GRAND MONTARA提價逾1% 逸瑆減價9.4%

發展商打鐵趁熱加推應市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤再度熱賣，發展商打鐵趁熱加推單位應市。會德豐地產旗下將軍澳日出康城GRAND MONTARA昨日再提價加推101伙，平均呎價19,988元，扣除最高22.5%優惠後，平均折實呎價15,491元，項目已推出4張價單合共404伙。會德豐地產常務董事黃光耀表示，扣除景觀及樓層因素，此批單位比上一張價單實際加幅為1%至1.5%，基於反應好會考慮再加推單位，最快本周末開售。

▲黃光耀（左）表示，GRAND MONTARA現時已推出首四張價單合共404伙。小圖為早前市民參觀該樓盤示範單位。

◀筲箕灣逸瑆加推18伙，圖為去年該樓盤首批開售時情況。 資料圖片

價單顯示，昨日加推101伙，分佈於第1A及1B座，實用面積346方呎至789方呎，包括一房戶、兩房戶、三房戶、平台特式戶及天台特式戶。單位售價由773.9萬元至1,743.1萬元，折實價由559.8萬元至1,351萬元，此批單位折實市值約10億元。

會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，GRAND MONTARA至今已獲逾5,000個登記，約七成登記為向隅客；同時有約100名大手客，即購買兩個單位當中最少包括一個三房單位的客人。

錄逾5000登記 向隅客佔70%

黃光耀表示，該盤現時已推出首四張價單合共404伙，市值49億元，折實後市值約38億元，首四張價單平均呎價19,030元，折實平均呎價14,749元，仍比毗鄰的系內MONTARA折實平均實呎15,200元低。

逸瑆加推 18伙周五賣

另一邊廂，麗新及市建局合作的筲箕灣逸瑆昨日減價加推18伙，包括開放式至一房戶，分佈於16樓至18樓，實用面積286平方呎至386平方呎，價單定價由679.4萬元至931.2萬元，價單呎價23,755元至24,227元，維持最高折扣約10.76%，折實價606.3萬元至831.01萬元，折實呎價21,199元至21,621元，本周五發售。

以今次新開價的16樓B室折實呎價21,199元計，較去年首張價單的15樓B室折實呎價23,322元平9.4%。

Mount Nicholson 11億沽兩洋房

豪宅新盤持續錄成交。九龍倉與南豐合作山頂Mount Nicholson第二期昨售出21號及22號洋房，售價分別逾5.3億及逾5.8億元，呎價分別為85,188元及82,889元。

發展商昨以招標形式加推Mount Nicholson最後兩座洋房發售，該兩間洋房分佈於第一期12號及20號屋，實用面積分別為7,042方呎及8,093方呎，花園面積分別為2,715方呎及2,889方呎，7月4日截標。

信置於火炭御龍山昨日以招標形式售出第9座63樓、65樓B室，單位屬頂層連天台複式、屬5房3套連泳池特色戶，成交價7,600萬元，單位實用面積2,488方呎、另連1,105方呎平台，呎價30,547元。

柏蔚山三房4478萬沽 同類新高

新世界發展於北角柏蔚山昨售出最後一伙三房戶，單位為第2座32樓C室，實用面積1,066方呎，成交價4,478萬元，呎價42,008元，單位呎價及售價均創項目同類新高。該盤累售549伙，套現逾130億元。

保利旗下啟德龍譽則連錄兩宗撻訂個案，有關單位分別是第1A座35樓C室、36樓E室，實用面積244方呎及349方呎，原於6月16日分別以679.43萬及951.64萬元售出，以買家撻訂各遭沒收5%訂金計，分別涉約34萬及47.5萬元，即兩單位合共遭殺訂約82萬元。

元朗山水盈最快8月推售

■單偉彪(左二)稱集團於香港共有三個住宅項目，未來會繼續尋找適合的項目投資。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 路勁地產於元朗凹頭的本港首個住宅項目命名為山水盈，路勁地產聯席主席單偉彪表示，該盤仍待批預售樓花同意書，料8月至9月推售，售價會參考同區及西鐵沿線上蓋項目，由於項目鄰近皇崗口岸及深圳灣口岸，加上該盤有75%單位為三房一套單位，又有洋房，車位比例接近1比1，料可瞄準本港換樓客以至大灣區客戶。

