

用家需求大 新盤價高照搶

港人港地沽清188伙 柏傲灣首日收逾700票

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、梁悅琴）自政府再次對樓稅「加辣」後，靜了兩個月的新盤再湧現市場，即使在發展商進取開價及惜售下，銷情仍旺。共接獲逾2,800認購登記的中國海外「港人港地」項目啟德1號（II）昨早開售首輪188伙，消息指，全數沽清，市傳多達19組客買兩伙，並於昨晚提價2%加推122伙。至於新世界等於荃灣柏傲灣首批197伙昨日開始收票，消息指，首日收逾700票。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，啟德1號（II）由昨日上午10時半開始售出單位，截至中午12時半，首兩小時已售逾100伙，3房戶更全數獲認購。他指，客戶揀樓速度理想，約12組客人購入2伙。而樓盤的3房戶受歡迎，折實樓價介乎約1,200萬元至1,500萬元，反映該類物業的購買力強勁。消息指，截至下午五時，所有單位已獲買家認購，最後一個棟樓編號為365A號。

啟德1號(II)提價2%加推

該盤昨晚提價2%加推122伙，實用面積由375方呎至799方呎，折實呎價15,564元至23,587元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明及中原亞太區住宅部總裁陳永傑均表示，客源出席率達70%，以用家為主，佔約80%。

客源方面，布少明指，有60%來自九龍區，新界港島則各佔20%。他透露，兩成投資客中，有11組準買家是買兩個單位的，涉資2,000萬元。陳永傑稱，東九龍客佔逾50%，港島客亦佔30%，新界西客被其他新界新盤搶去新份客源，沙中線概念則吸引新界東客戶認購項目，包括一批公屋上車客。並指，雖然新界同期有兩個新盤開售，但地區不同，對啟德1號(II)影響不大，市場用家需求亦大。



柏傲灣參觀示範單位大排長龍。

陳永傑認為，樓盤開價算克制，由於去年啟德1號（I）推售時樓市未見火熱，之後已加價，因此今次啟德1號（II）價錢只是與啟德1號（I）最後一批價錢相若。又指，政府推出新辣招，買第二層住宅要付15%印花稅，對一手市場有壓力，海外客及投資客明顯減少，以用家為主導，所以發展商每次加推都不會推太多單位。

布少明續指，樓盤可以吸引兩成的投資者，主要是未來租金回報可觀，參考附近屋苑香港灣的平均呎租約45元，租金回報逾3厘，故預計啟德1號（II）未來的呎租可達50元。

4千市民參觀柏傲灣

至於荃灣柏傲灣昨首日開放示範單位，由於折實入場費只是441.8萬元，首日錄逾四千人排長龍到場參觀，有準買家等候近3小時多才睇到示範單位。消息指，柏傲灣首日收逾700票。

柏傲灣首張價單包括197伙，實用面積由318方呎至1,366方呎，價單平均呎價19,070元，折實平均呎價15,183元，貼近同區二手呎價，開放式戶折實入場費441.8萬元。最貴4房單位為1A座55樓A室，實用面積1,366方呎，折實呎價20,219元，折實價2,761.9萬元，挑戰荃灣區標準四房戶向海歷來呎價及售價新高。



啟德1號（II）最新一批單位昨日開售。據發展商表示，3房戶受歡迎。 記者張偉民 攝



中海外地產董事總經理游偉光指，啟德1號（II）昨日首兩小時開售已售逾100伙。 記者張偉民 攝

今年首輪各個新盤部署

元朗Grand YOHO二期

- 首推166伙，折實入場價538萬元
- 上周四開售首批66伙，售出65伙
- 上周五晚原價加推89伙，並將首張價單未售單位加價0.5%至1%
- 本周二推售55伙。

