

# 樓市升溫 MONTARA收逾9000票 今年新票王 三新盤提價加推 逾千伙周六賣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市持續升溫，市民入市意慾亦上升，新盤收票火熱，當中將軍澳日出康城 MONTARA 於短短四日累收逾9,000票，打破今年1月大埔天鑽收逾7,500票的收票紀錄，尚未截票已成為今年新盤收票王。發展商亦加快推盤步伐，三個新盤包括將軍澳日出康城 MONTARA、何文田臻樺及大埔白石角海日灣II昨日齊齊提價加推單位，並公佈於本周六發售合共1,106伙。



連日來不少市民前往參觀 MONTARA 示範單位。記者梁悅琴攝



臻樺提價加推餘下50伙應市，圖為市民排隊等候參觀示範單位。記者梁悅琴攝



黃光耀(中)認為，政府應該加快尋找土地以備增加供應，才可平抑樓價升勢。記者梁悅琴攝

連日來收票熱爆全城的將軍澳日出康城 MONTARA，發展商會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，該盤至昨晚已累收逾9,000票，創下今年新盤收票紀錄，當中不乏大手客，該類客戶約佔100票。

## MONTARA加價1%加推128伙

基於反應熱烈，該盤昨晚再提價1%加推128伙，包括一房戶至三房戶，實用面積342方呎至816方呎，售價718.7萬元至1,714.2萬元，平均呎價19,649元，扣除最高21.5%折扣，折實價564.2萬元至1,345.7萬元，折實平均呎價15,426元。

發展商昨亦公佈於本周五推首四張價單共500伙，佔全盤81%，平均呎價18,730元，折實平均呎價14,704元，其中折實價低於800萬元佔331伙(約66%)，預計可套現約50.25億元(折實價約39.45億元)。該盤於本周五截票，大手客A組可買2至4伙，推當中只可購入1伙一房戶，B組可買1至2伙。

對於樓價持續回升，他認為，去年下半年樓市調整時樓價下跌約10%，今年首季只是由低位反彈，相信第二季升幅會更加明顯，升幅料可逾5%，追回之前的調整幅度。由於現時市場沒有負面因素，中美貿易戰緩和，加息壓力減，本港土地供應少，令市民置業意慾回升，下半年樓價料再有5%至10%上升空間。

他指，政府難以再有行政手段遏抑樓市，應該加快尋找土地以便增加供應，才可平抑樓價升勢。

## 臻樺「晒冷」賣240伙

另一邊廂，新世界及恒基地產合作何文田臻樺至昨晚累收約1,400票，發展商趁勢提價盡推餘下50伙，並於本周六晒冷發售全盤240伙，本周五截票。昨日加推50伙包括開放式至兩房戶，單位實用面積由204方呎至526方呎，與首張價單相比，該批單位平均提價逾6%，價單售價由615.2萬至1,590.8萬元，若扣除最高16%折扣，折實價由516.7萬至1,336.2萬元，最高折實呎價27,311元，創項目新高呎價。

## 海日灣II提價加推366伙

億京旗下大埔白石角海日灣II亦亦大手加推366伙，佔全盤26%，包括356伙標準戶及10伙特色戶，全數於本周六開售，本周四截票。新加推單位實用面積243方呎至1,517方呎，售價由419.4萬元至2,186萬元，維持最高折扣7.5%，折實價387.945萬元至2,022.1萬元，當中折實價低於600萬元佔118伙，主要為開放式及1房單位。部分單位有明顯加價，以新推6座8樓B室243平方呎開放式為例，最新定價419.4萬，較首張價單樓下7樓定價405.1萬貴3.5%，扣除約0.8%樓層因素，實際加價2.7%。

## 君譽峰君豪峰有5%加價空間

恒基物業代理營業(一部)總經理林達民表示，旗下北角君譽峰及鯉魚涌君豪峰近日合共售15伙，套現約1.1億元，預料五一黃金周將有大批內地客來港，集團將於今天、5月4及5日於尖沙咀美麗華展銷中心舉辦香港情懷市集，以吸引客人參觀。

他指，君譽峰及君豪峰價格皆低水，

將有5%加價空間。

新盤成交方面，百利保及富豪酒店合作位於沙田九肚富豪·山峯昨透過招標方式以6,428.38萬元售出第2座地下B之特色戶 GARDEN APARTMENT，呎價達31,450元，包括一個住宅車位之認購權。該單位為四房四套間隔，實用面積達2,044平方呎，另設有1,334方呎的花園。

