

新盤八日沽550伙 月內十盤3500伙混戰

樓市暢旺 康城7A趕月內出擊

樓市狂潮持續，新盤8日狂賣逾550伙，發展商加速搶攻。首季吸金逾30億元的會德豐地產，旗下原定第二季推售的將軍澳日出康城7期，其中7A期616伙決定「踩油」趕月內推，標準戶傾向價單形式發售，定價參考同系毗鄰MALIBU，項目去年3月開賣至今售約1561伙套現144.4億元，整體成交呎價近1.6萬元。計及其他有機會月內開賣的新盤，料約10盤涉逾3500伙大激鬥。

大公報記者 梁穎賢

會德豐地產常務董事黃光耀表示，日出康城7期屬O'EAST系列第2個項目，設有24小時通道連接港鐵站。原定第二季推售，有見近期樓市氣氛暢旺，索性加速搶攻，若月內取得售樓紙，有機會月內先推7A期。項目建有兩座住宅，基座設有48萬方呎商場，分兩期發展，7A期於去年9月申請預售樓花同意書，涉及616伙，涵蓋1房至3房，關鍵日期為2021年10月15日；7B期亦於去年底申請預售，涉及504伙，涵蓋1房至3房，全盤1120伙主打2房及3房戶。

會地首季吸金30億

7A期較早申請預售，冀月內獲得有關批文，順利月內開售，樓書及示範單位亦如火如荼；至於7B期進度理想，初步最快季內出擊。至於項目定價會以同系毗鄰的MALIBU為參考對象，以及同區目前開賣中的新盤。

會地市務助理總經理陳惠慈稱，同屬區內O'EAST系列的MALIBU，去年3月開賣至今售約1561伙，佔可發售伙數1575伙的99%，套現逾144.4億元，創集團住宅歷來銷售紀錄，平均呎價近1.6萬元，尚餘39伙保留至現樓發售。

會德豐地產助理總經理（業務拓展）楊偉銘指出，截至昨日，集團首季售出115伙吸金30億元，涉及24幢洋房及91伙分層戶，其中表現最強為將軍澳MONTEREY

，期內售出20幢洋房及58伙分層戶，後者平均成交呎價逾2.44萬元，相比2018年平均呎價上調10%。

對於近期新盤招標成風惹各界關注。黃光耀指出，地產建設商會上周已達成賣樓共識，集團會跟隨指引推盤，集團過往賣樓有大原則，只有特色戶及洋房才會採用招標模式，其餘項目均採用價單形式發售，未來推盤亦會按情況雙軌進行。

近期樓市升勢轉急，有業界唱好樓價未來升30%。黃光耀坦言，近期成交及樓價造好，港股又表現理想，樓價有條件持續上升，預計全年樓市可升約一成。

家壹今賣百伙 收票超購5.5倍

樓市自新春前撤小陽春後，旺勢持續不減，近月一手成交在沒有大型新盤開售、單靠貨尾盤撐場下，幾乎每日成交超過60宗，一度試過單日勁賣過百伙，本月至今僅得恒地（00012）北角維峯，渡匯一個全新盤開賣，開賣首日沽53伙，計及其他貨尾盤，本月首8日一手已賣逾550伙，平均每日有69宗成交，可見樓市熾熱程度。發展商亦機不可失，為求食盡大市全速推盤，估計月內最少10盤排隊登場，涉逾3500伙惡鬥。

恒地（00012）旗下長沙灣家壹昨日截票，累收648票，其中4票屬代理入票，超額近5.5倍，今日開賣100伙。



▲黃光耀（左）表示，日出康城7期屬O'EAST系列第2個項目，原定第二季推售，有見近期樓市氣氛暢旺，索性加速搶攻，若月內取得售樓紙，有機會月內先推7A期。旁為陳惠慈（右二）及楊偉銘

深水灣徑8號招標跟足新規

【大公報訊】記者梁穎賢報道：繼續透過招標出售新盤的發展商，「聽話」回應地產建設商會約束須同時上載招標文件的要求。南豐旗下南區深水灣徑8號，昨日推出一伙於本周五招標，罕見同時上載招標文件，入標者須同時遞交800萬元本票及相當於出標價的5%本票，屬首個新盤執行有關做法。

深水灣徑8號公布銷售安排，推出第1座B室花園特色戶標售，實用面積7568方呎，花園面積2983方呎，招標期為本周五（4月12日）上午10時至11時。回應地建會要求，南豐首度於物業網站公布招標文件

，準買家入標時須同時遞交800萬元本票及相當於出標價5%的本票，買家同時要簽署一份「有關不透明玻璃幕牆確認函」。招標文件續指，該單位每月管理費金額84796元，換算每呎管理費高達11.2元。

