社會科學研究中心以隨機抽樣電話訪問形式在今年3月訪問超過500名香港市民。調查結果昨日公佈,發現市場對後市看法於首季出現逆轉,認為香港樓價在未來12個月上升的比例,由2018年第四季的18%上升至2019年第一季的42%,升幅達24個百分點。反觀認為樓價會下跌的受訪者比例則由57%大幅下降至24%。

買戰加息緩和刺激反彈

花旗認為,2018年下半年市場由利淡因素主導,包括中美貿易戰、加息壓力、人民幣貶值等。翻查中原城市領先指數(CCL),當時樓價連跌5個月,由去年8月的188.64點,跌至最低的169.95點,跌幅近10%。但隨着

中美貿易戰緩和、美國宣佈今年不加息等等,2月開始至今,CCL已回升至最新的183.19點,近3個月回升7.8%,直逼歷史新高。

花旗分析,近期市場已逐步消化相關消息,市民對樓價走勢的看法亦轉為樂觀。儘管市民預期未來樓價上升,受訪者對於置業的興趣不減反增。在2019年第一季有26%的受訪者表示現時對置業非常感興趣或頗感興趣,比例創調查新高。

年輕單身族最渴望上車

在年齡組別21歲至29歲的受訪者當中,有37%表示現時對置業非常感興趣或頗感興趣,較2018年第四季的19%增加近三分之一。年齡介乎30歲至44歲受訪者亦有不少指現時對置業

非常感興趣或頗感興趣。調查結果亦顯示,在未婚的受訪者當中,有31%對置業非常感興趣或頗感興趣,反映在不同組別的受訪者當中,年輕及未婚市民渴望置業。

花旗銀行零售銀行業務主管李貴莊表示,雖然調查結果顯示市民對樓市看法逆轉,但在預期樓價會攀升的情況下,市民對自身的置業負擔能力難免信心減弱。調查顯示,認為現時不是置業好時機的受訪者比例,由2018年第四季的67%回落至2019年第一季的57%,比例仍屬大多數,反映不少市民雖然想置業,但面對樓價高企,對置業決定仍然採取觀望態度。

大摩唱好樓市年升一成

近月多間券商唱好樓市,部分更由

聯跌變升。摩根士丹利昨日亦加入唱好行列,將全年樓價升幅由原來的2%調升至10%,並預期地產股將跑贏恒指。大摩指,美國聯儲局取態「偏鴿」、市場氣氛好轉以及住宅供應減少,均推動該行對香港樓價同銷量前景看法較年初更樂觀,遂上調全年樓價升幅預測。

摩根士丹利預計今年一手樓銷量增長20%,此前預計增幅在10%。大摩看好的程度排序仍是住宅、辦公樓、零售物業。該行指,隨着發展商於第二季起陸續推出多個新項目,料將推動地產股再度跑贏大市,將香港地產股目標價平均上調8%,零售物業股目標價也平均上調8%。該行目前偏好以住宅為主的地產股,其次分別為商務樓宇及零售租務股。

MONTARA 繼續加價加推



會德豐黃光耀(中)指,計劃今日上載MONTARA銷售安排。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城MONTARA收票反應持續火爆,消息指,3日累收約7,500票。會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示,該盤至昨晚累積吸納逾3萬人次參觀示範單位。該盤昨日再提價1%加推124伙,折實平均呎價14,943元,368方

呎一房戶折實入場554.2萬元。發展商會於今日公佈銷售安排,好大機會本周末發售。

單位最快本周末開售

他指出,MONTARA加推的124伙,分佈於第2A及2B座,面積363方呎至816方呎,包括一房至三房連儲物室,平均呎價19,034元,維持最高21.5%折扣,折實平均呎價14,943元,折實售價554.2萬至1,246.2萬元,加價約1%。其中,81伙折實價低於800萬元。

他表示,該盤首三張價單共推出372伙,佔項目單位總數616伙的60%,折實平均呎價14,466元,折實總市值約29.19億元。當中,折實價低於800萬元單位佔254伙,佔已推出單位68%。他又指,計劃今日上載銷售安排,好大機會本周末開售。

