御半山Ⅱ璟頤260伙周末對撼

兩盤加價加推 折實平均呎價1.6萬元

新盤市場回復熱鬧，新界西北區為本月新盤戰開鑼。新地（00016）旗下屯門御半山Ⅱ期及新世界（00017）元朗璟頤對撼，上周前後腳開價後，昨日同步加推108伙及90伙，折實平均呎價同逾1.6萬元，前者屬原價加推，後者則輕微加價1%，兩盤260伙在周末直面硬碰。

大公報記者 梁穎賢

新界西北區新盤大戰即將開鑼，該區兩盤同於昨日加推搶客。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御半山Ⅱ期徇衆要求，加推2號價單共108伙，實用面積250至531方呎，折實逾432萬至逾868萬元，折實呎價14022至19682元，折實平均呎價16360元，因應今批單位較首批更優質，撇除樓層及景觀因素，屬原價加推。資料顯示，項目首批108伙折實平均呎價15166元，加推賣貴近8%。

御半山Ⅱ折實入場432萬

張卓秀敏續稱，加推單位中亦有低層單位，入場費較首批更相宜，如今批最低層的2A座1樓J室，實用面積250方呎，開放式戶型，折實入場僅432.22萬元起，較首批同屬開放式戶型但高幾層的入場費439.17萬略低，實際價錢反映樓層因素。

項目至今累推兩批共216伙，佔全盤495伙近44%，折實平均呎價15761元，折實市值逾13億元，當中86伙售價低於600萬元。項目已公布銷售安排，周六賣130伙。

新世界元朗璟頤亦步亦趨，昨午加推2號價單共90伙，包括22伙開放式、36伙一房戶、22伙兩房戶及10伙三房戶，實用面積由231至577方呎，折實平均呎價16460元。折實售價介乎386.7萬至1064.7萬元，呎價14827至18954元。與上一張價單相比，平均提價逾1%。銷售安排詳情將於短期內公布。

是次首度推出天台特色戶，其中25樓A1室三房單位，實用面積577方呎，連382方呎天台，折實售價1064.7萬元，爲項目最高售價單位。25樓B2室兩房單位，實用面積303方呎，連203呎天台，折實呎價18954元，爲項目最高呎價單位。

璟頤收560票超購三倍

璟頤昨晚上載銷售安排，鐵定周六推售130伙，周五截票。項目連日來反應熱烈，截至晚上8時，收逾560票，按銷售安排計，錄逾3倍認購。

另會地負責銷售的山頂Mount Nicholson第三期售出5C及5D分層單位，售價共逾8.7億，成交價分別逾4.2億及逾4.5億，呎價爲9.9萬元。發展商以招標形式推出項目第三期6個分層單位3C、3D、8C、10D、15C及15D，招標日期爲2019年6月26日。

此外，恒地（00012）旗下北角君譽峰剛加推4號價單涉30伙，實用面積181至365方呎，定價由492.2萬至1001.6萬元，折實價472.5萬至961.5萬元，折實呎價25891至30890元，折實平均呎價27970元，本周六發售。

至於新地旗下北角海璇，連續兩天錄得成交，繼前日售出第5A座19樓B單位後，昨日再售出第5A座19樓D單位，一房間隔，實用面積379方呎，成交金額1365.66萬元，呎價36033元，造價理想。

兩盤兩批單位價格參考

參考價	御半山Ⅱ期	璟頤
1號價單(伙)	108	110
折實價(萬元)	439.17–812.24	398.6–975.3
折實呎價(元)	13270–18401	14781–17883
折實平均呎價(元)	15166	16266
2號價單(伙)	108	90
折實價(萬元)	逾432至逾868	386.7–1064.7
折實呎價（元）	14022–19682	14827–18954
折實平均呎價(元)	16360	16460