## 周六3個新盤推售資料

| 樓盤     | 日出康城 MONTARA    | 何文田臻樺           | 大埔海日灣II         |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 推售單位   | 500伙            | 240伙            | 366伙            |
| 實用面積   | 342至816方呎       | 204至526方呎       | 243至1,517方呎     |
| 售價     | 674.5萬至1,714.2萬 | 594.3萬至1,707.3萬 | 419.4萬至2,186萬   |
| 平均呎價   | 18,730元         | 29,589元         | 17,473元         |
| 最高折扣   | 21.5%           | 16%             | 7.5%            |
| 折實價(元) | 529.5萬至1,345.7萬 | 499.2萬至1,434.1萬 | 387.9萬至2,022.1萬 |
| 折實平均呎價 | 14,704元         | 24,857元         | 16,163元         |

製表：記者 梁悅琴

# 麗展高上限23%奪市建觀塘地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近月樓價飛漲，地價亦重回升軌。市建局昨日公佈，麗新發展以8.83億元中標觀塘恒安街重建項目，每方呎樓面地價約12,317元，較市場估值上限7.2億元高出23%。項目可建樓面71,688方呎。發展商表示，預期項目總投資額逾14億元，落成時間為2024年中，共提供約150個住宅單位及2層商舖。

市建局觀塘恒安街重建項目於4月11日截標，收到18份標書，入標財團包括新地、建源地產、高富諾、長實、華懋、會德豐地產等，大部分獨資競投。最後麗新發展以8.83億元中標觀塘恒安街重建項目，將與市建局合作發展項目。

## 每呎地價12317元

麗新指，項目位於觀塘市中心，地理位置優越，區內發展成熟，配套完善。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，很高興繼「喜樂」及「逸理」後，能再一次與市區重建局合作，目前「喜樂」的單位已幾近售罄，而「逸理」亦正出售。公司對恒安街項目發展充滿信心，預期總投資額逾14億元，落成時間為2024年中，共提供約150伙住宅單位及2層商舖。

市建局至今曾公佈三個項目的中標價錢，此前市建局深水埗青山道/元州街發展項目及深水埗通州街/桂林街需求主導項目的樓面地價，分別為每呎7,130元及

8,565元，今次觀塘恒安街重建項目的每呎樓面地價高達12,317元，為三個項目中最高。

## 單位最細須300方呎

而官地中，觀塘安達臣道於去年1月時每呎樓面地價12,003元、油塘高超道地皮去年8月時每呎樓面地價9,257元，今次恒安街項目與上述兩個項目相比都高出2.6%及33%，屬近年觀塘區的高位。項目佔地約8,500方呎，屬第三輪「需求主導」重建項目，可建樓面71,688方呎，包括7,976方呎非住宅樓面(其中5,382方呎屬政府、機構或社區用途)，市場此前對項目估值約5.7億元至7.2億元，樓面地價8,000元至1萬

元。

今次招標條款列明，實樓收益達13.8億元就必須要向市建局分紅，達標後首3,000萬元分紅20%，其後按比例遞增至最多50%。同時，單位面積繼續設限，最細不可細過300方呎，並規定一半單位面積須為300方呎至480方呎。

此外，會德豐、恒基、中海外及新世界合組財團於3月底，以98.93億元、每方呎樓面地價1.37萬元投得的啟德跑道區4B區1號。地政總署公佈，落選投標者的投標金額，標價由68.59億至98.619億元，以最高可建樓面722,060方呎計，每方呎樓面地價9,499元至13,658元，第二標價較成交價僅低3,110萬元或0.3%。

# 恒地逾11億統一紅磡兩舊樓業權

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒地持有大部分業權的紅磡黃埔街舊樓地盤，昨日有兩個項目進行強制拍賣，最後由恒地於無對手下，以底價6.26億元及4.96億元成功投得項目。據了解，兩個地盤現佔地分別約7,000方呎及5,625方呎，現為4幢於1956至1957年落成的8層高樓宇，日後連同現時區內其他舊樓地盤，會分為三個項目發展，可建樓面

