

部分發展商猴年推盤計劃

發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	元朗博廷	41
	亞皆老街君柏	228
	荃灣西站灣畔項目	2,384
	馬鞍山落禾沙	約463
	北角油街住宅	約400
新地	元朗映御	523
	元朗峻巒 1B	499
	元朗 Grand YOHO	1,100
	西鐵南昌站項目 1A 期	約1,000
	筲箕灣教堂里項目	650
	將軍澳南天晉系列	628
	馬鞍山白石項目	430
	北角 臨海項目第 1 期	355
	屯門良德街項目	321
	何文田天鑄 2 期	271
	西環卑路乍街項目	128
	西半山 巴丙頓道 23 號	79
	九肚山項目	60
恒地	壽山村道 Shousan Peak	6
	長沙灣海柏匯*	161
	西半山帝匯豪庭	90
	馬鞍山迎海第 5 期	176
	北角月園街 1 至 5 號**	約 128
新世界	長沙灣 南昌街 1 至 19 號	約 129
	鯽魚涌 民新街 21 至 39 號	約 464
	西營盤瓊瑤	191
會德豐地產	清水灣傲瀟	680
	荃灣西站六區	894
	山頂 Mount Nicholson	67
	將軍澳至善街	800
華懋	何文田常富街	561
	屯門掃管笏	460
	九龍塘賢文禮士	139
嘉華	將軍澳 68B1 區項目	857
	荃灣城畔項目	949
英皇	元朗朗屏 8 號	912
	小欖冠發街項目	14

註：*香港小輪持有；**恒地主席李兆基持有
製表：記者 梁悅琴



海柏匯帝匯 相繼擡定涉 152 萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒地系於上周末連環開售兩個新盤錄首宗擡定，買家遭殺定合共逾 152 萬元。其中今年首個中小型住宅新盤，由香港小輪發展的長沙灣海柏匯上週六發售首推 70 伙，僅售 9 伙，當中折實價最平單位擡定收場，而恒地於上週日推售西半山帝匯豪庭首批 18 伙亦見擡定戶，買家遭殺定 5%，即約 137 萬元，恒地昨日已將該擡定單位加價 3.9% 至 2,841.4 萬元，於本週三重售。

海柏匯的擡定單位為 5 樓 B 室，實用 204 方呎，定價 333.4 萬元，上週六開售首日即售出，買家採用 180 天成交期付款方式，折實成交價 303.394 萬元。不過，買家最終擡定，未有簽定正式買賣合約，被發展商沒收樓價 5% 定金，即 15.2 萬元。

至於西半山帝匯豪庭 15 樓 C 室，實用面積 1,179 方呎，成交價 2,735.3 萬元，但買家最終亦擡定，損失 5% 樓價，即約 137 萬元，恒地昨日將該擡定單位加價至 2,841.4 萬元，呎價 24,100 元，加幅 3.9%。

峻弦高層劈 25% 沽 逾 70 萬

此外，樓市吹淡風，二手見蝕讓成交。利嘉閣鮑允表示，牛池灣峻弦第 5 座 21 樓 A 室，實用面積 1,230 方呎，高層望維港煙花景，業主開價 2,100 萬元，其後減至 1,560 萬元易手，減幅 25%，業主於 2009 年 10 月以 1,559 萬元買入，連使費要蝕約 70 多萬元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)丙申猴年將至，靈敏的猴子或會令樓市變得興旺。業界指出，美國去年底加息，加上股市波動，樓市吹淡風，負資產重現，或令銀行界對按揭取態變審慎，猴年新盤推盤量估計約 2.6 萬伙，比去年吸納量約 1.6 萬伙多出 62%，尤以荃灣、元朗及將軍澳區供應最多，發展商為求去貨，料新盤要以貼市價，甚至低於市價出擊，猴年樓價料會有 5% 至 10% 波幅。

