

# 政局緩和 新盤兩日沽近300伙

## 發展商趁勢添食 MONTARA 周六或推500伙

香港文匯報訊（記者岑健樂）近日港政治氣氛緩和，加上美聯儲於下半年極大機會減息，市民買樓意慾回復不少。前天率先打頭陣開售的屯門御半山II期及元朗臻頤，單日分別售出約九成單位，反應理想，連同其他新盤，剛過去的周六及周日沽出逾287伙。發展商趁勢積極加推單位，其中將軍澳日出康城項目 GRAND MONTARA 錄得超額認購，故繼前天加推單位後，於昨天再加推101伙，折實入場由約597萬元起。



黃光耀（中）稱，GRAND MONTARA最快本周末開售，有機會推出全部逾500個單位。記者岑健樂攝

日出康城 GRAND MONTARA 昨日收票情況繼續火熱，市場消息指已累收逾4,500票，按3張價單303伙計，超額近15倍。會德豐地產常務董事黃光耀昨介紹，昨日上載的3張價單，涉及101伙，包括12個1房單位、10個2房（開放式廚房）、21個2房及2房半、54個3房及3房半，以及4個特色戶。單位實用面積由366方呎至789方呎，單位售價由770萬元至1,505.8萬元，呎價由17,248元至23,376元，價單平均呎價為19,351元。

### MONTARA 傳收4500票

黃光耀續指，撇除景觀、樓層等因素，第3張價單較第2張價單實際加幅約1%，而該盤最快可於本周末開售，到時或有機會推出全部逾500個單位。

該批最低呎價單位為第1座(1B)10樓E室，為3房單位，實用面積715方呎，折實售價955.8萬元，折實呎價13,368元；最低售價單位為第1座(1B)19樓B室，為1房單位，實用面積366方呎，折實售價596.8萬元，折實呎價約16,306元。項目價單共提供5種付款計劃，買家最高可享達22.5%的折扣，扣除價單上各項折扣優惠後，折實價為596.8萬元至1,167萬元，折實呎價13,368元至18,117元，折實平均呎價為14,998元。

發展商補充，是次第3號價單101個單位預計可套現約12.28億元（以定價計），折實9.51億元，而3張價單合共303個單位，折實平均呎價14,501元，預計可套現約35.93億元（以售價計），折實27.85億元。

### 臻頤加價2.3% 加推113伙

另一方面，新世界元朗臻頤前晚晚上載3號價單，並上載最新銷售安排，將於本周三晚上發售85伙。新一張價單涉及113伙，提供開放式至兩房，折實平均呎價16,642元，較項目首張價單平均呎價16,266元貴約2.3%。新世界發展營業及市場總監黃浩賢表示，項目因應戶型及坐向，加價約2%至3%，而直至昨日下午臻頤共售出117伙，佔可售128伙逾90%。

黃浩賢續指，現時住宅市場仍相當活躍，樓市將平穩向好發展。預料政經動盪只會對投資者有輕微影響，對用家影響不大。對於同時間有其他新盤推售，他表示由於不同新盤位處的區域不同，故他不擔心市場上其他項目會對臻頤構成直接競爭。



近期新盤銷情火熱，上圖為市民參觀元朗臻頤示範單位，下圖為新地屯門御半山II期示範單位參觀情況。資料圖片

### 御半山II期周三發售18伙

至於新地屯門御半山II期，前晚則上載3號價單加推68伙，並上載最新銷售安排，將於本周三發售18伙。

另外，信置牽頭發展的大埔天賦海灣，昨售出7號洋房，實用面積2,891方呎，洋房花園面積1,263方呎，成交價7,380.02萬元，實用呎價25,528元。發言人表示，集團於區內的天賦海灣、濠門、天賦海灣、海鑽及逸瓏灣I及II期全數單位已悉數沽出。此外，同系白石角逸瓏灣8昨日亦錄得成交，為22座中層E單位，實用面積682方呎，成交價1,015.57萬元，實用呎價14,891元。項目累售371伙，套現逾32億元。