供不應求 樓價全年料升5%

單偉彪指出，近期本港社會矛盾不會影響樓價表現，現時市場正觀望本周末G20峰會的中美貿易談判情況，相比上半年市場擔心美國加息而變得觀望，下半年美國有機會減息，加上本港土地供應不足，料本港下半年樓市氣氛會比上半年好，亦相信在供不應求下本港樓價難以下跌，料全年樓價升5%。

他又稱，集團現時於內地及香港的地產業務遍及18個城市，合共有逾8,000萬方呎土地儲備，集團注重產品要以人為本，及積極了解及融匯各城市的文化及生活需求。目前集團於香港共有三個住宅項目，包括元朗山水盈、屯門管翠路項目及黃竹坑站一期，未來會繼續於香港尋找適合的項目投資。

三房佔75% 售價參考西鐵上蓋

路勁地產銷售及市場推廣總監鍾彩玲指，山水盈提供331伙，當中包括分層住宅單位及29座洋房，目前正待批預售樓花同意書，最快下季推出市場，傾向以價單形式發售，不排除特色戶及洋房會以招標形式發售。

她指，山水盈包括9座分層大廈，每座樓高13層，有75%以上戶型屬3房1套連工作室間隔，另有少量屬1房及兩房戶，另有29幢洋房，項目擁有超過300個車位，且有雙西鐵站(元朗站及錦上路站)及雙跨境通道優勢(皇崗口岸及深圳灣口岸)，因此售價會參考同區及西鐵沿線上蓋項目。

路勁地產區域主管董事朱國傑指，項目地積比只有1.2倍，屬低密度豪宅項目，綠化空間佔30%，層與層的高度達3.45米至4.5米，並採用中空雙層玻璃幕牆設計，引入自然光及節省能源，因此其主要客群為追求寬敞空間及對空間生活有要求的家庭。

市況未明 二手樓市現兩極

■美孚新邨本月至今錄約9宗買賣成交，較上月同期成交量下跌約25%，但呎價則升約5%。 資料圖片

香港文匯報訊 （記者 黎梓田） 市場對樓價走勢似乎未有定論，一群無「水晶球」的買家似乎只能按自己意願出價，二手交投雖見下跌，但成交價卻出現兩極。荔枝角美孚新邨本月成交量減少，卻兩度錄得破頂，最新有「凸海」4房以2,330萬元易手，呎價18,361元創屋苑呎價新高，較一周前紀錄再推高約2.4%。另一邊廂的九龍灣德福花園有低層2房剛鬆綁SSD，減逾百萬至628萬元售出。

價升量跌 美孚本月暫錄9成交

市況未見明朗下，優質單位仍有價有市。中原地產馮健平表示，最新錄得一宗美孚新邨成交，單位為期百老匯街24號高層B室，實用面積1,269方呎，屬4房「凸海」間隔，單位望嶺南公園景及開揚海景，最初叫價2,680萬元，現以2,330萬元易手，折合呎價18,361元，創屋苑呎價新高。資料顯示，美孚新邨5期蘭秀道8號高層D室一周前以實用呎價17,927元創下屋苑新高紀錄，屋苑呎價一個月內兩度破頂。

馮健平透露，美孚新邨本月至今錄約9宗買賣成交，平均呎價約15,355元，較上月同期成交量下跌約25%，但呎價則升約5%，呈價升量跌。

瀾景灣3房1648萬沽

中原地產陳輝麟表示，近日樓市成交氣氛有改善，青衣瀾景灣錄得7座低層H室成交，實用面積867方呎，採3房套房連儲物房間隔，享海景，以1,648萬元沽出，實用呎價19,008元，樓價屬屋苑歷史次高。

陳輝麟指，原業主於2007年11月以530萬元買入單位，賬面獲利1,118萬元，單位期內升值約2.1倍；瀾景灣本月錄得5宗成交，當中3宗為千萬元成交，平均呎價約18,378元。

德福2房628萬易手 累減15%

不過，鐵路沿線二手屋苑卻出現大幅減價易手，利嘉閣地產鮑允中透露，市場新近錄得九龍灣德福花園U座低層15室的二手成交，實用面積約494方呎，為2房間隔。原業主早於去年9月以738萬元放售，及後累減110萬或約15%，以628萬元完成交易，實用呎價約12,713元。據了解，原業主於2016年6月，以約400萬元購入物業。物業剛鬆綁SSD，現轉手賬面獲利約228萬元，升值約57%。