◀張卓秀敏（左）預料，御半山Ⅱ期最快周六賣。旁為新地代理業務部助理總經理（銷售）林青龍

樓市降溫 本月住宅買賣料跌45%

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港樓價首五個月強勢反彈，惟6月份受利淡因素影響料升勢斷纜，上半年樓價升幅約12.6%。戴德梁行認爲，近日香港的政治問題只要短期內解決，對樓市衝擊有限，料低息環境持續，下半年住宅樓價走勢持平，全年樓價仍能錄得升幅。

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，今年5月份中美再醞釀向對方貨品加徵關稅，觸發環球股市作出調整，加上本地近日的政治事件，令樓市氣氛降溫，預期6月份住宅臨時買賣合約宗數回落至4500宗，比5月份8208宗急挫45%，令第二季的住宅交投量按年升幅約8.7%。

樓價方面，據戴德梁行估算，5月政府樓價指數仍有約3%升幅，6月指數走勢則持平，令上半年的累計升幅約12.6%。

下半年樓市將橫行

展望下半年走勢，陶汝鴻預計，本港樓價經過上半年大升後，將會進入鞏固期，中美貿易談判陷僵局，準買家轉趨觀望，料下半年樓價橫行發展，由於市場憧憬美國將會減息，在經濟基礎不變的情況下，料全年樓價仍能錄得升幅。對於高銀金融早前棄標啓德商業地皮，陶汝鴻說，未見類似事件成爲趨勢，相信只是個別事件。

▲陶汝鴻（右）預計，本港樓價經過上半年大升後，將會進入鞏固期。旁為戴德梁行香港資本市場部執行董事高偉雄

皇璧複式九年蝕近百萬離場

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市走勢未明朗，再有業主沽樓止蝕離場。荃灣豪宅皇璧一伙高層複式戶，以4500萬元連車位沽出，原業主持貨九年，帳面只升3%，扣除使費料實蝕約99萬元離場。

據土地註冊處資料顯示，荃灣青山公路皇璧高層C室複式單位，實用2561方呎，今年五月下旬以4500萬元連車位沽出，呎價17571元。資料顯示，原業主爲丘石長，與國企深圳市南油開發公司前董事長同名，按其2010年4368萬元購入價計，帳面獲利132萬元，惟扣除釐印費及佣金等支出後，料實蝕近99萬元。

利嘉閣地產助理分區經理鮑允中透露，九龍灣淘大花園B座低層04室，實用375方呎，兩房間隔，望內園景，上月叫價640萬元，累減40萬或約6%，剛以600萬元易手，呎價16000元，比銀行網上估值平約1%。

其次，鯽魚涌居屋康山花園2座中高層A室，實用484方呎，剛以630萬元透過居二市場（綠表、未補地價）易手，呎價13017元。翻查資料，屋苑一伙中層同呎戶，今年三月綠表成交價643萬元，今次造價回落約2%。

美景花園呎價1.6萬創新高

不過，上月市況熾熱，綠表客積極入市，高價成交陸續登記。據土地註冊處資料，天水圍天盛苑O座中層04室，實用506方呎，上月以486萬元綠表售出，呎價9605元創天水圍綠表新高，比同屋苑較早前創下的舊紀錄高出1.3%。

此外，青衣美景花園9座中層H室，實用328方呎，消息指以524.8萬沽出，呎價1.6萬元創屋苑新高。另粉嶺欣盛苑停車場一樓雙號車位，土地註冊處資料顯示，大業主早前以193萬元沽出，料創新界居屋車位造價新高，比同區個別私樓車位還要貴。

▲荃灣皇璧有複式戶業主沽貨，扣除使費料蝕近百萬元離場

海之戀商場九成租出八月底開幕

【大公報訊】長實（01113）發展的荃灣海之戀住宅陸續入伙，其基座4層商場OP Mall最快8月底開幕，第一期逾30萬方呎樓面，已租出九成，呎租約50元至400元不等。

