

加推42伙 呎價18730元上調1.7%

# 御海灣II收700票超額4倍

市場繼續翹首靜待即將推出的多個新盤，導致過去周六和周日缺乏供應下仍以貨尾盤撐場，兩日僅僅錄得26伙成交。不過發展商積極部署，新地(0016)昨日就旗下屯門御海灣II發出次張價單42伙，折實平均呎價18,730元，較首張價單均價18,419元輕微上調1.69%。消息說，該盤從上周四至今已收700票，按兩張價單130伙計算，超額登記4.4倍。



御海灣II示範單位現場，過去兩日不少準買家參觀和查詢按揭情況。梁悅琴攝

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II昨日加推的2號價單，折實平均呎價18,730元，為原價加推，主要是因應樓層與景觀不同。該項目於上周四發出首張價單88伙，折實平均呎價18,419元，即次張較首張輕微上調1.69%。

價單顯示，是次42伙單位面積299方呎至448方呎，當中一房有21伙，佔加推單位一半；另外21伙為兩房。售價方面，以60日付款計劃計算，計及最高22%折扣後，折實價為567.8萬元至855.81萬元，折實呎價17,923元至20,450元。(詳見附表)

御海灣II位於屯門海皇路23號，提供406伙，涵蓋開放式至3房戶型，另設特色單位。項目樓花期不足3個月，於6月30日入伙。

## 貨尾兩日賣26伙

其他新盤方面，過去兩日錄得26伙成交。當中保利置業(0119)青山灣洋房項目臻譽周日錄兩宗成交，均屬五房間隔，分別為18號和19號洋房，涉及資金共逾2.447億元。18號洋房實用面積4,216呎，以1.22264億元售出，呎價29,000元。19號洋房實用面積4,153呎，以1.225135億元售出，呎價29,500元。

信置(0083)旗下已屆現樓的西貢對面

## 御海灣II價單

價單編號	1號	2號
推出日期	4月15日	4月18日
單位數目	88伙	42伙
單位面積	299至433方呎	299至448方呎
售價	727.95萬至1,060.47萬元	727.95萬至1,097.2萬元
呎價	20,751至26,129元	22,978至26,218元
最高折扣	22%	22%
折實售價	567.8萬至827.16萬元	567.8萬至855.81萬元
折實呎價	16,186至20,380元	17,923至20,450元
折實平均呎價	18,419元	18,730元
較首張價單	不適用	+1.69%

項目提供406伙，今年6月30日入伙。

海豪宅133 Portofino，周日亦售出5號洋房，實用面積3,460方呎，五房間隔，內置升降機，成交價9,800萬元，呎價28,324元為項目總價新高。

會德豐地產旗下九龍東啟德Grande Monaco、觀塘Koko Hills過去兩日再錄4宗成交，涉資逾4,389萬元，單位實用面積463至573方呎，呎價19,765至26,471元。



御海灣II昨日加推42伙。

## 靜待新盤出籠 二手交投驟降

年初至今持續之樓市交投暢旺，終現疲態。本地四大物業代理行於過去周六和周日的十大屋苑成交全面下降，成交10宗至18宗，按周跌幅10%至32%(詳見附表)。此間市場人士說，多個新盤醞釀推出市場，對二手市場造成壓力。

### 買家未盲目高追

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，過去兩日中原地產錄得15宗成交，按周減少21.1%，惟仍是連續九個星期處於雙位數字。他說，經過上月和復活節假期急速承接後，業主陸續收窄議價空間、甚或加價，買家則理性入市未有盲目高追，導致近期二手成交量放緩。

美聯物業同期錄得18宗，按周減少10%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤搶佔市場焦點，部分購買力流向一手，令二手交投回落。他說，4月底至5月將有多個新盤推售，搶去不少客源。

同期，利嘉閣錄得17宗二手買賣個案，按周下挫32%；香港置業錄得10宗，按周減少28.6%。

### 四大代理行成交

中原地產	15宗	-4宗(21.1%)
美聯物業	18宗	-2宗(10.0%)
利嘉閣	17宗	-8宗(32.0%)
香港置業	10宗	-4宗(28.6%)

## 會德豐中標黃竹坑六期

港鐵(0066)上周五宣布，黃竹坑站項目港島南岸第六期，由會德豐地產中標。這是港島南岸最後一期，卻是該集團首次進駐該項目「吃尾胡」。

會德豐地產主席梁志堅表示，集團非常高興投得地皮，配合「躍動港島南」計劃，相信港島南區為未來非常矚目的大型發展，潛力優厚，集團十分看好區內前景。該公司發言人說，項目可建總樓面面積503,755方呎，景觀開揚，坐享翠綠山景和海景，擁有鐵路優勢，只需8分鐘便可由黃竹坑站直達金鐘站，交通非常便利。

### 項目估值100億

資料顯示，港島南岸第六期提供不多於750伙單位，補地價49.4586億元，每方呎補地價9,818元。綜合市場資料，計入補地價後，市場估值約80億至100億元，每方呎樓面地價約1.6萬至2萬元。黃竹坑站項目於2017年開始推出，共分六期發展，上周四截標收到6份標書，港鐵隨於翌日揭標。

萊坊估價及諮詢部主管林浩文說，會德豐地產有多年與地鐵合作經驗，相信項目會興建高檔住宅，住宅部分落成後預料每方呎可賣2.8萬元起。會德豐地產為近年積極投地本地地產商之一，目前手持鐵路土地儲備就包括將軍澳日出康城第十二期，並在西九龍、啟德、觀塘一帶擁有發展地盤。

## 新盤累沽4200伙 4月卻遭冷遇

### 多個新盤銷售表現

觀塘安峯	2月23日首輪推售68伙	首日售出3伙
	3月底擴大折扣優惠	
何文田 Prince Central	3月5日發表首張價單50伙	傳收票60張
	3月16日煞停推售	向入票者退票
長沙灣維港匯I	3月13日首輪推售232伙	首日售出204伙
	3月17日次輪推售123伙	首日售出35伙
長沙灣維港匯III	4月4日首輪推售78伙	首日售出11伙
	4月11日次輪推售88伙	首日零成交
西營盤尚瓏	4月10日首輪推售30伙	首日售出4伙

製表：梁悅琴

綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，今年以來直至上周三，一手新盤累售4,212伙住宅單位，較去年同期的2,609伙，大升61.4%。不過，4月以來，新盤銷售卻遭冷遇。

### 維港匯III零成交

資料顯示，曾於3月中首輪銷售錄得204伙的長沙灣維港匯I，於次輪銷售驟降至35伙。而維港匯III的首輪銷售進一步降至11伙、次輪銷售更錄得罕有

的零成交。同樣，於4月10日銷售的西營盤尚瓏，銷售僅為4伙。(詳見附表)

美聯集團主席黃建業較早前表示，之前股市波動，「套股換樓」個案增加，更多資金憧憬內地和香港恢復通關前偷步入市，特別是「新香港人」更帶來龐大購買力。他預期，假若年內成功通關，整體樓市可望重納升軌。

不過，恢復通關依然只聞樓梯響，令踏入4月後新盤銷售大大遜色。同時，新盤不斷加推加價，亦消化了去年以來所積聚的購買力，惹人憂慮新盤銷售無以為繼。