

貿戰持續升溫 發展商趕出貨 5100伙新盤月內謀搶攻

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰持續升溫，本港經濟及股市明顯受挫，5月下旬樓市交投已見萎縮，樓價轉勢向下機會增，市場預期，發展商會趕在樓價回落前出貨，本月將有12個新盤合共近5,100個單位蓄勢待發，主打中小型住宅單位。面對新一批居屋於本月12日截止申請吸納大批客源，中美貿易戰前景又未明，相信發展商開價會變得克制，首批單位料會低於市價出擊，以帶動市場氣氛。市場估計，本月一手成交量會介乎1,000餘至2,500宗。

6月份可望推售的新盤中，最大規模要數已獲批預售樓花同意書、由新地與港鐵合作發展的南昌站匯豐III，共有1,172伙，料市況適合可隨時推售。新地另一個已於去年獲批售樓紙的屯門御半山第2期，亦有機會於6月開售，該盤提供495伙，主打中小型單位。

同樣已批售樓紙，由中信泰富發展的馬鞍山峻源亦有機會於月內推售，該盤共有148伙，實用面積由879方呎起。

匯豐III逾千伙隨時推售

多個待批預售樓花同意書的新盤亦部署一批即推售。當中包括嘉華旗下啟德嘉匯，共有1,006伙，標準戶由開放式到3房間隔，主打2房戶，佔項目單位總數超過一半，開放式戶實用面積介乎200餘至300餘方呎，並有4幢洋房，為啟德區首個提供洋房的樓盤。

長實與市建局合作的長沙灣愛海頌提供876伙，全數為2房及3房戶，最細單位面積由473方呎起，主打兩房戶，佔整體單位約70%。會德豐地產旗下將軍澳日出康城7B期(MONTARA第2期)亦有機會於本月推售，項目提供504伙，包括一房至三房戶，佔單位總數約80%。

何文田晟林快上載樓書

現樓新盤亦趕於一手樓空置稅立法前推售，內房福晟國際旗下已為現樓的何文田喇沙利道6號晟林，提供79伙，主打一房及兩房戶，實用面積約300方呎起，並設一個頂層連天台特色單位，實用面積逾3,000方呎。發展商已安排傳媒明日參觀現樓會所，相信發展商會於短期內上載售樓書，月內開售。

近期豪宅成交價屢創新高

下，豪宅新盤亦蠢蠢欲動，資本策略旗下渣甸山皇第及大昌地產旗下淺水灣108早前已經上載售樓書，可以隨時開售。長實旗下中半山波老道21號第1期及九龍倉旗山下頂道77號亦有望月內出擊。

業界料樓價續高位橫行

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，中美貿易戰進入白熱化階段，雖然本地置業需求仍大，惟由於外圍局勢變化未明朗，不少準買家未敢貿然「落注」，市場觀望氣氛轉濃，料本月發展商推售新盤，開價都會變得審慎，首批單位料要低市價才可帶動市場氣氛，加推時再加價。

他指出，如果6月28日中美兩國元首能夠於G20峰會會面，為貿易談判帶來希望，加上有大型新盤推售的話，本月新盤成交量可達2,000至2,500宗，否則只會有1,000餘宗成交量，樓價料在高位橫行。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，中美貿易戰升級令股市連番下挫，對樓市買家的確有心理影響，心急等錢用的業主劈價甚至蝕讓離場，惟同時亦有套股換樓的情況，令部分一二手樓持續創新高。他估計，新一批居屋於本月12日截止申請時料有30萬至40萬個申請，部分有能力買私樓的準買家或會因擔心抽不中居屋而回流私人市場，帶動中小型住宅新盤的成交，料本月一手成交量保持約2,500宗。

香港置業行政總裁李志誠認為，隨著中美貿易戰惡化，經濟不明朗因素增加，市場投資氣氛明顯轉弱，股市呈尋底格局，加上貿戰陰霾暫蓋過低息及供應少等利好因素，樓市難免受拖累，6月樓價有機會出現高位整固。



6月計劃推售新盤	
樓盤	單位數目(伙)
南昌站匯豐III	1,172
啟德嘉匯	1,006
長沙灣愛海頌	876
啟德尚·瑋盈	667
日出康城MONTARA第2期	504
屯門御半山第2期	495
馬鞍山峻源	148
中半山波老道21號第1期	115
何文田晟林	79
渣甸山皇第	16
淺水灣108	8
山頂道77號	8
合共	5,094

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

◀發展商趕在樓價回落前出貨，其中南昌站匯豐III將供應1,172伙，料可隨時推售。資料圖片

LP6百伙貨尾售出83%



LP6昨天以先得形式發售新一批100伙，吸引約300多名買家到場揀樓。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月伊始，市場觀望全新樓盤推售之際，發展商積極清貨尾，南豐集團牽頭與港鐵合作發展的將軍澳日出康城LP6昨日以先得形式發售新一批100伙，吸引約300多名買家到場揀樓，全日售出83伙，銷售率為83%。連同其他貨尾盤，昨日一手盤合共售出113伙。

趁上月初同區MONTARA熱銷沽清全數616伙，南豐等乘勢於上周二加推143個單位，包括一房至五房戶，扣除最高18.58%折扣優惠後，該批單位折實售價由510萬元至5,987萬元，折實平均呎價約18,161元，其中100伙於昨日以先得

得形式發售。據現場消息表示，售樓處一早已出現人龍，發展商於早上11時截龍登記抽籤安排揀樓次序，據悉有391組準買家到場。南豐發言人表示，昨天全日售出83伙。據悉，售出單位以中小型單位為主。LP6迄今累售約2,319伙，佔項目總單位數目約97%。

