

新盤今季逾六千伙應市

學者：銷情轉慢熱 減價「無得避」

港府積極推地解決迫在眉睫的「土地問題」日漸見功。據本報推算，今年第二季推售及可望推出的新盤合計有逾6,000伙，當中以啓德「港人港地」項目以及何文田豪宅盤規模最大，兩項目共計近2,600伙。然而觀乎今年以來新盤銷情慢熱，開「紅盤」熱況不再，學者認為這反映需求漸見轉變，買家面對跌市亦較審慎，預計今明兩季發展商減價「無可避免」。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

現屆政府上台後積極增加土地供應，近年陸續收效。綜合市場資訊，本季內推售及有望推出的新盤供應高達6,333伙，不乏中型至大型樓盤。當中位於啟德的樓盤啟德一號，為絕無僅有的「港人港地」項目，涉及規模達1,169伙，發展商中海外早前就透露有望最快在本季內推出，相信至為本港置業人士拭目以待。根據計劃，「港人港地」單位只供售予港人的限制適用於一手銷售和其後的轉售，期限為批出土地日期起計30年。

啓德一號及皓政規模最大

與此同時，位於何文田的另一個千伙大盤亦蓄勢待發，嘉里早年斥逾億元買入地王，建成豪宅盤皓政，項目已準備好示範單位並於日前開價，首張價單涉及288伙，折合入場價約841萬元起。此外，昨天開售新地將軍澳的海天晉（見另稿），涉及規模達628伙；連同同系位於元朗的峻巒1B期、新世界西貢的傲瀛、會德豐屯門掃管笏路項目等，均有望在季內搶客。

然而，隨着樓價急轉直下，新盤去貨速度似乎不復往年勇，近月開售的大盤再

鮮聞「一Q清袋」的旺市。以上月中開售元朗的朗屏8號為例，首輪開售首天沽出近140伙，僅佔首批338伙約四成，其鐵路上的優勢並未為其銷情加持至「紅盤」。

新盤近月去貨速度漸放緩

有市場人士認為該盤銷情慢熱，同區有其他大盤捷足先登搶佔購買力是主因之一，然而事實上這些「飲頭啖湯」的樓盤亦未能「一Q清袋」。新地旗下映御2月開售，首輪賣出約108伙，佔首批138伙不足八成；長實旗下的世宙早在去年11月開售，首批560伙亦未能悉數售罄，首天僅沽約八成貨量。

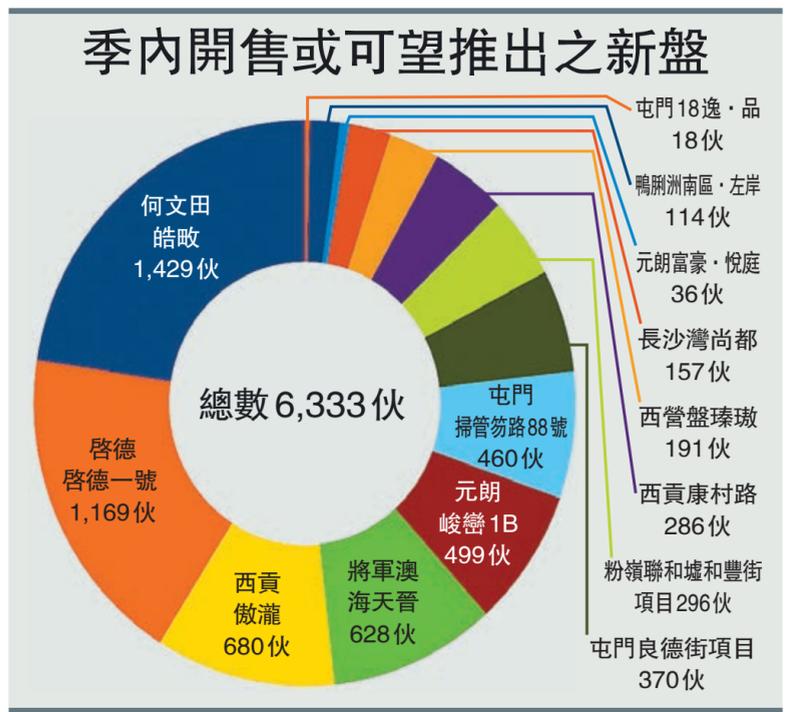
新盤銷情放緩，學者認為求過於供的「歌仔」未再唱得響。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指，以往發展商一邊加推一邊提價，仍能為市場所吸納，如今即使有大型發展商減價求售，仍未足以令市場悉數吸納，反映市場在跌市下仍抱審慎態度，早年求過於供的局面已漸轉變。

「減價無可避免，問題只是減幾多。」潘永祥預計在供應較多的地區，



■潘永祥指，早年求過於供的局面日漸轉變。資料圖片

若早年樓價升得太快，區內新盤今年第二季至第三季內將現較大的落價，並以中小型單位尤甚。潘永祥續指，隨着土地及住屋供應增加，同時地價漸見下滑，經濟放緩，就連大發展商亦認為目前經濟「近廿年來最差」，均對市場構成心理影響。



首季整體住宅登記插水六成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）受元朗大盤加持，上月新盤成交量按月大幅反彈。據一手住宅銷售網顯示，3月新盤共錄得逾830宗成交，較2月約323宗大升倍半，其中以元朗盤貢獻最大，其中朗屏8號錄得逾170宗最多，其次的映御及世宙合沽逾200伙，3盤合計佔全月新盤成交逾四成。總結今年首3個月，共錄得逾1,650宗成交。

綜合土地註冊處及利嘉閣研究部資料顯示，上月整體住宅物業登記宗數錄得2,608宗，按月增長約三成。當中，以一手住宅登記增長最顯著，期內錄得約616宗，較2月時急增兩倍，不過較去年同期則少16%。