長實投資董事黃思行表示，OP Mall總樓面約43萬方呎，共有約300個商舖。第一期出租的樓面佔逾30萬方呎，九成已獲承租，其中佔約四成樓面的食肆商舖，更已悉數租出。第一期商舖將最快8月底至12月間陸續營業。至於第二期約10餘萬方呎樓面，剛開始招租，預計明年可營業。

該商場第一期的主要租戶，包括租用最大面積約5萬方呎的日本Don Don Donki、法國菜Feather & Bone租用約9000方呎樓面，及內地火鍋店海底撈租用約8000方呎樓面等。

長實執行董事趙國雄指出，本港未來半年樓市的走勢，主要繫於中美貿易談判的結果，目前兩國間的談判時好時壞，教人難以揣測。早前啓德商業地皮撻訂只屬個別事件，不會影響樓市，該公司對後市仍具信心，會繼續投地。

他說，今年賣樓計劃仍是中半山波老道項目、長沙灣愛海頌及將軍澳日出康城第八期，前者正搭建示範單位，後兩個則要待政府批出預售書方能開盤。

此外，新世界（00017）收購的北角皇都戲院大廈，據土地註冊處資料顯示，其中戲院部分及3個商舖，早前斥7.37億元向業主陸海通家族購入。新世界去年底已就該大廈統一業權事宜，向土地審裁處申請強拍令，當時資料顯示，該公司已持有該物業約82.22%業權，現購入陸海通所持單位後，業權份數已增至逾九成。該大廈所在土地現時規劃是住宅或商業用途，新世界仍未落實重建計劃，如重建作商業用途，可建樓面約53萬方呎。

九肚山峰洋房呎租逾63元創新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：踏入傳統租賃旺季，加上市場上轉買爲租個案增加，刺激私樓租金持續上揚，沙田九肚山峰單號屋剛以20萬元零議價租出，呎租逾63元創屋苑新高。

中原地產分區經理曾紀賢表示，九肚山峰單號屋，實用面積3141方呎，開價20萬元，日前零議價租出，實用呎租63.7元屬屋苑新高。曾紀賢稱，新租客爲本地用家，見屋苑樓齡新，質素高，少有放盤，遂拍板承租。業主於2016年以1.3億元購入，租金回報約1.8厘。

另外，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價今年二月反彈，直至上月重返歷史高位計，歷時約14周的升市中，新界西二線屋苑明顯跑出，區內30個成分屋苑中，佔七個樓價累升15%至20%，首三位分別是青衣翠怡花園（升20.8%）、青衣美景花園（升18.9%），以及深井浪翠園（升18.3%）。至於九龍區27個成分屋苑中，佔五個樓價同期累計升幅15%至20%；港島區24個成分屋苑中，佔四個樓價累計升幅15%至20%；新界東26個成分屋苑中，僅得三個屋苑樓價升幅爲15至20%。

鄭裕彤家族大宅改建三層屋

【大公報訊】屋宇署4月批出18份建築圖則，商住及住宅發展佔7份，包括華懋發展的觀塘安達臣道住宅項目，及新世界（00017）鄭氏家族的淺水灣道12號大宅，亦獲批重建爲1幢3層高獨立屋。

據該署所公布資料，華懋去年初以約31億元投得安達臣道住宅地，將在兩層地庫之上，興建1幢9層高及3幢20層高住宅大廈，可建樓面約25.93萬多方呎，另有1幢1層高住宅會所。而新世界已故創辦人鄭裕彤的淺水灣道12號家族大宅，佔地逾6.1萬方呎，獲批重建的3層高獨立屋，可建樓面超過4.6萬方呎。

其他獲批圖則的商住項目有泛海國際（00129）於元朗洪水橋農地，佔地約11萬多方呎，批建6幢12層高住宅大廈，總可建樓面約52.1萬方呎，提供約1000個單位；恒地（00012）收購的西半山羅便臣道27號D至F舊樓，重建爲1幢20層高住宅大廈，可建樓面約2.9萬方呎等。