被問到該盤會否再加推單位,黃光耀稱,會因應收票反應及與港鐵作進一步商討,希望開售前再加推單位,相信之後加推單位會有一個較大的加價幅度,並估計該盤最終收票數目會突破1萬票,打破去年3月系內同區MALIBU的9,800票紀錄,成為今年新盤票王。由於項目以一至兩房為主,入票者中70%為25歲至45歲年輕家庭及首置客,自用者為主,亦有大手客入票。

黃光耀稱再加推或增加幅

此外,他表示,由於日出康城第7B期(504伙)尚未獲批售樓紙,暫時難以接力出擊。

另一邊廂,新世界及恒基地產合作的何文田臻樺至昨晚8時累收逾1,000票,以首兩張價單合共190伙計,超額登記4.3倍。發展商考慮短期內再

加推單位及公佈銷售安排,料最快本周末開售。

全·城滙捷訂貨貴四成

另一方面,華懋集團旗下荃灣全·城滙8座37樓A室,面積850方呎,早前遭買家捷大訂,發展商昨將該單位價單售價修訂為2,040萬元,較2017年8月時1,773.2萬元調升15%,呎價2.4萬元。同時,發展商提供的120天現金付款優惠計劃,並無額外折扣。相比2017年出售時,折實售價1,454.02萬元,高出約40%,該單位將於本周五發售。

新地及新世界合作的西半山巴丙頓山昨日售出3伙,成交總額6,820萬元,包括8樓A室、16樓C室、9樓C室,面積614方呎至742方呎,均屬兩房戶,成交價2,090萬元至2,611萬餘元,呎價3.4萬至3.51萬元。

恒基年底推掃管笏合作盤

香港文匯報訊(記者 黎梓田)五一黃金周殺到,恒基地產旗下北角君譽峰及鯉魚涌君豪峰昨日合共推售60伙之餘,黃金周期間(5月1日、4至5日)亦會舉行嘉年華宣傳。此外,又與利嘉閣地產合作,首三名君譽峰買家更可獲贈英倫旅遊套票。恒基物業代理銷售(一)部總經理林達民透露,年底將會推出與帝國集團合作發展的屯門掃管笏住宅項目。

掃管笏住宅項目。

利嘉閣送旅遊爭君譽峰客

林達民表示,君譽峰累售72伙,平均呎價2.8萬元。發展商於五一黃金周期間於尖沙咀美蘭廣場售樓處舉行嘉年華,讓準買家體驗香港情懷。利嘉閣地產總裁廖偉強補充指,即日起經該行購入君譽峰單位的買家,

可獲贈英倫雙人豪華之旅,價值2.8萬元,合共3個名額。廖偉強預料,下月一手市場將「百花齊放」,全月成交宗數有機會創今年新高。

廖偉強又指,去年港島區一手私宅登記宗數錄得2,122宗,按年升24.3%,成交總額為598.78億元,按年升21%,兩者均創四年新高。其中,北角區錄得706宗,金額174.08

億元,按年升82%及47.2%,料該區量額之升幅優於港島整體表現。

利嘉閣趁市旺擬增30店

被問及該行今年的部署,廖偉強透露,看好一手市場,因此會繼續在前線投放資源,預計年底前人手會增至3,300人,分行將會增加30間,如遇上樓市放緩則會再調整擴充速度。

3客爭龍門居 屯門居二新高

香港文匯報訊(記者 黎梓田)業主看俏後市借售單位,導致二手樓盤乾升,上車門檻較低的資助房屋成「買家必爭之地」,屯門龍門居近日出現三格客競逐買樓,最終由其中一客「企定」等業主開門買入,並以呎價9,745元創同區居二呎價新高。