猴年新盤 2.6 萬伙壓境

發展商扭六壬去貨 樓價上落料一成

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，猴年樓市「牛轉熊」，加上受股市波動影響，近年升過籠的細價樓率先領跌，置業負擔減輕吸引購買力回流，料今年季二手樓價再挫 5%，由於二手樓價近月率先回落，預期「小陽春」亦將始現於二手市場，新盤相信會緊隨二手樓價回調，以更優勢的售價推盤促銷，一手「小陽春」將緊隨其後，估計二手於農曆年後交投回升近 5 成，重上 2,300 宗，但仍然未及半年同期逾 3,000 宗水平，新盤交投於農曆新年後料升約 1.3 倍，呈現「二手先行，一手接力」格局。

荃灣元朗將軍澳將成主戰場

新盤在過去兩個月銷情明顯放緩，由於本港未來 3 至 4 年潛在一手私樓供應升至

87,000 伙，創有紀錄以來新高，發展商推盤意慾高，他指出，猴年有近 2.6 萬伙的一手供應，令一手成市場主調，料今年新盤將出現平均負溢價，即一手較二手或市價平，屬 2000 年後，首見年均負溢價 5%。根據各大發展商計劃有望於猴年推售新盤所見，猴年以荃灣、元朗及將軍澳區供應最多，分別達 4,227 伙、3,075 伙及 2,285 伙，料此等區域開盤價會有一定壓力。

新地年推 6 千伙 映御峻巒打頭陣

長實執行董事趙國雄表示，今年計劃在港推售 5 個新盤，涉及約 3,000 伙，最多套現 300 億元，其中元朗博廷打頭陣，他預期，今年樓價會有 5% 至 10% 波幅，並提醒今年為辣招三周年，牽涉的一批凍凍單位對樓市會有重大影響。

息魔尚遠樓價已跌 增買樓意慾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)息口走勢對樓市有一定影響，市場關注美國今年加息步伐，由於今年是美國大選年，日本央行上週五突然推出負利率，或令美國聯儲局今年加息步伐放慢，加上本港樓價已下跌，有利刺激置業者入市意慾。

據彭博報導，從債市觀點來看，日本央行打破市場眼鏡，美聯儲今年加息其實還說不準。日本央行總裁黑田東彥祭出負利率之後，全球債券收益率走低。衍生品金融商品交易員認為美聯儲今年升息甚至是一次的幾率都不到 60%，更遑論去年 12 月

決策官員預期四次 0.25 個百分點的加息。

歐日放水 美或放慢加息步伐

日本央行的舉動再度顯示全球經濟增長趨緩的跡象，而景氣低迷引發年初全球市場動盪不安。歐洲央行已暗示可能加碼刺激措施。美國貨幣政策與日本、歐元區背道而馳，投資者對報酬率較高的美國資產趨之若鶩，或迫使美元升值。因此，恐怕會進一步壓低美國通脹，從 2012 年以來通脹率一直未能達到美聯儲 2% 的目標。BMO Capital Markets 駐紐約利率策略

師 Aaron Kohli 指出，其他主要央行都把存款利率降到零以下，美國央行難以獨自加息，他稱：「到現在為止，我們本來希望看到匯率穩定，不願再見到從海外輸入的通脹壓力。」

事實上，市場憂慮本港銀行跟隨美國加息，小業主選用定息按揭明顯增加，新批按揭貸款選用定息按揭所佔比例連升 5 個月。根據香港金融管理局公佈去年 12 月住宅按揭統計調查結果顯示，新批按揭貸款選用定息按揭所佔比例，由去年 11 月的 4.9% 大幅升至 12 月 7.9%，創逾 10 年高位。

新盤搶閘 2 月一手銷量有望回升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)正要跟羊年揮別之際，美國加息及股市大波動，令 1 月一手盤銷情疲弱，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，1 月份一手盤只售出約 210 伙，為 2013 年 4 月底一手住宅新例實施以來，約 2 年半年度低，預期 2 月新盤於月中開始出擊，料 2 月一手盤銷量有望回升至逾 1,000 宗。

