

啟德嘉匯首日收550票

發展商盡賣首批180伙 擬貼市價加推

香港文匯報訊(記者梁悅琴)啟德發展區成今年新盤戰場，嘉華於啟德樓盤嘉匯首批180伙昨起收票，反應踴躍，消息指，首日收550票，超額登記2倍。發展商計劃盡推首批180伙，甚至會貼市價加推，很大機會周內開售。



啟德嘉匯示範單位昨吸引大批買家參觀。吳靜儀攝

今年啟德區計劃推售的新盤

樓盤	單位數目	發展商
嘉匯	900伙	嘉華
龍譽	930伙	保利置業(香港)
天寰	822伙	建灝地產
啟德第1H區3號項目	648伙	會德豐地產

製表：記者 梁悅琴

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明昨表示，啟德嘉匯的參觀反應熱烈，昨日及下午3時半錄逾3,000人次參觀示範單位及展銷廳，客源多元化，主要為本地用家，也有內地客對樓盤有興趣。他指，樓盤首張價單180伙將會盡推，甚至會加推，

料貼市價加推，很大機會周內開售。該盤日前公佈首張價單推180伙，價單平均呎價21,299元，折實平均呎價17,998元，折實入場一房單位售價約585萬元。

慈父打算買兩房 幫付首期

昨日亦有「慈父、慈母客」現身睇樓。原先生居於薄扶林，樓盤價錢合理，看好這區發展前景，相信新區一定會旺。他打算買兩房，預算約600萬元，並指今次是幫其80後、現年30餘歲的兒子睇樓，會幫手付逾100萬元首期。

本地用家為主 內地客佔10%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，以該公司客源計，九龍區佔60%、港島區及新界區各佔20%，相信由於嘉匯的示範單位設於港島區，相比去年中國海外開售啟德1號計，嘉匯的港島區客源比例有所增加，用家佔70%，投資者佔30%，由於嘉

匯對買家無規限，今次內地客佔5%至10%。

對於區內於今年會有3,300伙新供應，布少明相信，啟德新發展區將為本港樓市的重要新地標，提供多項大型基建設施，投資潛力絕對可睇高一線，早前啟德1號(I)及(II)推售銷情均理想，反映市場已認同該區日後發展潛力，有不少向隅客。由於客人都會看價錢入市，縱然區內曾獲海航以高達1.3萬元一呎地價購入地皮，但今次嘉匯首批單位價錢其實只是跟隨啟德1號而已，料未來區內發展商都會因應市場購買力來定價，市場仍有購買力。

區內另3新盤年內陸續推

除了嘉匯外，區內今年計劃推售的新盤還包括保利置業(香港)的龍譽、建灝地產的天寰及會德豐地產的啟德第1H區3號項目。當中龍譽計劃本季內推售，啟德第1H區3號項目可望年中開售。

寶盈綠表呎價9661元 貴絕新界居屋

香港文匯報訊(記者吳靜儀)二手盤源少下，將軍澳居屋寶盈花園一個三房戶獲一名區外綠表客以570萬元承接，呎價9,661元，成交價及呎價均破將軍澳未補價居屋紀錄。此外，其呎價亦打破青衣宏苑於去年9月錄得的9,448元紀錄，成為新界史上呎價最貴未補價居屋。

世紀21物業魏仕良表示，將軍澳居屋寶盈花園5座高層E室，實用面積590方呎，三房間隔，享有西南海景，本月初才放盤，於居屋第二市場叫價560萬元，放盤翌日已反價20萬元至580萬元，最終獲一名區外綠表客以570萬元承接，呎價9,661元，成交價及呎價均破將軍澳未補價居屋紀錄。此外，其呎價亦打破青衣宏苑於去年9月錄得的9,448元紀錄，成為新界史上呎價最貴未補價居屋。



寶盈花園3房戶獲一區外綠表客以570萬元承接。

自由市場轉售或成交800萬

寶盈花園補地價折扣率39%，上述單位若在自由市場連地價轉售，成交價或高達800萬元，呎價逾1.3萬元。原業主2001年2月以124.8萬元購入該居屋，現成功轉售，賬面獲利445.2萬元，16年升值3.5倍。

