

128呎「龍床」賣173萬

菁雋劈價37% 封盤5個月重推36伙



菁雋加推36伙，平過200萬元有18伙，屬2016年豐連後再有此類價錢的新盤供應。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤搶客戰，去年11月高開僅沽2伙並於今年2月封盤的屯門「龍床盤」菁雋昨日終劈價加推36伙，包括新增最高22%折扣，折實平均呎價14,899元，與同區開售中的御半山II期折實平均呎價相若，全數36伙折實價低於400萬元。當中，首度推出細絕近年新盤的128方呎納米戶，折實入場173萬元，為2013年4月或一手新例實施以來最平入場新盤單位。個別單位呎價更比去年11月首推單位平37%。另一邊廂，中國海外則加價5%加推大埔天鑽180伙。

菁雋發展商之一的隴域集團主席鄧耀昇表示，今次菁雋以貼市價重推，相信會受市場歡迎，並強調對樓市前景有信心。

單位入場價新例以來最平

價單顯示，菁雋加推36伙，面積128方呎至227方呎，價單定價222.8萬至462.3萬元，價單呎價17,299元至20,500元。有別於去年11月首張價單只提供120天即供(照定價)，發展商今次提供60天即供付款(最高22%折扣)、建築期付款(最高折扣19%)，若以60天折扣計，折實173.8萬元至360.6萬元。加推單位中平過200萬元有13伙，屬同區2016年豐連開放式平過200萬後再有此類價錢的新盤供應，亦是一手新例實施以來最平入場單位。

若與首張價單入場單位之一的7樓32室相比，面積131方呎，當時120天付款計劃照售價計，為285萬元，呎價21,756元。今批入場單位為同層7樓31室，面積128方呎，定價222.8萬元，選用60天即供付款計，折實價173.784萬元，折實呎價13,576元。換言之，兩單位呎價變相減價37.6%。

由於菁雋今批36個單位折實價全部低於400萬元，首置客可用90%按揭保險上車，料可吸納新一期居屋30多萬份準買家入市。

佳源集團與隴域集團合作屯門菁雋去年11月首度開價，當時不提供任何折扣優惠，平均呎價16,937元，創屯門新盤首批最貴呎價，加上首批單位面積比

今批略大，售價285萬至928.8萬元，呎價13,452至22,327元，開售首日只售出2伙。

另一邊廂，興勝創建旗下火炭豪宅MOUNT VIENNA昨日修訂價單，將面積2,460方呎的地下複式B單位定價由1.03億元(呎價41,870元)加價10%至1.13億元(呎價45,935元)，惟同時暫停售此單位。

MALIBU 捷訂貨加價重推

至於會德豐地產旗下將軍澳日出康城MALIBU連錄兩宗捷大訂，發展商隨即加價重推。其中，面積552方呎2B座15樓B室，定價由去年3月的967.8萬元調升至1,043.7萬元，加幅7.8%。至於面積538方呎的2B座59樓C宗，則由1,069.3萬元調高至1,079.2萬元，加幅近1%。

屯門菁雋加推單位資料

數目	36伙
面積	128-227方呎
最高折扣	22%
折實價	173.8萬元-360.6萬元
折實平均呎價	14,899元

製表：記者 梁悅琴



天鑽加推第6號價單，圖為第3座18樓C室3房(連工作間及洗手間)清水房之客廳。香港文匯報記者黎梓田 攝

天鑽加價5% 呎售1.48萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新盤銷情理想，有發展商趁餘溫未過，接力加推貨尾。中國海外地產旗下大埔天鑽昨日宣佈加推180伙價單，折實平均呎價14,886元，較上一張價單加價約4%至5%。發展商表示，今批價單加幅溫和，今日(5日)起收票，最快下周開售。

最快下周售 614萬入場

中國海外地產董事總經理游偉光表示，天鑽至今已售出950伙，套現約72.5億元，現加推第6號價單共180伙，佔項目全數11%，包括首度推出第3座「天鑽大宅」，為3房(連工作間及洗手間)設計。

據了解，6號價單涵蓋73個2房單位、54個3房單位，以及53個3房(連工作間及洗手間)單位，面積介乎457方呎至761方呎，定價754.5萬元至1,382.5萬元，平均呎價18,266元。若買家扣除最高18.5%折扣，折實價614.9萬元至1,126.7萬元，折實平均呎價14,886元。

游偉光料樓價平穩發展

游偉光表示，今批價單加幅溫和，計算樓層、景觀等差異後，有約4至5%加幅。項目昨日起開放示範單位予公眾參觀，今日起收票，最快下周開售。被問及下半年樓價展望，游偉光指出，近期新盤銷售理想，認為市況有回暖跡象，料下半年樓價走勢將會健康平穩發展。

美聯：發展商求量為主

美聯住宅部行政總裁布少明表示，天鑽加推定價克制，相信發展商暫仍以求量為主。項目主力推售大單位，與細單位樓盤客路不同。他又預料本月新盤交投大增，宗數料可回升至約2,000宗。