門早睇樓 呎價逼1萬

祥益地產黃慶德透露,二手樓價急升,資助房屋開盤量增加,以屯門龍門居計,每周六日睇樓量便增至10倍。黃慶德表示,新近錄得龍門居三組買家爭購2房單位個案,單位為12座中層F室,面積431方呎,原業主開價438萬元,三組準買家都爭取業



龍門居有431方呎單位以420萬元居二市場價沽出。資料圖片

上址,持貨3年賺價逾八成。黃慶德提到,屋苑放盤約20間,居二431方呎單位入場費385萬元起。

濠岸8號2房造價破頂

私樓方面,中原地產馮澤源表示,沙田濠岸8號本月暫錄約3宗成交,最新錄3座高層F室,面積509方呎,採2房開隔,議價後以1,098萬元易手,呎價21,572元,連價創屋苑同類單位新高。迷你單位成交同樣暢旺,市場消息指,紅磡環海·東岸本月暫錄約17宗二手成交,其中有1A座高層C室,面積285方呎,屬1房開隔,以670萬元易手,呎價23,509元,呎價創屋苑二手新高。

中環中心拆售 呎價索4.1萬

香港文匯報訊 資深投資者林子峰剛沽出觀塘創匯廣場及黃竹坑傲南廣場後,趁勢拆售中環皇后大道中99號中環中心39樓全層,意向呎價約41,000元起。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示,中環中心39樓提供12個高字樓單位,面積由1,841方呎至3,140平方呎不等(未核實),意向呎價約41,000元起,大部分可望維多利亞港無遮擋海景。潘氏續稱,近期指標商廈頻頻錄得成交,如中環美國銀行中心高層07至08室,面積約2,659方呎(未核實),以呎價約53,800元易手,成為該廈新高呎價。此外,中環中心早前推售的項目,不論是全層及分層單位均錄得理想呎價,反映買家對中環中心投資潛力的肯定。

城市規劃條例(第131章) 規畫許可申請進一步資料的提交

依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(2D)(b)條,城市規劃委員會(下稱「委員會」)會就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的規畫申請,刊登報章通知。委員會已依據條例第16(2K)條,接受申請人提出的進一步資料,以補充已包括在其申請內的資料。該等進一步資料現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱:

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規畫資料查詢處;及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規畫資料查詢處。

按照條例第16(2K)(c)及16(2F)條,任何人可就該等進一步資料向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期,以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交城市規劃委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規畫指引:根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規畫許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點,以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取,亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第16(2K)(c)及16(2I)條,任何向委員會提出的意見,會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱,直至委員會根據第16(3)條就有關的申請作出考慮為止。

有關申請的摘要(包括位置圖),可於上述地點、委員會的秘書處,以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規畫申請而舉行的會議(進行商議的部分除外),會向公眾開放。如欲觀看會議,請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件,會在發送給委員會委員後存放於規畫署的規畫資料查詢處(查詢熱線 2231 5000),以及在會議當日存放於會議轉播室,以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後,可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定,或是在會議結束後,在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明	
委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門,以根據條例及相關的城市規劃委員會規畫指引的規定作以下用途:	
(a) 處理有關申請,包括公布意見供公眾查閱,同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱;以及	
(b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。	

附表				
申請編號	地點	申請用途/發展	進一步資料	就進一步資料提出意見的期限
A/TY/137	青衣担杆山路青衣市地段第14號(部分)和毗連政府土地	擬議露天存放沙(只限預製沙包)	申請人呈交進一步資料,包括回應部門意見、經修訂的交匯處影響評估、新的交通流量數據及新的交通行車線分析圖。	2019年5月7日
A/K2/217	九龍衛理道8號	略為放宽建築物高度限制,以作准許的體育及康樂會	申請人提交進一步資料,包括經修訂的文物保育影響評估及回應部門的意見。	2019年5月14日
A/K14/766	九龍觀塘敬業街41號	擬議略為放宽地積比率及建築物高度限制,以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途	回應政府部門的意見,並提交經修訂的交匯處影響評估、截視圖、顯示擬議發展的合成照片及新的插圖。	2019年5月21日

城市規劃委員會

2019年4月30日