龍門居首置客395萬購2房戶

屯門居屋龍門居一兩房戶獲首置客以395萬元購入，破兩房單位自由市場價新高。祥益地產黃慶德表示，屯門居屋龍門居有一區內首置客上車，成交價破兩房單

位自由市場價新高，實用呎價亦破屋苑自由市場價新高。原業主2008年以133.8萬元買入，賬面獲利261.2萬元。單位為16座低層B室，面積484方呎，新買家以395萬元買入自住，呎價8,161元。

據悉，該買家鍾情單位客廳及房間均座向東南擁單邊開揚河景，附設企理裝修，而且鄰近家人，方便照應，加上在區內較少同類型單位的放盤。

君悅華庭1房成交呎價破頂

天后廟道新盤入伙後，吸引不少外區客物色豪宅地段罕有上車盤。世紀21北山地產陳藍玲表示，天后廟道31號君悅華庭亦有1房戶創物業成交呎價新高。原業主於2009年以363萬元購入，易手賬面獲利305萬元。單位為君悅華庭低層A室，獲外區上車客以668萬元承接，面積406方呎，呎價16,453元。

上月二手公屋註冊量減7%

香港文匯報訊(記者梁悅琴)據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，1月份二手公屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量共錄53宗，比起去年12月份57宗按月減少約7%，並創4個月新低。與此同時，當中涉及金額約1.21億元，按月亦下跌約4.7%，則為3個月新低。

新辣招後整體二手註冊量瀉4成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，去年11月初實施新辣招後，整體二手市場(包括公營及私人住宅)交投顯著放緩，二手住宅註冊量由去年11月約4,749宗持續跌至上月2,804宗，跌幅高逾4成。即使

以用家為主的公屋市場，交投亦跟隨下挫，上月錄53宗註冊登記，比起去年11月64宗，則跌約17.1%。

若以屋苑劃分，1月份53宗二手公屋註冊個案中，按金額劃分，當中銀碼逾200萬至300萬元佔最多，錄30宗，按月橫行；至於200萬元或以下則錄18宗，按月下跌約14.3%，而餘下5宗為逾300萬元個案，按月亦減少約16.7%。

若將二手公屋按屋苑劃分，1月份青衣長安邨以4宗買賣登記佔最多，而月內註冊金額最高的二手公屋亦屬該屋苑，為長安邨安江樓中層7室單位，涉及金額為443萬元。至於沙田顯徑邨、大埔富亨邨及太和邨，均以3宗登記緊隨其後。

每宗二手註冊額按月跌7.8%

香港文匯報訊(記者梁悅琴)縱然二手樓持續錄新高價成交，但整體平均每宗二手成交價有下跌情況。香港置業行政總裁李志成指出，據土地註冊處最新資料顯示，1月二手住宅註冊量錄2,804宗，較12月的3,259宗按月跌約14%，二手住宅註冊按月回落。至於金額方面，跌幅則多於宗數。1月二手住宅註冊金額錄約181.17億元，較12月的228.26億元按月跌約20.6%。

由於1月之整體二手註冊金額跌幅較宗數多，而港島區平均每宗二手註冊金額更跌穿1,000萬元水平，故二手平均每宗註冊金額下跌。1月之平均每宗二手註冊金

額約為646.1萬元，較12月的700.4萬元跌約7.8%，跌穿700萬元。

港島跌幅勁 平均每宗跌兩成

若按三區劃分的話，當中跌幅最急之地區為港島區，1月平均每宗二手註冊金額錄約974.7萬元，較12月的約1,215.4萬元跌約19.8%；而新界區則錄得微跌，新界區之平均每宗二手註冊金額錄約491.8萬元，較12月的約499.7萬元按月跌約1.6%；而九龍區平均每宗二手註冊金額則錄得輕微上升，錄約710.9萬元，比起12月錄得的693.5萬元，按月微升約2.5%。

「夾屋」上月買賣登記挫47%

香港文匯報訊 自去年十一月政府「出招」後，市場一片審慎觀望氣氛，二手住宅交投量持續減少，而且夾屋的價格升勢凌厲，亦打亂不少準買家部署，入市步伐有所減慢。

十屋苑中「揀蛋」增至6個

利嘉閣地產研究部表示，根據土地註冊處最新資料顯示，一月份全港「夾屋」買賣錄得僅8宗登記，較去年十二月的15宗急挫47%，連跌兩個月；而期內二手夾屋買賣登記總值共錄近4,530.8萬元，較去年十二月的8,561.6萬元同樣急跌47%，成交量值同創10個月新低。