鮑允中補充，德福花園本月至今暫錄約2宗二手成交，平均呎價約12,572元。而屋苑現時約有55個放盤提供，叫價由698萬至1,200萬元不等。

彩明苑3房減63萬沽

居二市場方面，世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示，新近錄得將軍澳彩明苑成交，單位為E座(彩桃閣) 高層01室，實用面積650方呎，屬3房1套間隔，業主於去年6月放盤，叫價760萬元，最終獲區外綠表買家以697萬元(居二市場價) 承接，累計減價63萬元，減幅約8.3%，實用呎價10,723元。

啟德住宅地截收6標書

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 啟德第4C區1號住宅地上周五截標，由於示威活動影響，地政總署至昨日才公佈地皮收到的標書數量，總共6份。據了解，項目佔地約102,053方呎，可建樓面約714,374方呎。

中原測量師張競達表示，是次住宅地皮望維港海景，發展潛力優厚，而最終接獲6份標書，入標反應亦不俗，與上月份啟德第4C區2號地盤住宅地的7份標書記錄相若。唯最近政局影響市場氣氛，樓市氣氛觀望，料發展商出價傾向審慎，因此該行下調估值，由原先估計每呎樓面地價20,000元，降至18,000元，總值由142.8億元降至約128.6億元，減幅約1成。

盛滙買大角咀舖博收購

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 隨着大角咀成為市區重建焦點，舊樓成為收購目標。盛滙商舖基金創辦人李根興表示，以1,200萬元買入間大角咀大角咀道55-65A號牡丹大廈地下2號舖，建築面積350呎，目前租客為神廚館墨東東MUGS，現時月租22,000元，回報率2.2厘，門闊12呎，深21呎。原業主是1997年6月以400萬元買入，持貨22年賺800萬元。

■圖為牡丹大廈地下2號舖。

他指，該大廈樓齡60年，舖位具收購潛力，又鄰近大角咀利奧坊大型重建項目，日後人流必定更旺，打算中長線持有。

5月二手成交創逾11年按月新高

香港文匯報訊 據中原研究部數據顯示，5月份價值二千萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得275宗，總值129.33億元，較4月的240宗及119.70億元，分別上升14.6%及8.0%。宗數是創2007年11月283宗後的十一年半單月新高，金額是創2013年12月196.25億元後的逾五年按月新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據顯示4月期間樓市暢旺，市民的購買力強勁，高價住宅備受追捧，刺激二手豪宅交投活躍，買賣連升四個月。近期中美貿易戰惡化，啟德商業地王撻訂，社會矛盾等一連串不明朗事件發生，預期豪宅市道將會放緩。

首四月二手豪宅交投活躍

一手方面，2019年5月份價值二千萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得176宗，總值86.90億元，較4月的139宗及64.73億元，分別上升26.6%及34.2%。宗數是創2018年9月192宗後的八個月新高，金額是創2018年12月90.92億元後的五個月新高。顯示4月間豪宅新盤銷情理想，帶動一手登記上揚。

整體方面，2019年5月份價值二千萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得451宗，總值216.22億元，較4月的379宗及184.43億元，分別上升19.0%及17.2%。數字是自2018年7月的703宗及326.80億元之後，創十個月新高。反映市場有一手豪宅新盤推售，以及二手豪宅市道暢旺，以致整體豪宅買賣連升三個月。

澐灃錄21宗登記豪宅居首

2019年5月份買賣登記宗數最多的豪宅屋苑為沙田澐灃，錄21宗，總值9.57億元。

其次是將軍澳Monterey，錄18宗，總值6.58億元。薄扶林貝沙灣錄14宗，排名第三位，總值5.77億元。

上月新盤貨尾按月減682個

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，一手空置稅即將立法，發展商積極減少現樓新盤積壓。2017年至2019年落成各類新盤貨尾全線下降，按月減少682個。截至2019年5月的統計。2017年至2019年落成新盤，貨尾全線下降。累計有5,014個，按月減少682個。2020年落成新盤，貨尾累計2,856個，按月減少684個。

2017年落成新盤，貨尾1,329個，按月減少158個。2018年落成新盤，貨尾918個，按月減少80個。2019年落成新盤，貨尾2,767個，按月減少444個。2017年至2019年落成A類新盤貨尾按月減少352個，有1,324個；B類減少213個，有1,580個；C類減少73個，有1,000個；DE類減少54個，有1,110個。

2020年落成A類新盤貨尾按月減少370個，有516個；B類減少235個，有1,156個；C類減少75個，有939個；DE類減少4個，有245個。