

# 新居屋爭崩頭 二手價撲五球

## 康山呎價破萬八 富榮造價逾9百萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新一批居屋屋及「白居二」昨晚截止申請,預料勢打破2015年的13.5萬宗申請紀錄。同一時間,居屋二手市場亦不遑多讓,代理數據顯示,3月平均二手居屋註冊額直撲「5球」(即500萬元),續創歷史新高。而目前全港居屋造價及呎價紀錄,均在今季刷新。觀乎今期推出的居屋均毗鄰豪宅新盤,他日入伙後倘樓價延續升勢,新一代居屋王指日可待。

新一期居屋啟德啟朗苑、長沙灣凱樂苑及東涌裕泰苑,合共涉及4,431伙供應,以市價七折發售,於昨晚7時截止申請。香港置業行政總裁李志成表示,新一期居屋及新一輪「白居二」市場反應踴躍。二手居屋方面,3月註冊量額齊跌,平均金額卻續創新高。

### 平均二手註冊額3連升

據土地註冊處資料顯示,3月錄得320宗二手居屋註冊,較2月的395宗下跌約19%;註冊金額約15.89億元,較2月約19.17億元下跌約17.1%。另一方面,平均每宗二手居屋註冊金額則繼續攀升,3月進一步上升至約496.5萬元,續創歷史新高紀錄,較2月約485.4萬元再升約2.3%,並連升3個月。隨着新一輪「白居二」出台,預期平均每宗二手居屋註冊金額將有力再向上。

### 300萬或以下錄10宗

按金額劃分3月二手居屋註冊量表現,價值300萬元至500萬元類別的錄得168宗註冊,較2月的227宗下跌約26%;500萬元以上的類別錄得142宗註冊,較2月的159宗下跌約10.7%。而價值300萬元或以下類別註冊量則按月增加約11.1%至10宗。

### 各項紀錄上季逐個破

盤點目前的居屋造價及呎價紀錄,無論是綠表市場或是自由市場均於今年首3個月內刷新。今年3月,居屋王造價首破900萬元,大角咀富榮花園一個面積592方呎三房戶以920萬元自由市場價成交,創出全港居屋成交價新高紀錄,呎價15,541元。

自由市場居屋呎價亦於同月首度衝破1.8萬元水平,鯽魚涌康山花園兩房戶,實用面積431平方呎,於自由市場以788萬元成交,折合呎價高達18,283元,刷新全港居屋呎價紀錄。

綠表市場方面,目前的綠表居屋王於今年2月誕生,筲箕灣東旭苑一個650方呎單位,以800萬元(免補價)成交。另一邊廂,香港仔雅濤閣一個頂層戶,實用面積422方呎,以538萬元(免補價)成交,折合呎價達12,749元,創未補價居屋呎價新高。

鯽魚涌康山花園	香港仔雅濤閣	大角咀富榮花園	筲箕灣東旭苑
7座高層A室	1座頂層戶	10座低層A室	B座低層4室
造價788萬元	造價538萬元	造價920萬元	造價800萬元
面積431方呎	面積422方呎	面積592方呎	面積650方呎
呎價18,283元	呎價12,749元	呎價15,541元	呎價12,308元
成交日期2018/3	成交日期2018/1	成交日期2018/3	成交日期2018/2

## 私樓均價807萬 22年最貴

### 首季十大活躍私人屋苑

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)二手私宅售價節節上升。根據土地註冊處最新數據,今年首季二手私宅平均登記額為807.27萬元,創下1996年有紀錄以來即22年的季度歷史新高,並首度突破800萬元關口。與2003年第二季沙士時期的歷史最低位平均登記額156.37萬元比較,歷升4.16倍,反映過去15年來樓價升幅之急勁。

### 上季總值近七年新高

全港今年首季共錄11,457宗二手私宅買賣登記,較去年第四季的11,275宗微升2%,連續兩季上升及企穩在逾萬宗水平,亦為3年來表現最佳的首季。成交總值方面,首季更升6%,錄得924.89億元,創自2011年第三季以來的27季新高。