### 周六日新盤銷情統計

樓盤	銷情(伙)
屯門御半山II期	120
元朗臻頤	117
屯門上源	14
元朗尚悅·嶺	9
北角君譽峰	7
紅磡啟岸	6
屯門弦海	2
鯽魚涌君豪峰	2
元朗 PARK YOHO Napoli	1
元朗朗城匯	1
大埔逸瓏灣8	1
北角柏蔚山	1
西營盤藝里坊·1號	1
油塘海傲灣	1
屯門滿名山	1
屯門琨崙	1
啟德龍譽	1
大埔天賦海灣	1
合計:	287

註：截至昨日傍晚約7時  
製表：記者岑健樂

# 二手氣氛淡 十大屋苑交投靜局

## 十大屋苑周六日成交

	成交量	按周變幅
中原地產	9	↑2
利嘉閣	7	-
美聯物業	7	↓1
港置	1	↓1

製表：記者周曉菁

香港文匯報訊（記者周曉菁）美聯儲下月或有機會減息，二手市場維持溫和態勢。據四大代理數據，上周六日（22日和23日）十大屋苑成交分別錄得1至9宗，與前一周相比均未有太大起伏。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，本月最後十天市況開始回穩，美國宣佈不加息，對後市屬利好消息，市場預期下半年有機會減息，對買家入市信心有正面影響，加上周六日本地政治氣氛緩和，部分客人恢復睇樓活動，均屬正面消息。

### 中原「十大」4屋苑零成交

陳永傑續指，G20峰會即將舉行，中美兩國元首將會面，中美貿易問題或有曙光，對樓市亦屬正面消息，料下月部分一手向隅客回流二手市場，交投量或會逐漸回升。中原周六日錄得9宗成交，按周增加2宗，屬6周新高，不過當中仍有4個屋苑錄零成交。

美聯周末十大錄得約7宗買賣成交，同比減少1宗，連續5個周末錄得單位數成交。美聯住宅部行政總

裁布少明認為，本地政治爭拗對市場的影響正在減退，二手睇樓量回復平穩。惟中美元首料於本周會面，市場觀望是次接觸為貿易戰帶來的新發展，加上6月下旬新盤加速推售，周六開賣的兩個新盤皆反應不俗，後市更有焦點新盤連環推出，選擇眾多而且開價貼市，對準買家形成強大的吸引力。

### 新盤連環推 料成風向標

他認為，有意置業者多半靜候新盤登場，導致二手觀望氣氛短期濃厚，因此二手交投暫時受壓，料大市焦點集中一手，二手交投將視乎新盤反應及外圍經濟因素。如新盤銷情持續熾熱，將帶動整體市況，加上向隅客回流，屆時二手交投將有力出現強勢反彈。

利嘉閣周末獲7宗買賣，與前一周六日相若，惟連續7個周六日錄得單位數成交。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，本港政治氣氛緩和，加上中

美兩國元首會面在即，而且市場預期下月美國減息機會大，近日股市亦出現反彈，種種因素對樓市均有利好影響；同時，一手新盤齊推，搶佔市場焦點，令二手交投維持與上周六日相同水平。

### 觀望氣氛濃 買賣續膠着

廖偉強又稱，部分準買家持觀望態度，業主則期待利好因素，不願減價，雙方仍有膠着；另一邊廂，本周末屯門、元朗兩盤齊推且銷情理想，將軍澳亦有大型新盤進行收票，成為市場焦點，分薄二手客源。