二手交投仍然膠着

至於上月二手登記則佔1,992宗，雖然按月增加約12%，不過較去年3月的登記量插水近一半，反映二手交投仍然膠着。

以季度結算，今年首季整體住宅登



■本港今年首季整體住宅登記錄得約6,697宗，較去年大幅插水逾六成。資料圖片

記錄得約6,697宗，較去年首季約1,727萬宗大幅插水逾六成。季內，一手住宅錄得約1,323宗，按年同期大減65%；二手則累計錄得約5,374宗，較去年同期大減六成。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，4月開始整體樓市漸踏入旺季，當

中將以一手市場繼續引領大市交投回升，在發展商本月持續推售新盤帶動下，加上二手市場徐徐回暖，再配合工商舖隨股市反彈效應帶動交投回升的預期下，料4月整體樓宇買賣登記可望突破4,200宗的水平，較3月約3,142宗為佳。

樓價連跌5個月 細單位跌幅最勁

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近月樓價節節下跌，根據差餉物業估價署的最新數據，2月私人住宅樓價指數連跌5個月，最新報272.8點，按月跌近2.19%，與1月跌幅相若；若按年比較，則下跌6.4%。如從去年9月的高峰306.1點計算，5個月間累跌10.88%。

期內，面積1,076方呎以下的中小型單位中，以港島區跌幅最明顯。該區實用面積431方呎以下的A類細單位，按月急跌9.65%，431呎至752方呎的B類單位按月樓價跌幅亦高達8.94%。

租金按月急挫2.9%

租金方面，2月租金指數報163.7點，按月急挫2.9%，同樣連跌5個月，更為5個月來按月最大跌幅，創2014年9月後最低，累跌約7.8%。若與去年同期的168.3點相比，按年則跌2.7%。

樓價指數近一年走勢



至於由業界編制的樓價指數則跌足半年，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新跌至127.46點，按周跌0.73%，創18個月新低。以季度結算，

首季CCL累跌6.2%或8.43點，近兩季累跌達12.7%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計，CCL將下試120點水平。

娉廷連沽兩屋套現3300萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）長實旗下元朗盤娉廷，昨天單日連沽兩間洋房，套現逾3,300萬元。涉及36號及37號相連洋房，實用面積分別為1,589方呎及1,591方呎，成交金額分別為1,647.8萬元及1,649.9萬元，成交呎價均為1,0370萬

元。該盤至今累售6幢洋房，為發展商套現約1.04億元。

天鑄2期加推36伙

面對樓市下滑，有樓盤減價促銷，也有發展商按自己步伐繼續推盤。新地旗下

何文田豪宅盤天鑄2期昨天加推36伙，以定價計平均呎價2,7988萬元。

價單中包括4伙特色戶，最貴單位定價高達7,991餘萬元，實用面2,090方呎，連566方呎天台，呎價3,8235萬元。

海天晉買家心聲

以400萬元買入一個兩房戶，由家人墊資約170萬元首期，自己每月供款約1.3萬元；新盤開價與二手差不多，故決定入市。



■陳先生



■胡先生

以約690萬元上車，認為定價正常，近期樓價稍跌是入市的原因之一；同時認為該盤臨近港鐵站，交通方便。

圖為蘇洪鏘攝

海天晉首賣 單日沽近九成



■將軍澳樓盤開賣，電梯大堂外形成登記人龍。蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）將軍澳的海天晉是4月打頭陣的全新盤，昨天開售首輪228伙。消息指截至昨夜8時沽出199伙，佔可售單位87%，收票超額登記逾10倍都賣唔晒。當中有90後年輕買家藉家人資助首期達170萬元上車，日後靠自己供樓，問到對樓市下行的看法，坦言「就算跌都係自己住咯」。

90後上車自住唔怕樓價跌

新地旗下的海天晉日前截收逾2,700票，以首輪228伙計超額登記逾10倍。記者在該盤位於九龍站的售樓處所見，登記的人龍一度由電梯大堂伸延至下一層商場「大打蛇餅」，場面墟市。準買家以中年家庭客或夫婦為多，但亦不乏年輕人。

現年25歲的陳先生，昨天斥資逾400萬元買入一個兩房戶，並由家人墊資約170萬元首期，估計每月供款約1.3萬元。陳先生稱，自己居於將軍澳達12年，對區內熟識，近期有見該盤開價與二手差不多，故決定入市。面對樓價正在下滑，陳先生坦言不擔心，「跌都係自己住咯。」

至於現居九龍區的胡先生則以約

690萬元買入單位，屬首次置業。他指項目定價正常，近期樓價稍跌是入市的原因之一，同時認為該盤臨近港鐵站，交通方便。

租金回報料4厘備受垂青

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，昨天旗下其中一名準買家擬斥逾3,000萬元連掃3伙，由於項目預料租金回報可達4厘水平，因此備受市場垂青。對於近日市況，他指由於新盤近日開價已回落約一成，加上二手交投量回穩，亦對新盤市場帶來幫助，因此對新盤市況信心。

中原地產劉琳琳表示，旗下客戶出席率約七成，客源集中在九龍東、港島東及將軍澳區。公司A組買家多選擇向海四房單位加一伙兩房戶。將軍澳區發展成熟，社群龐大，成功吸引大批買家認購，相信客戶會靜待新盤加推單位，不會即時回流二手市場。近日一手新盤開價克制貼市，二手業主只好減價吸客，令近日二手交投量價跌量升局面。

至於其他新盤方面，消息指西貢逸瓏園、元朗世宙、馬鞍山迎海、御峰及迎海、駿岸均錄得成交，而截至昨夜8時新盤單日共錄得208伙成交。