值得注意的是,首季二手私宅平均每宗售價衝破800萬元大關,涉約807.27萬元,為過去22年有紀錄以來新高,與去年第四季比較則按季升4.04%,按年更升11.48%。

### 300萬至500萬元買賣回落

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,按樓價劃分,在9個樓價組別當中,500萬或以上至1億元以內的5個價格組別各錄得介乎12%至21%不等的升幅。當中以價值700萬至1,000萬元以內組別的登記量增幅最大,首季共錄2,211宗登記,按季升21%。至於買賣登記量最多者為價值介乎300萬至500萬元以內的細價組別,期內有3,303宗登記,惟按季回落12%。

陳海潮指,目前樓市基調無太大變化,粗略估計二手私宅買賣登記在第二季有力達至12,000宗的水平,而登記總值料達970億元,兩者均預料較首季增加約5%。

屋苑	登記宗數	較上季調幅	平均呎價	較上季調幅
嘉湖山莊	184宗	+16%	9,565元	+5.1%
美孚新邨	129宗	+37%	12,745元	+6.6%
沙田第一城	122宗	+14%	15,503元	+5.1%
日出康城	101宗	-13%	11,763元	+5.4%
尚悅	93宗	+26%	12,099元	+5.9%
太古城	89宗	-14%	18,309元	+1.0%
愉景灣**	89宗	+1%	11,155元	-1.1%
麗港城	79宗	+132%	12,980元	+1.2%
黃埔花園	73宗	-9%	15,314元	+3.6%
荃灣中心	67宗	-6%	12,234元	+3.4%

註\*\*：因成交單位質素有異,成交呎價不可作直接比較

資料來源：土地註冊處及利嘉閣地產

## 青衣地兩年貴3倍 宏安8.6億中標



宏安地產預算青衣地皮可建住宅樓面約8萬方呎。香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在中美貿易爭端及加息陰霾下,本地發展商出價依然勇進。上周五截標的青衣寮肚路、亨美街交界商住地,地政總署公佈以8.673億元批出予宏安地產,以可建樓面約10.2萬方呎計算,每方呎樓面地價8,491元,符市場預期,不過仍較2年前同區地皮造價高近3.3倍。宏安表示項目總投資額約13億元,將興建300伙,主力發展200呎開放式單位。

是次商住地皮上周五截標時收到25份標書,反應熱烈。最終由宏安地產以8.673億元中標,對比之前市場對其估值為6.14億至9.8億元,中標價屬市場預期範圍內。業內人士指,由於發展商需於地面自費興建一個作業樓面不少約9,000方呎的公共交通總站,並計算入總樓面內,項目如作純住宅發展,每方呎樓面地價其實或逾萬元。

### 總投資13億 主攻開放式

宏安地產行政總裁黃耀雄表示,項目佔地約14,376方呎,位處發展成熟的社區,預算可建住宅樓面約8萬方呎,計劃發展為「The Met」系列住宅。至於商業樓面會如何發展,他稱未有具體定案,暫傾向發展純住宅項目。

至於擬建單位面積,宏安地產物業發展部總經理程德韻表示,小型單位及靈活彈性的付款方法受市場歡迎,因此該地計劃主力發展約200方呎開放戶,預計總投資額約13億元。

### 區內地價2年升逾3倍

翻查資料,青衣區對上一幅批出的土地為青衣細山路商住地,於2016年5月以逾9.38億元批出予佳明集團,每方呎樓面地價僅約1,981元。換言之,青衣區地價於2年內升近3.3倍。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文預料,項目落成後每方呎可賣約1.7萬元起,估計總發展成本約11億元至13億元。

## 港匯續弱 逼近7.85

香港文匯報訊(記者 岑健樂)港元繼續走弱。據彭博的數據顯示,港元兌美元匯率昨早開7.8496,與前日收市價持平,雖然開市後不久一度升至7.8493,但其後迅速偏軟,午後更一度低見7.8499,與7.85的弱方兌換保證只相差1個點子,繼續創下2005年金管局實施雙向兌換保證制度以來的新低。直至昨晚19:15,港元兌美元匯率為7.8498,與7.85的弱方兌換保證相差2個點子。