廖氏預計，短期內市場繼續觀望政治事態及中美貿易戰的談判進展，相信隨着政治因素的影響淡化，市況將陸續重回正軌，帶動二手成交量持續好轉。

港置於周六日僅在沙田第一城錄得1宗個案，按周減少1宗，其餘9個屋苑無任何成交。

# 內地生青睞 名城3房月租3.35萬

## 近日內地生租務成交

屋苑	實用面積(呎)	月租(元)	呎租(元)	備註
大圍名城1期5座中層NB室	785	33,500	42.7	4名內地生合租
大圍名城1期5座高層SD室	739	30,000	40.6	4名內地生合租先付一年租金
大圍名城2期盛禧5座低層NA室	741	30,000	40.5	4名內地學生合租
大圍名城3期盛世3座中層SB室	786	29,000	36.9	4名內地生合租
大圍薈菁1翼高層D02室	254	13,000	51.2	開放式間隔
粉嶺中心C座高層04室	368	13,200	35.9	3名內地生合租按季繳付租金

位，現租金回報2.7厘。中原屯門海趣坊分行市場經理梁偉其表示，剛錄得屯門豐景園租務成交，單位為該樓盤2座中層3室，實用面積391方呎，兩房間隔，享山景，剛以12,000元租出，平均實用呎租30.7元。新租客為一對年輕夫婦，即睇即租。單位業主於2014年7月以292萬元買入單位，租金回報約4.9厘。梁偉其補充，屯門碼頭區環境清靜舒適，交通亦方便，租金較相宜，近年吸引不少外區居民遷入。區內租盤量不多，一般快速獲承租，租金穩升，上月平均實用呎租約28元，本月升至約30元。

## 買戰影響

## 樓市買賣按月「雙降」近四成

香港文匯報訊（記者蔡競文）5月份中美貿易戰升級，發展商暫停推盤，加上樓價高企，市民也減慢入市步伐，相關影響料在6月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)中反映，業界預料，6月份的登記或會顯著減少。其中，一手住宅料整月登記為1,000宗及120億元，按月下跌68.8%及63.2%；二手住宅整月登記料約3,200宗及290億元，按月下跌30.6%及35.2%。

### 不明朗因素多 7月成交或續回軟

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至6月19日，今年6月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄4,063宗及353.62億元。預測全月約6,400宗及550億元，按月跌38.2%及39.1%。

黃良昇表示，5月中美貿易戰升級，發展商因而暫停推盤。加上樓價高企，市民減慢入市步伐，以致6月份登記顯著減少，結束連續2個月高企約10,000宗及900億元的局面。

5月底居屋開始接受申請，加上《逃犯條例》修訂爭議，G20峰會中美兩國元首見面與否等一連串不明朗因素，相信7月登記量會進一步回軟。

### 一手成交半年1308億 紀錄次高

按半年度計，今年上半年暫錄41,345宗及3,790.4億元。料上半年將錄43,700宗及4,000億元，按半年度下跌6.8%及上升18.5%。一手私人住宅方面，6月份暫錄得777宗及98.6億元。料整月登記為1,000宗及120億元，按月下跌68.8%及63.2%。5月份中美貿易談判惡化，樓市前景未明，發展商因而暫停推售大型新盤。但市場仍有貨尾銷售，支持6月登記量企穩1,000宗水平以上。近期發展商開始推售新盤，相信7月登記量將會上升。

按半年度計，今年上半年暫錄11,992宗及1,308.4億元。預計整個上半年有12,220宗及1,330.0億元，按半年度上升55.3%及17.3%。金額將創自1995年有紀錄以來按半年歷史次高，僅低於2017年上半年的1,356.1億元。宗數則創2004年上半年15,467宗後15年新高。

### 新居屋吸客 二手成交料續跌

二手私人住宅方面，6月份暫錄2,139宗共196.7億元。預測整月登記約3,200宗及290億元，較5月份4,614宗及447.6億元下跌30.6%及35.2%。樓價持續高企，加上中美貿易戰談判方向尚未明朗，以致6月份數字為今年2月2,278宗及177.2億元後，創下4個月新低。6月份居屋接受申請，大量購買力被新居屋吸走，相信7月份登記會進一步回落。

按半年度計，今年上半年暫錄19,311宗及1,707.6億元。預計整個上半年將錄20,370宗及1,800.0億元，較2018年下半年的14,360宗及1,273.8億元，分別上升41.9%及41.3%。