成交紀錄冊顯示，項目暫售6伙，套現約16億元。

永泰（00369）旗下沙田九肚溪澗，過去兩日最新售出3幢洋房，實用面積1643至1715方呎，屬3房連1套房戶型，另連花園及天台，成交價3918萬至4081萬餘元，成交呎價2.38萬至2.42萬元，帶掣物業一周連環標售8幢洋房，套現逾3.1億元。

本月內有機會開售新盤

新盤	單位伙數	發展商
西半山波老道項目第一期	115	長實
東半山司徒拔道18號	72	新地
渣甸山皇第	16	資本策略
長沙灣家壹	200	恒地
長沙灣愛海頌	876	長實牽頭
何文田窩打老道74號項目	240	新世界夥恒地
南昌站上蓋匯豐3期	1172	新地
畢架山緋山	45	嘉里
將軍澳日出康城7A期	616	會地
沙田九肚富豪·山峯	160	百利保夥富豪酒店
總數	3512	

大公報記者梁穎賢製表

▲深水灣徑8號有花園特色戶標售，文件顯示每呎管理費逾十二元



富榮沽1030萬 締次宗千萬居屋王

本港五大居屋王

成交日期	單位	實用面積	自由市場成交價	實用呎價
2018年7月	旺角富榮花園17座中層A室	592方呎	1065萬元	17990元
2019年4月	旺角富榮花園14座高層D室	592方呎	1030萬元	17399元
2018年6月	深水埗樂年花園2座高層A室	624方呎	980萬元	15705元
2018年8月	旺角富榮花園9座低層D室	592方呎	980萬元	16554元
2019年3月	黃竹坑雅濤閣2座高層H室	577方呎	980萬元	16984元

大公報記者林惠芳製表

【大公報訊】記者林惠芳報道：私樓售價急速反彈，部分購買力轉投二手居屋市場。旺角富榮花園繼去年誕下全港首宗千萬居屋王後，屋苑新近再爆巔價，一伙高層三房戶以約1030萬元沽出，為本港歷來第二宗千萬居屋王。

賢麗苑錄屋苑雙創新高

消息透露，富榮花園14座高層D室，實用面積592方呎，單位望向停車場天台方向，可遠眺旺角遠景，室內附設簡約裝修，原業主早前透過自由市場放盤，叫價1050萬元，新近以1030萬元連地價沽出，為本港居屋造價次高，呎價17399元，樓價僅次於同屋苑17座中層A室於去年7月造出的1065萬元紀錄。據了解，賣方於2015年6月以817萬元連地價買入，持貨不足4年，帳面大賺213萬或26%。

葵涌二線居屋樓價破紀錄。美聯物業助理聯席董事袁佩雲謂，葵涌居屋賢麗苑B座高層8室，實用面積504方呎，獲首置客以685萬元連地價購入，呎價13591元，無論樓價或呎價均屬屋苑新高。

樓價愈升愈勁，買家憂遲買更貴，不惜追價入市。中原地產市務經理李海鑫表示，粉嶺率時閣2座高層連連戶，實用面積986方呎，叫價1280萬元，其後反價13萬元，以1293萬元獲獨家承接，打破了屋苑去年六月錄得的1245萬元舊紀錄，創屋苑樓價新高，呎價13114元。

荃灣中心亦有細單位反價。美聯物業首席高級營業經理鍾家豪表示，荃灣中心3

座高層G室，實用面積380方呎，原業主今年1月以468萬元放盤，見近期不準買家參觀，即場反價至490萬元，最終獲上車客略為議價至488萬元承接，呎價12842元。他稱，荃灣中心4座中層F室，實用面積380方呎，與上述單位景觀相近，今年一月份僅售419萬元，意味同類貨於短短三個月，樓價反彈69萬元，升幅近17%。

南區雅景閣4750萬易手

傳統豪宅續錄破頂價。美聯物業區域營業董事方富義表示，南區南灣道10號雅景閣高層G室，實用面積1272方呎，為3房1套間隔，連車位，以4750萬元沽出，呎價37343元，創項目同類戶型樓價及呎價新高。他稱，物業連租約出售，月租8.3萬元（全包），以售價計，租金回報2.09厘。原業主於2003年11月以1250萬購入，帳面獲利3500萬或2.8倍。

惟個別豪宅亦錄蝕讓。消息指，西半山高士台1座高層A室複式戶，實用面積



▲旺角富榮花園再誕千萬居屋王

2235方呎，成交價8600萬元，呎價38479元，按賣方2014年9975萬元入價計，帳面虧損1375萬元，蝕幅近14%。

長實四酒店推18個月租期吸客

【大公報訊】長實（01113）旗下Horizon Hotels & Suites營運的4間酒店，包括紅磡海灣軒及海韻軒、馬鞍山海澄軒、葵涌雍澄軒，特別推出全新「勝在長」優惠。長實地產投資董事劉啟文表示，即日起至5月底租客可選擇18個月特長租期，較現時最長12個月的租期長半年，期內租金維持不變，租客可避免加租之餘，同時更可獲贈2000元購物禮券，名額50個。

