

# 新盤瘋搶 6年最勁

## 單日沽逾千伙 82歲首置客都入市

香港文匯報訊(記者馬翠媚、梁悅琴)樓市出現報復式反彈,新盤繼續瘋搶,大手客頻掃貨,本港昨日三個新盤(包括MONTARA、臻樺及海日灣II)合共推售1,106伙,個個盤售樓處都見「大打蛇餅」,最終合共售出996伙。當中日出康城MONTARA推出首輪500伙掃清,何文田臻樺推售全盤240伙亦接近沽清,連同其他新盤,昨日一手盤合共售出逾1,100伙,創出近6年單日最多一手盤成交量。



▲82歲的李伯伯(左二)以首置客身份購入一個兩房戶,據悉是其子女送給他的生日禮物,涉資約691萬元。



▲圖為何文田臻樺售樓現場。



▲圖為大埔白石角海日灣II售樓現場。

低開10%並累收逾1.8萬票的日出康城MONTARA昨推售首輪500伙,分大手客及散客揀樓時段,其中大手客每人限購2伙至4伙,惟只可買1伙一房,記者昨日早上9時在尖沙咀港威大廈2座售樓處所見,場面極旺,有逾百名準買家排隊等候,而下午散客時段更見熱鬧,逾千名準買家在海港城樓下「大打蛇餅」,人龍一度排至廣東道。

### MONTARA 首批500伙沽清

其中一位買家李小姐一家斥近4,000萬元掃同層4伙單位,包括2伙3房、2伙2房作自住用途,他形容,項目價錢「超值」,料本地樓價將繼續升,惟希望樓市升速不要太快。另外,電視監製梅小青及劉家豪購入MONTARA第2B座高層A室兩房戶作收租用,定價1,017萬元。

發展商會德豐地產常務董事黃光耀表示,MONTARA大手客出席率約80%,以本地客為主,開售首2小時已沽逾100伙,當中不乏投資者,反映樓市穩定,視乎情況會再加推餘下未推售116伙,料有提價空間5%至10%。消息指,該盤首批500伙全數沽清。

據悉,該盤大手客時段投資客佔40%,中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,該行有一組客人斥近4,350萬元連掃3伙三房單位,美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行有一組客人斥3,600萬元連掃4伙,包括2伙三房、1伙兩房半及1伙兩房單位。消息指,另有一組客以折實價3,820萬元掃4伙。

### 臻樺沽逾97% 大手客1800萬購3伙

另一邊廂,以貴絕今年九龍區呎價並累

收約2,600票的何文田臻樺昨推售全盤240伙,場面同樣非常熱鬧,一早獲大批準買家到荃灣愉景新城售樓處選購單位。新世界發言人指,截至昨日下午4時,售出233伙,銷售率逾97%,破盡一手例後何文田豪宅首輪銷售比例最高紀錄,成交平均呎價高達25,352元。

發展商新世界營業及市務總監黃浩賢表示,臻樺共錄5組大手客認購,當中1組買家斥資約1,800萬元購入3伙單位。另外,亦有4組買家大手連購2伙,反映買家對項目非常有信心。

客源分佈方面,用家佔60%,大部分為家庭客;投資者則佔40%。他預料,餘下單位亦會於極短期內沽清。

### 海日灣II次批沽263伙 銷售率72%

至於累收約5,700票的大埔白石角海日灣II昨推售次輪366伙,發展商億京發言人表示,首日售出263伙,銷售率72%,連同首張價單已售出227伙,該盤於短短一周售出490伙,佔已推出661個單位近75%。其他新盤包括君豪峰、加多利軒、維峯、海匯、津匯、君譽峰、家壹等均錄成交。

### 一手主導樓市 樓價「越升越有」

陳永傑認為,美國正討論減息,在息口有減無加的趨勢下,投資者擔心運實貴,仍會選擇以物業作保值工具,加上最新公佈本港GDP有下滑趨勢,政府或會擔心經濟下行,相信不敢貿然對樓市再施加辣招。他預料,本月一手成交可達3,000宗,創31個月新高,又預期中原城市領先指數CCL可提前於今個月重返去年高位。布少明亦預期,5月單月樓價升幅逾3%,將重返去年8月份高位。

### 昨日開售三個新盤銷情

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方呎至816方呎	204方呎至526方呎	243方呎至1,517方呎
折實價	529萬元至1,345萬元	499萬元至1,434萬元	387萬元至2,022萬元
收票數目	逾18,000票	逾2,600票	逾5,700票
售出單位	500	233	263
銷售率	100%	97%	72%
發展商	會德豐地產	新世界及恒基地產	億京

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

### MONTARA 買家心聲

**電視監製劉家豪及梅小青夫婦：**購入MONTARA第2B座高層A室兩房戶作收租用,定價1,017萬元。據悉該單位以劉家豪名義買入。

#### 「一生中最貴的母親節禮物」

李先生母親李太：兒子斥2,000萬買入2伙,包括1伙3房、1伙2房單位,認為是「一生中最貴的母親節禮物」。

#### 「希望樓市升速不要太快」

李小姐一家：斥近4,000萬元全掃同層4伙單位,包括2伙3房、2伙2房作自住用途,心儀項目附近配套好、交通方便,認為將軍澳已非偏遠地區,形容項目價錢「超值」,料本地樓價將繼續升,惟希望樓市升速