約30多萬方呎。

## 樓面逾30萬呎 擬建中小單位

恒地執行董事黃浩明於拍賣會後接受訪問，透露上述兩個項目，連同現時區內數個地段已統一業權的舊樓地盤，會分為三個項目發展，以9倍地積比率作商住發展，預計可建樓面約30多萬方呎，計劃發展中小型單位，最快4年後

落成，可於一至兩年後出售樓花。

問到樓價指數連升三個月，黃氏指，去年底至今年初樓市有調整，但現時不少新盤加快推出，預計今年整體樓價穩定向上。

## 今年來逾十宗強拍申請

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，2019年迄今

已有超過十宗強拍，超越去年同期水平，估計今年的強拍總數有機會超過去年。

他又指，過去主要是本港大型發展商申請強拍及併購業權，但近期愈來愈多中小型發展商和內房發展商加入申請強拍行列。預計未來申請者將日益多元化，除港資外，內資企業或財團也可能參與。



■有分析指，樓價回升令去年第四季出現的負資產個案大幅減少。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、周曉菁) 樓價逐漸回穩，本港家庭負債也再攀新高，金管局昨呈交立法會的文件顯示，去年本港家庭負債佔本地生產總值(GDP)比例升至71.9%，較去年第二季數據再高0.7個百分點。可見在全球經濟放緩、本地通脹率溫和增長之下，家庭依舊面臨巨大的負債壓力。

樓價自今年起回穩，今年首2個月買賣合約宗數重返4,000宗以上水平。新盤陸續推出的情況下，住宅按揭貸款也逐漸增多。金管局數據顯示，3月份新申請貸款個案較2月份按月增加55%，至15,703宗；3月份新批出的按揭貸款額較2月份增加43%，至373億元。當中，涉及一手市場交易所批出的貸款增加16.6%，至79億元；涉及二手市場交易所批出的貸款增加57.5%，至188億元。

但家庭負債創新高並不完全係樓價上升導致。文件顯示，2月最新批出住宅按揭貸款平均按揭成數為48%，平均供款與利息比率35%，與去年底數據相比均屬微升，表明港人仍擁有較為健康的按揭成數水平及供款與利息比率。

## 首季「負資產」大減八成

另外，首季本港樓價觸底反彈，也令負資產個案大減。根據金管局最新數據顯示，今年首季錄得44宗新增的負資產個案，涉及金額2.31億元，對比2018年第四季262宗及11.89億元，期內新增宗數及貸款金額分別下跌了83.2%及80.6%。

## 首季樓價低位回升達6%

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年樓市回穩並逐步回復至暢旺，樓價重返升軌，今年首季樓價已由低位回升約達6%，由於物業當前市價回升，以致去年第四季出現的負資產個案大幅減少。

她指，今年首季零星44宗負資產個案主要涉及採用按揭成數較高(高於90%)的銀行職員按揭個案，現時樓價仍處於升勢，距離樓價歷史高位僅差約2.9%，相信年中樓價將重返新高水平，預期今年第二季負資產個案將消失，重回零水平。

# 受累會計虧損 按證公司去年少賺84%

香港文匯報訊 (記者 周曉菁) 按揭證券昨公佈去年業績，全年除稅後溢利為1.27億元，較2017年大跌84.2%，主要受旗下年金公司會計虧損3.89億元拖累，股東資金回報率僅0.9% (2017年為8.6%)，成本對收入比率跌59.2個百分點至86.0%。考慮到未來發展的資本需要，全年不派息。

公司解釋，基於精算假設下，年金業務因需要維持審慎的法定儲備而引起會計虧損3.89億元，於2018年無法再錄得2017年的一次性出售投資所得，因重估美元存款和債券投資所得的匯兌收益減少，以及為支持政策業務所需投放的資源。

## 去年末資本充足率仍穩健

雖然業績表現不佳，但年報強調，撇除未予綜合之受規管附屬公司的投資成本後，去年年末的資本充足率仍處26.8% (2017年為21%) 的穩健水平，遠高於財政司司長規定的8%最低要求。按證保險公司和年金公司的償付能力充足率分別約為42倍及34倍，遠高於保監局的最低監管要求分別為2倍及1.5倍。

期內，按證公司淨利息收入為5.36億元，同比增5.5%，平均計息資產的淨利息收益率維持平穩於1.1%。其他收入為2.5億元，按年縮減四成，當中主要包括來自外匯基金存款中的投資收益1.85億元和股息收益5,900萬元。