按屋苑劃分，在十個「夾屋」屋苑當中，以美孚/華景浩景臺及鴨脷洲悅海華庭的交投最多，在期內同樣錄得3宗成交，成為一月份最熱賣屋苑；而兩個屋苑成交總值分別增加7%及38%，至1,815.8萬元及1,742.0萬元。至於上月「揀蛋」屋苑增加至6個。

在一月份的8宗登記個案當中，按最高成交總值計算，以鴨脷洲悅海華庭1座高層H室的830萬元成交最為矚目，上述單位實用面積605方呎，折合實用呎價則約13,719元，為歷年全港第三高價的夾屋成交。

首置客逾7400萬掃香島3伙



香島減價奏效，昨售出47伙，銷售率達78%。

昨日一手盤銷情

樓盤	售出單位
筲箕灣香島	47伙
荃灣柏傲灣	6伙
屯門滿名山	4伙
何文田皓畋	2伙
大坑篤珺	1伙
大角咀浪澄灣	1伙
筲箕灣形薈	1伙
西貢逸瓏·海匯	1伙
合計：63伙	

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者梁悅琴)昨日一手盤以推售貨尾盤為主，全日售出63伙。當中去年第四季開售的南豐筲箕灣香島，銷情一直低迷，日前發展商加推60伙，將最高折扣率由20.8%增加至26.08%，變相減價半成。該批單位昨日推售，全日售出47伙，銷售率78%，有首置客斥資逾7,400萬元掃3伙。

香島減價奏效，昨日發售的60伙，消息指大手時段售出20伙，最大手一組客連掃3座高層A及B室共3伙，總實用面積3,538方呎，價單未折售價1.0111億元，平均呎價約2.8萬元。扣除最高約26%折扣優惠後，折實價逾7,400萬元。有指買家為首置

客，毋須支付15%印花稅。

滿名山加推單位售出4伙

嘉里於屯門滿名山昨亦推售「滿庭」66伙，消息指，全日售出4伙。該批單位可享全新「1888一按計劃」。

新一批加推單位間隔由2房至4房，面積介乎511至1,519平方呎，折實價則由758.24萬至2,765.97萬，呎價11,088至19,119元。而「1888一按計劃」，買家若採用賣方指定融資公司提供的一按，貸款額最高達淨樓價80%，還款期1,888天，首6個月免息免供，第7至36個月利息為P減4厘(P為5厘)，其後為P。買家另享12%

印花稅優惠。

喜築突減價5% 麗展：新春優惠

另一方面，正當新盤熱賣之際，麗展於馬頭角喜築突將部分單位減價，根據最新價單顯示，項目5個低層實用377方呎的H單位，定價較去年11月推出時減4.6%，最低層的5樓H室，定價由691.9萬元，減至659.9萬元，若連同最高12.75%優惠，折實575.7萬元，實呎15,272元。麗展高級副總裁潘銳民表示，這並非減價，而是特選數個單位推出新春優惠，志在為樓盤進行市場推廣，增加氣氛。他指，該盤已售出134伙，套現約7億元。

登峰·南岸低層呎租55元

香港文匯報訊(記者梁悅琴)剛入伙的香港仔田灣登峰·南岸一個一房戶獲租客以1.4萬元租入單位。Q房網鄺志達表示，是次租賃單位為登峰·南岸低層B室，單位實用面積255平方呎，屬1房間隔，單位望海景，獲租客以月租1.4萬元承租，實用面積呎租約55元。據了解，原業

主於2015年11月以470.7萬元購入上述單位，一手租出，按買入價計算，租金回報逾3.5厘。

鄺志達表示，登峰·南岸去年底收樓，是次成交單位放租1個多月即獲承租，首一年免費提供住客接駁港鐵站的專車服務，受本區工作人士歡迎。

峻瀆2房戶月租1.4萬

香港置業劉浩勤表示，將軍澳峻瀆2期的一個2房戶獲新租客以月租約1.4萬元承租。上述單位為峻瀆2期2座低層A室，實用面積約499平方呎，屬2房間隔，新租客以約1.4萬元承租單位，實用呎租約29元。據悉，新租客為外區客，因心儀單位租金合理，故決定承租。原業主於2015年6月以約497.4萬元購入上述單位，按現租金水平計算，租金回報約3.4%。