啟德1號（II）

- 首推125伙，折實入場價642萬元
- 加價1.5%加推63伙
- 昨推售188伙，全數沽清
- 昨提價2%加推122伙

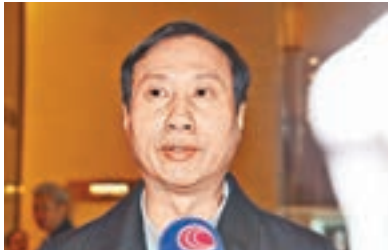
荃灣柏傲灣

- 首推197伙，折實入場價441萬元，最快本周售

製表：記者 梁悅琴



中原陳永傑稱，啟德1號（II）客源以用家為主。 記者張偉民 攝



美聯布少明指，11組投資客擬購啟德1號(II)兩個單位。 記者張偉民 攝

子女獲500萬上車 富爸：「要識投胎」



陳先生認為：「一句講晒，揸磚頭好過揸股票」。 記者張偉民 攝



田女士指，因為要自住，故樓價貴也沒辦法。 記者張偉民 攝

花旗銀行早前調查報告指，近七成父母願意為子女首次置業提供經濟援助，支持金額中位數為35萬元。昨日啟德1號（II）售樓處就出現「成功靠父幹」一幕，有廿四孝父親遠超上述中位數，支付500萬元首期為子女上車。有傳媒打趣地問，買樓是否要先有個富爸爸，當事人笑言：「要識投胎」。

陳先生昨日同仔女一齊揀樓，成功以45號籌入市啟德1號（II），以約1,000萬元買入兩房單位自住。

他指，單位以子女的名義買，因自己本身已有物業，買多間要付15%印花稅，暗示自己幫子女付首期說，「認都認到啦」。他並稱只做一半按揭，首期付500萬元，但層樓就由他們自己供，月供兩萬以下。

勸記者置業「趁早」

對於新一代買樓困難，他說，「一句講晒，趁早」，又指從來不擔心樓價會

跌，並奉勸在場各位年輕記者，買樓要快手，尤其趁後生，否則蝕底只是自己。「我同你講，我20幾年前第一次買樓50萬起，一句講晒，揸磚頭好過揸股票」。

他又建議，年輕人可以買間一房先，先賺取第一桶金，否則連第一桶金都唔賺，點樣再起步。

低息供樓「幾幸福」

他透露，自己買過四次樓，由一房換到四房，曾蝕過一半。講到加息，他說話，以前十幾厘息都照供樓，現時利息僅兩厘多，「好濕碎，你睇你哋幾幸福」。而最重要的，就是當買樓後人便會畀心機工作，變得有責任感，「早啲唔hea，幸福就係自己」。

同場另一位成功購入物業的田女士表示，單位嘅嘅好難抽，斥近1,000萬元購入2房單位。她坦言：「樓價貴，但有辦法，因為要自住。」

■記者 吳靜儀

二手樓成捱打局面

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、陳楚倩）由於發展商農曆新年前積極推盤，帶動購買力湧現，今年一手小陽春提早來臨。業界指，新盤轉旺，二手樓勢必捱打，預料本月二手成交只有2,000宗成交，創歷史新低。

新盤旺場 鄰近二手封盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年1月一手交投可望突破1,500宗。至於二手礙於一手搶客，加上市場缺盤情況加劇，料本月二手交投量約2,000宗水平，將按月急降，創歷史新低。事實上，受啟德1號（II）開售影響，不少業主睇好區內前景，導致反價封盤現象出現，本月至今首2周，東南九龍一帶二手交投受壓，僅錄零星成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府去年11月初加辣後，海外客及投資客明顯減少，以用家為主導。在新盤帶動下，小陽春提早出現。如本月新盤銷情佳，估計各大新盤將於農曆新年前推售悉數單位應市，全月預計可錄約1,500宗一手成交。而市旺將吸引其他新盤出籠，2月一手成交估計可以錄

2,000宗，今年首季累計宗數有望錄4,500宗。二手方面，以往二手成交量比一手正常多3倍，但近年二手交投持續萎縮，上月更僅錄得2,600宗二手登記成交，創歷史新低，相信本月情況將持續膠着。