## 洛希爾：貿易摩擦難掀股災

香港文匯報訊(記者 岑健樂)洛希爾財富管理環球投資策略師Kevin Gardiner昨日於記者會上表示,根據過往逾百年的歷史經驗,股票市場的表現與地緣政治的相關度不高,因此不認為最近中美貿易摩擦,會對股市造成大災難。由於現時經濟基本面仍然良好,亞洲新興經濟體正快速增長,因此他看好今年亞洲新興國家與日本的股市。



Kevin Gardiner

在股票板塊方面, Kevin Gardiner比較看好非消費必需品、醫療保健、金融及科技這四個板塊;看淡的板塊則包括公用股及地產股。他其後補充,科技板塊中,不包括現時受洩露客戶資料醜聞困擾的Facebook,以及其他社交媒體類股份,因為政府將來可能加強對相關公司的監管,或對它們日後的業務前景構成負面影響。

### 人幣無需貶值迎貿易戰

談及人民幣時, Kevin Gardiner表示,在技術層面而言,內地可以透過將人民幣貶值,作為應對貿易戰的手段,但不太可能會發生,主因現時人民幣的匯率已具足夠競爭力。他又認為,人民幣已日漸市場化,中國人民銀行難以持續干預人民幣匯率的走勢。

## 南津·迎岸加推 不足一月貴21%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)新盤旺銷,發展商加價豪不手軟。田灣南津·迎岸昨日再加推27伙,折實平均呎價26,058元,相比3月19日首張價單折實平均呎價貴足21%。

恒地旗下田灣南津·迎岸昨加推27伙,面積183方呎至265方呎,價單售價467.5萬至707.5萬元,最高折扣5%。今批單位折實平均呎價為26,058元,較上月19日公佈的首張價單折實平均呎價21,429元貴21%。

今批最貴單位為17樓B室,面積265方呎,折實價672萬元,相比上月23日公佈價單的樓上18樓B室,折實價僅622萬元,短短19日樓下已比樓上賣貴50萬元或8%。而其折實呎價達25,358元,亦比上月19日首張價單、同樓層同景觀的毗鄰C室的折實呎價23,060元貴10%。

其他樓盤亦各自出招。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,屯門御半山今個月內一定開售,短期內會上載售樓書及開放示範單位。中信泰富物業代理董事關潔瑩表示,旗下何文田加多利山KADOORIA最快本周加推單位招標,有信心呎價再破頂。該盤自去年11月至上月底累售30伙,平均呎價4.8萬元,最高呎價6.9萬元。

### 新地：御半山本月一定售

此外,華懋銷售部總監吳崇武表示,大潭紅山半島(B區)棕櫚徑129號及131號洋房短期內公佈銷售日期,兩洋房面積同為2,788方呎,合共斥逾2,200萬元翻新,是次定價分別為1.31945億元及1.18508億元,折算呎價47,326元及42,506元。發展商又表示,項目C區已準備好,隨時上樓書,涉及17間獨立屋。

此外,華懋稱,集團今年下一個項目擬推出西貢銀線灣及碧沙路項目,至於剛申請預售的元朗屏南項目仍舊時時準備。

### 信置下季推觀塘重建項目

至於集團下季將有約2,600伙推售,包括觀塘重建項目約2,000伙,現申請預售樓花同意書。長沙灣九龍道項目亦申請預售,提供約100伙,主打1及2房。而大埔白石角提供約550伙。



中信泰富關潔瑩(左)與設計師岑啓基介紹KADOORIA嘉道理道115號1樓示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝

## 太地黃竹坑甲廈招租

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產與中華巴士合作首個於黃竹坑的甲級商廈South Island Place推出招租,太古地產表示,目前已有不少客戶洽租全層或以上樓面,呎租參考同區新落成甲級商廈。現時區內新型甲級商廈呎租約24元至34元。

該廈樓高28層,總樓面約382,500方呎,每層建築樓面約14,644至20,533方呎。各樓層指定位置已預留空間可打通興建上下層樓梯,另有137個車位,項目預計年底建成。太古地產及中華巴士分別佔該商廈一半股權。