至於利嘉閣地產總裁廖偉強稱，天鑽以市價加推，定價有吸引力，在中美貿易談判氣氛緩和和，預料樓市將更熾熱。



天鑽第11座8樓C室經裝修示範單位的客廳。香港文匯報記者黎梓田 攝



中國海外地產董事總經理游偉光指，天鑽至今已售出950伙。香港文匯報記者黎梓田 攝

大埔天鑽加推單位資料

數目	180伙
面積	457-761方呎
最高折扣	18.5%
折實價	614.9萬元-1,126.7萬元
折實平均呎價	14,886元

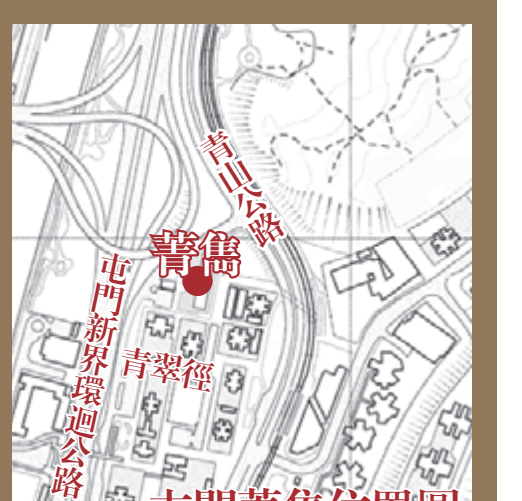
製表：記者 梁悅琴

菁雋供樓例子

單位：
7樓31室
面積：
128方呎

付款方式	60天付款計劃
折實價	173.784萬元
首期	17.3784萬元(樓價10%)
按揭計劃	20年按揭；全期H+1.23%，封頂上限P-3%，2.1%現金回贈
每月供款	8,008元
月入最低要求	17,800元(自用計)
一次過支付按揭保險費	58,671元(3.75%貸款額)
每年付按揭保險費	首年25,345元(1.62%貸款額) 續保為0.77%貸款額

*只適用於未持有任何香港住宅、固定受薪及最高供款比率為45%的人士。



屯門菁雋位置圖

細單位首5月沽近4000伙

屯門菁雋昨日劈價37%加推36伙，面積最細的128方呎納米戶，折實入場只需173.78萬元，是2013年4月或一手新例實施以來最平入場價的新盤單位，但折實呎價13,576元。市場反應有待觀察。綜觀今年細單位當道，中原地產研究部統計，今年首5個月市場一共售出9,291個單位，當中面積430方呎的A類細單位售出3,992伙，佔售出比例的43%。

恒地暫賣1213伙最多

納米盤湧現，主因樓價高企，發展商唯有「以貨就價」，刻意割細單位面積以降低銀碼，衍生的問題的居住質素九流，但呎價就一流，這些利害已不用多贅述。翻查資料，今年市場推出的多個新盤皆主打細戶型，尤其市區單幢項目更如雨後春筍般湧現。恒地是市場上最多市區舊樓的發展商，相對亦供應

最多市區納米單位，好像今年先後發售的北角維峯、淺匯(李兆基私人持有)、碧碧峰及紅磡啓岸等，三盤同樣主打一房戶，市場反應不俗。

單計六大地產商，恒地售出1,213伙單位，佔整體已售細單位30%，為各大發展商最多，大幅拋離隨隨的新地(517伙)及新世界(486伙)。

除市區外，新界近年亦開始「納米化」，除今次重推的菁雋較為人熟悉外，最近發售的新世界元朗臻頤，提供313伙，1房戶亦佔46%，上月首輪推出128伙售出逾九成，但到次輪開售85伙，只售出約20伙，反應大不如前。雖然納米單位市場反應參差，隨時差強人意，但今次菁雋售價不足200萬元，業內人士相信，對於一些實力不足的準買家有一定吸引力。

香港文匯報記者 顏倫樂

會德豐半年套逾163億

會德豐地產常務董事黃光耀(左四)及美聯物業住宅部行政總裁布少明(右四)。

香港文匯報記者梁悅琴 攝



康城第9A期加快推出

他指出，因應GRAND MONTARA仍有數千個向隅客，集團加快部署推出日出康城第9A期，該盤仍待批預售樓花同意書，希望未來一個至兩個月內可以推售。該盤提供647伙，主打一房及兩房戶，現已準備售樓書及示範單位中。

展望下半年樓市，黃光耀相信，中美重啟貿易談判，美國又有機會減息，利好本港樓市，上半年新盤售出近1.2萬伙，創6年新高，反映市場需求大，估計全年新盤

有機會售出2萬伙或以上。他又料，下半年樓價升5%至8%，豪宅尤其看高一線。

同系筲箕灣現樓新盤ISLAND RESIDENCE尚餘8伙單位待售，包括一間連平台特色戶會以招標出售，售價有望創項目新高。另外7伙面積391方呎至393方呎，折實價1,029.3萬元起。項目已售162伙，套現逾12億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，即日起經該行購入ISLAND RESIDENCE，可獲贈收租保險，名額3個，保障額最高達60萬元。買家亦可獲經絡按揭轉介提供高回贈按揭優惠，全期息率低至H+1.23%，封頂息率低至2.375%，現金回贈2.1%，兼享高息存款掛鈞計劃。

MONTEREY車位認購超額

會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘預計，同系啟德OASIS KAI TAK會在7月中獲取滿意紙，項目已售617伙，套現逾76億元，尚餘31伙待售。至於將軍澳MONTEREY本周六賣67個私家車車位，累收118個認購登記，車位售價由252萬至268萬元，總值1.74億元。