雖然二手成交宗數睇淡，但持續缺盤下，私樓叫價升溫。祥益地產黃慶德表示，新屯門中心獲區內投資者願付新稅15%入市，涉及稅款58.2萬元。原業主於2011年以約166萬購入上址，轉手賬面獲利約222萬元。該單位為4座低層C室，實用面積462呎，兩房兩廳。新買家以388萬元購入上址作長線投資收租之用，以面積計算平均呎價8,398元。

投資者付辣稅購屯門樓

此外，由於新買家擁有多於一層物業，故須繳付新住宅印花稅15%，約58.2萬元。該單位若作投資收租，現時市值租金約11,000元，租金回報率達3.4厘。

夾屋雅景臺3房1年新高

另外，馬鞍山夾屋雅景臺高層三房連地價670萬元易手，呎價11,074元，創一年新高。世紀21奇豐物業胡佩碧表示，單位為4座高層C室，面積605呎，3房間隔，以670萬元自由市場價易手，實呎11,074元。上址放盤約1個月，原開價680萬元，日前獲換樓客議價洽購，終願減價10萬元後沽出。

原業主早於1998年7月一手向房協購入物業自住，當時作價215.1萬元未補地價。市區單幢物業亦不乏上車客好價承接。世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，天后英皇道興漢大廈剛錄得低層H室成交，單位面積465方呎，2房改1房間隔，去年12月原開價610萬元，本月初調高叫價至630萬元，最終獲上車客以620萬元好價購入，呎價13,333元。

原業主於1996年11月以280萬元購入上址，升值逾1.2倍。

■新屯門中心獲區內投資者以388萬元購入單位作長線投資收租之用。

網上圖片

帝景灣車位240萬 將軍澳新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳帝景灣錄首宗車位短炒個案，並以240萬元成交價，成為將軍澳歷來最貴車位。另外，新地旗下將軍澳天晉IIIA及IIIB在過去兩日拆售合共逾300個車位，前者的認購程序已近完成，市場兩日共錄逾100個車位成交，最高成交價218萬元。

中原地產何文俊表示，帝景灣B層一個雙號車位，原叫價250萬元，放盤只有一天，昨日以240萬元易手，成為將軍澳歷來最貴車位。買家為同屋苑業主。原業主去年10月底向信置以一手價205萬元買入該車位，持貨不足三個月升值17%，賬面賺35萬元。

新地兩日沽逾百車位

事實上，政府去年11月初對住宅樓市加辣，不少發展商拆售車位，去年12月純車位註冊量錄2,430宗，創4年新高。今次新地放售天晉車位出售，據價單顯示，IIIA及IIIB分別拆售275個及52個車位，每個售價由188萬元起，最貴叫價

218萬元，全數車位總市值逾6.5億元。

上月純車位註冊倍增

香港置業行政總裁李志成表示，12月整體物業註冊量共錄6,967宗，比起11月的8,618宗按月跌約19.2%。反觀12月純車位註冊共錄2,430宗，相比11月的1,050宗按月大升約131.4%，更創4年單月新高。當中，新界區純車位註冊佔70.9%，12月錄1,722宗，月升159%；九龍區錄479宗，比11月升88%；而港島區升幅最少，錄229宗，按月升約76%。按宗數排行，12月錄最多純車位註冊之物業為東涌昇薈，錄536宗；其次為沙田河畔花園，錄137宗；隨後為九龍站濠日居，共錄121宗。

金額方面，12月純車位註冊總額錄25.92億元，較11月升81.4%。當中，50萬元以下個案升幅甚顯著，錄321宗，升322%；而50萬元至100萬元個案則錄1,074宗，較11月升約

214%；而100萬元以上個案升幅最少，錄1,035宗，月升63%。



■帝景灣一個車位不足三個月升值17%，賬面賺35萬元。 資料圖片