白石角嘉熙賣出11伙

其他新盤銷售反應亦屬一般。地產建設商會新盤招標指引昨日生效，當中753方呎以上三房戶或1,076方呎以上分層戶、特色戶和獨立屋都可

昨日一手盤銷情	
樓盤	售出單位(伙)
日出康城LP6	83
白石角嘉熙	11
元朗PARK YOHO Napoli	5
油塘海傲灣	4
屯門上源	4
西營盤藝里坊·1號	1
紅磡環海·東岸	1
油塘曦臺	1
紅磡啟岸	1
將軍澳藍塘傲	1
大埔海日灣II	1
合計	113

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

以招標發售，昨日及今日至少有25個樓盤開售，合共有478伙，當中有139伙以招標形式發售，佔比約30%。其中油塘海傲灣相隔7個月於日前再以價單形式加推87伙標準戶，實用面積265至425方呎，價單定價由636.7萬元至1,015.8萬元。發展商同時推出14伙連平台或天台戶招標，兩批合共101伙於昨日發售，惟僅售出4伙，招標單位未見成交。嘉華旗下大埔白石角嘉熙亦於日前以價單形式原價加推141伙，扣除最高優惠後，折實價474.7萬元至1,738.9萬元，其中38伙昨日以先得形式發售，全日售出11伙。

專家點睇



美聯物業住宅部行政總裁布少明：本月發展商推售新盤，開價會變得審慎，首批單位料要低市價才可帶動市場氣氛。



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：部分有能力買私樓的準買家或會因擔心抽不中居屋而回流私人市場。

首5月新盤沽萬伙 貨尾佔58%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手空置稅立法在即，刺激發展商加快賣樓，尤其是現樓貨尾盤，今年首5個月新盤銷售量突破萬宗，已超越去年同期約8,000宗，按年上升20%，當中貨尾盤佔約58%。

一手低開 掀入票搶購潮

今年1月中美貿易戰尚未完全明朗，發展商低價出擊推出多個大型項目，包括大埔天鑽、逸瓏灣8、屯門THE CARMEL及馬頭角Downtown 38全數開出紅盤，帶動新盤市場氣氛回暖。2月份雖受農曆新年等傳統淡季因素影響，但新春長假過後成交量迅速回升，發展商再全速啟動大規模開盤攻勢。

市區上車盤尤其搶手，長沙灣納米盤AVA

228、馬頭角臻尚紅盤高開，其中馬頭角臻尚「晒冷式」全數294伙仍可即日沽清。隨着市況升溫，發展商定價態度亦趨進取，3月初紅磡啟岸，首批單位以貼市價推出市場，立即掀起入票搶購熱潮，發展商恒基地產隨即連環提價加推單位，個別加價幅度高逾一成仍然有客承接，該盤單月沽逾360伙，特色戶最高成交呎價更逾2.9萬元。新盤旺銷帶動3月份一手盤錄逾2,800伙成交，按月急升超過兩倍，並創出近兩年半單月新高紀錄。

避空置稅 發展商積極推盤

上月初中美貿易戰談判前夕，新盤更出現瘋搶，日出康城MONTARA、何文田瑋瑋及海日灣II三個樓盤同日開盤，連同其他樓盤單日沽出

逾1,100伙，創出近6年單日最多一手盤成交量。

新盤頻開紅盤之餘，受一手空置稅將出台影響，發展商更積極加快推售手上餘貨，今年首5個月銷售量突破1萬宗中，貨尾盤佔約58%，即約5,800伙。當中包括日出康城LP6、大埔白石角雲滙、海日灣、元朗PARK YOHO Napoli等。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至5月29日，今年首五個月一手私人住宅買賣合約登記暫錄10,869宗，總值1,169.3億元，宗數已經超越2018年上半年的7,591宗，大幅高出43.2%。他估計今年上半年一手登記可達12,000宗，將自2004年上半年的15,467宗之後，創十五年半年度新高。數據顯示一手空置稅將至，刺激發展商加快賣樓，積極推售新盤及貨尾，帶動一手登記量重上逾一萬宗水平。

二手紛減價 天富苑劈60萬成交

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)雖然反映主要大型屋苑二手樓市走勢的中原城市領先指數(CCL)再創新高，但由於中美貿易戰陰霾未散，加上新一期居屋正接受申請，影響買家入市意慾，部分業主為求出貨，不惜面對現實調整叫價，令二手樓市頻現減價成交個案。

祥益地產黃華雯表示，天水圍居屋天富苑E座高層5室，實用面積650方呎，三房兩廳，原業主最初叫價500萬元，其後減價60萬元，減幅達12%，並獲區內綠表客垂青以居二市場價440

萬元購入，以實用面積計算平均呎價為6,769元，屬市場價成交。據悉，原業主2007年以約80萬元購入，轉手賬面獲利逾4倍。

美景花園減25萬易手

西半山KENSINGTON HILL中高層A室，實用面積約864方呎，三房一套連工人套房間隔，外望開揚山景及海景。利嘉閣地產何詠詩表示，原業主叫價3,150萬元，放盤約2個月，減價250萬元，減幅達7.9%，以2,900萬元連車位沽出，實用面積呎價約33,565元。

據了解，原業主分別於2015年及2016年，以2,115.2萬及308.8萬元購入上述單位及車位，現轉手賬面獲利約476萬元，物業升值約20%。

利嘉閣地產彭錦添表示，青衣美景花園10座中層B室，實用面積約432方呎，為兩房間隔，外望山景。單位原叫價560萬元，經議價後減價25萬，減幅4.5%，以535萬元沽出，實用面積呎價約12,384元。據悉，原業主於2004年1月，以約80萬元購入上址，持貨15年，現轉手賬面獲利約455萬元。



天富苑高層三房單位減價12%後，獲區內綠表客以居二市場價440萬元購入，屬市場價成交。資料圖片