1 月份售出的 一手盤包括來自元朗世宙、

長沙灣海柏匯、西半山帝匯豪庭及大角咀利奧坊、曉岸等，陳永傑指出，由於時近農曆新年，不少市民要忙於辦年貨過年，1 月底一手盤成交更靜，估計 1 月份一手盤只售出約 210 伙，創兩年以來次低水平。

二手交投將旺市不旺價

展望 2 月一手盤銷量，他相信，發展商要

待 2 月中，即年初八才開始谷新盤，由於不少發展商於首季未能交到數，相信猴年伊始，發展商要追數，先要量才要價，料新盤都會以低於市價吸客，目前所知，元朗博廷、映御、峻巒 1B 及馬鞍山迎海 5 期均有望於猴年搶閘出擊，料 2 月份一手盤成交會升至逾 1,000 宗，二手樓交投相信會於年初四開始回升 50%，旺市不旺價。

應對美加息 發展商變招去貨

美國去年底加息後各大發展商推盤應變對策

對策	例子
1. 減價	華懋將豪華花園 3 伙頂層連天台戶減價 5.8% 至 6.1%、九龍城豪門 2 伙複式戶減價 10% 及馬頭角御門·前 29 樓至 30 樓複式 D 室減價 15%
2. 減按息	元朗世宙將「極級靈活現金或即時按揭付款」或「極級靈活建築期付款」的二按息率亦比早前推出的二按有所下調，首 3 年維持 3%，隨後由 P 減 1% 下調至 P 減 2%
3. 稅務優惠	元朗世宙推出代繳 80% 第 1 標準從價印花稅優惠及買家印花稅優惠(適用於手上有物業買家或公司客)，上限為成交價 6%；代繳 100% 第 2 標準從價印花稅(適用於首次置業上車客)
4. 高成數按揭	恒地為西半山帝匯豪庭提供樓價最高 80% 一按；或樓價最高 40% 二按
5. 增加折扣優惠	恒地筲箕灣柏匯及紅磡傲形增加 5% 折扣優惠

製表：記者 梁悅琴

級靈活現金或即時按揭付款」或「極級靈活建築期付款」的二按息率亦比早前推出的二按有所下調，首 3 年維持 3%，隨後由 P 減 1% 下調至 P 減 2%。

恒地大減價及增折扣優惠

恒地為西半山豪宅帝匯豪

庭，除了以低於同區新盤逾 10% 推出首批 18 伙外，亦將用於上車盤的高成數按揭引入豪宅，包括由恒地旗下財務公司提供樓價最高 80% 一按，及樓價最高 40% 二按。此外，恒地亦為筲箕灣柏匯及紅磡傲形增加 5% 折扣優惠，一於落力清貨。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)送羊迎猴，為鼓勵地產代理新春期間開單吸生意，部分地產代理行會向於新春期間開單的地產代理派發「開單利是」，部分代理行更要將開單利是加碼。

中原：初一開單獎 3500 元

中原地產早前宣佈於 1 月 20 日起至 2 月 14 日(年初七)促成住宅或工商舖物業買賣及租賃成交(車位租賃除外)，皆可獲贈 500 元開單利是，名額已額滿。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，將開單利是名額多加 400 個，而於農曆新年年初一至初三開單同事(促成住宅或工商舖物業買賣及租賃成交(車位租賃除外)，更可獲加碼大利是 3,500 元。

陳永傑指，配合新盤示範單位於新春期間開放，中原地產住宅部部分分行會於年初一至初三照常營業，全線分行初四啟市。

美聯：二手交投可現小陽春

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由於置業負擔減輕，預期在二手細價樓減價下，猴年春節後二手交投可望呈現小陽春。美聯亦於春節期間獎賞開單的精英，「無上限」送出開單大利是。凡於 2 月 8 日至 10 日(年初一至初三)的新春期間成功開單，皆可獲贈開單大利是，一手住宅買賣為 3,000 元，二手住宅買賣為 2,000 元，促成住宅租務成交者則可獲 1,000 元。

同時，美聯物業於今年新春期間各區主要分行將在春節期間繼續營業，而全線住宅部分行更於大年初三啟市。

代理行谷生意 新春開單利是加碼