不要太快。  
孫生：斥1,900萬元買入2伙,包括1伙3房半及1伙2房單位,分別作自住及投資用途,本身已住在日出康城,心儀項目處商場上蓋,加上呎價便宜,料2房單位交樓時將升值15%至20%,料月租達1.6萬元。

莊小姐及莊先生：姊弟2人買入2伙,包括1伙3房、1伙2房單位,作自住用途,認為項目價錢吸引,在有需要、且能力負擔到決定入市。

準買家施太：擬斥2,000萬掃2伙,目標為1伙3房、1伙2房單位,暫未決定投資或自住,本身居於何文田區,心儀項目交通方便,以及將軍澳藍田隧道即將通車,因此看好區內發展前景。

## 邱騰華：港經濟未走出陰霾

香港文匯報訊(記者梁悅琴)商務及經濟發展局局長邱騰華昨出席電台節目時表示,本港今年首季經濟增長為0.5%,近乎零增長,加上貿易數字和本地零售數字下跌,反映不論在外貿或本土消費,都未走出中美貿易戰影響。他認為,本港實質經濟條件未走出陰霾,還要看第二、三季經濟表現,但市民整體信心轉好。

他解釋,中美貿易糾紛已令內地設廠的電子業港商生意受到影響,如果美國要加徵25%關稅,他們便無利可圖,在生產成本加重下,這批企業可能要選擇結業或將生產基地轉移至越南等低成本地方,而廠商轉移生產基地的行為正加快進行中。

### 貿戰影響遍全球 礙經濟增長

他又指,縱使中美之間廣泛達成協議,但兩者之間貿易問題範圍不少,部分問題要長遠雙方討論,美方態度較挑剔,要審視能否在達成一紙協議後消除。他又指,中美貿易問題帶來的影響遍及全球,不單美國及中國的貿易受損,全球經濟增長亦因而拖慢,令國際貨幣基金組織調低對今年全球經濟增長的預測。然而,他指出,過去政府協助企業開拓市場和轉型,企業亦願意出資配合對策,沒見到災



▲邱騰華表示本港實質經濟條件未走出陰霾,但市民整體信心轉好。

難式的影響。

### 「一帶一路」起步佳 中東歐可接觸

此外,邱騰華表示,意大利及瑞士都加入「一帶一路」倡議,國家在「一帶一路」的朋友圈增大,更多國家認同「一帶一路」概念,起步正面,氣氛和承諾遠大於預期。他表示,中歐及東歐國家的經濟實力不差過西歐國家,經濟增長更高,是香港可以接觸的市場。

## 外圍經濟存變數 置業須量力而為

特稿

受中美貿易戰影響,本港首季經濟增長只有0.5%,惟近期樓市卻變得如高峰般瘋狂,新盤日沽千伙,二手樓價頻破頂,一個單位眾客爭購場面復現。從年初市場的悲觀情緒轉為如今高唱樂觀,小市民仍要小心外圍經濟變化對本港的影響,入市必定要量力而為。

去年8月中美引發貿易戰,令本港樓價經歷五連跌,隨著中美貿易戰有望解決,本港股市首季累升3,205點,升幅達12.4%,錄得九年半以來最大季度升幅,甚至突破3萬點,財富效應,加上利率持續低企及剛性需求繼續帶動下,香港樓市亦連續3個月反彈,而且勢頭越來越凌厲,不少分析員都認為香港樓價於今年上半年勢破頂。

### 單月成交創6年半新高

差餉物業估價署最新公佈的官方樓價指數顯示,今年3月份私人住宅售

價指數報377.5點,按月升2.9%,創30個月單月升幅最大。由去年12月至今樓價指數已連漲3個月,今年首季累積上升5%。而去年樓價指數高位為7月的394.8點,經過3個月的回升,現在距離歷史高位僅差4.4%。

從最新公佈的土地註冊處數據可見,市民入市的情緒亦越來越高漲。數據顯示,今年4月全港共錄得9,901宗樓宇買賣登記,較3月的6,432宗上升54%,創下近6年半以來單月新高。

### 第三季升幅料趨緩

市況縱然向好,部分大型新盤仍以低開策略谷銷量,如日出康城MONTARA要低市價10%開盤,主要是因為樓花期長達30個月,如果買家採用即供付款,樓花期間所付按息亦不少,發展商要去貨,自然要考慮準買家負擔能力,推出更多折扣優惠來吸引上車客,發展商亦推出480日長成交期付款攻三房戶換樓客,且有6%折扣優惠,加上該盤景觀未必能享有海

景,令其開價變得保守。

另外,新盤供應量多的地區亦難以高開,單以日出康城區及大埔白石角區新盤銷售表現來看,今年以來日出康城區已售出逾1,300伙,主要來自LP6、MONTARA及晉海II,今明兩年尚有約4,580伙新盤單位排隊推售。至於大埔白石角區今年以來亦售出約千伙,主要來自逸瓏灣8、雲匯、海日灣及海日灣II,今年尚有約2,000伙新盤單位排隊推售,可見新盤之間競爭相當大。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,樓價升勢持續擴大,預期最快在第二季樓價可破頂,估計今年樓價最樂觀可升15%。香港置業行政總裁李志成則認為,一手空置推出在即,發展商第二季採取滾滾浪形式推盤,並保持開價貼市的銷售策略,二手業主或需要擴闊議價空間吸引買家回流,特別是中小型物業價格,加上5月份新居屋的衝擊,預期第三季樓價彈升力度將不及首兩季。

香港文匯報記者 梁悅琴