上述4酒店提供4800間套房，全採家居式設計，2房2廳600餘呎起，亦有少量3房2廳連套房，房內家電齊備，並設獨立備餐間。另外，4間酒店均設會所，設施完善

，包括室外泳池、健身中心及兒童天地等。靈活租期由1個月至最長18個月，平均入住率達9成，逾4成為外地來港工作或求學的個人客戶，以雍澄軒月租1.6萬元起最平。

為配合是次「勝在長」的租務優惠，一連串以此為題的推廣活動隨即展開，頭炮是由即日起至5月2日逢周六日及公眾假期，於沙田大會堂旁、人流甚高的巴士站推出「鬥長」的互動有獎遊戲，凡以「長」勝出者即可獲贈精美紀念品，此遊戲之後於5月3日至30日移師至荃灣千色匯外的巴士站巡迴展出。

近萬伙細單位今年落成破紀錄

【大公報訊】記者林志光報道：近年市場熱賣的龍床單位，據政府統計，過去三年最多此類單位（實用面積少於215方呎）供應的地區是在九龍城及港島東區，各約410伙及310伙；而實用面積少於431方呎的A類小型單位，去年便有逾7200伙落成，今年預測更逾9800伙，創三十一年紀錄。至於已進入立法程序的空置稅，政府與發展商之間就現樓貨尾單位的估算有出入，根據政府回覆立法會議員的文件顯示，舊契重建，和已獲批滿意紙的單位數目多達6300個單位。

由於樓價高企不下，近數年發展商不斷興建龍床單位，據差餉物業估價署提供的數字顯示，實用面積少於215方呎的龍床單位，於去年有571伙落成，按年跌約17.4%，其中以包括啟德在內的九龍城區佔最多，達252伙，其次是港島東區，有126伙。由2016至2018年的三年間，此類單位落成最多的地區，亦以此兩區稱冠，分別有410伙及310伙；油尖旺區則列第三位，有226伙。

至於實用面積少於431方呎的A類小型單位，去年有7212伙落成，按年上升約4.6%，應是約十九年的新高；差估署更預計，今年此類單位落成量更高達9801伙，按年更大升約35.9%，約佔今年總預測落成量2.04萬伙的48%，料為三十一年新高；明年雖回落，但仍有約7400伙落成。至於今年其他類別的預測落成量，其中實用面積約431至753方呎的B類單位，由今年的約6833伙，上升至明年約8600伙；實用面積753至1076方呎的C類單位，由今年2059伙，升至明年約2800伙；實用面積逾1076方呎的D及E類大型單位，今年

過去三年超細單位*落成量分布(伙)

地區/年份	2016	2017	2018
中西區	65	0	30
灣仔	48	136	0
東區	0	184	126
南區	25	0	0
油尖旺	22	186	18
深水埗	46	0	69
九龍城	0	158	252
黃大仙	0	0	76
元朗	0	17	0
沙田	0	10	0
總數	206	691	571

*實用面積少於215方呎

大公報記者林志光製表

預測約1722伙落成，明年則有1400伙。另政府預測由2021至2023年的三年落成量共約5.36萬伙。

此外，根據運輸及房屋局公布的一手私人住宅供應數字，過去六個季度已獲批入伙紙的一手現樓貨尾單位均維持於約9000伙水平，但發展商則強調所知的數字只約3000至4000伙；而在政府剛提供予立法會議員的資料中，詳分該9000伙的來源。其中以舊樓重建而毋須取得滿意紙的單位約達3300伙；須取得滿意紙或轉讓同意書的約3000伙；其餘為未獲批滿意紙，或預售書的約2700伙。

嘉湖車位沽145萬3個月反彈六成

【大公報訊】記者林惠芳報道：車位造價跟隨大市飆升，天水圍嘉湖山莊車位身價漲至145萬元，不但屬去年跌市後新高價，比去年12月低位價格更反彈近六成。

祥益地產分行經理謝利官透露，天水圍嘉湖山莊車位造價反彈力度驚人，屋苑樂湖居地庫一層車位單位，剛以145萬元易手，為去年跌市後新高價，若與美湖居雙號車位去年12月低位造價91萬元比較，今次造價更反彈達54萬，四個月升六成，只差22.5萬或約13%，便可追回去年的高位。

車位身價急升，帶掣個別投資者短炒獲利。謝表示，嘉湖山莊樂湖居地庫單號車位，剛以133萬元易手，原業主今年二月以120萬元購入，剛以133萬元沽予一名收租客，不足兩個月帳面獲利13萬或11%。

此外，美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，北角英皇道383至385號全幢，以4.85億元易手，項目佔地3154方呎，現為一幢四層高舊式住宅大廈，可重建商業樓面達47310方呎，按成交價計，每呎樓面地價約10252元。



▲劉啟文表示，即日起至5月底租客可選擇18個月特長租期，可獲贈2000元購物禮券，名額50個