

大手客如潮湧 MONTEREY 深夜加推 168 伙 樓市亢奮 新盤兩日沽千伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 香港人經常嘆上車難,惟剛過去的周末卻發生有錢無樓買情況。兩大樓盤昨日互撼,即日全數獲市場吸納推售的417伙。新地南昌站上蓋匯璽推出309伙,大手揀樓時段有約380組客登記,但僅30組客成功入市。至於會德豐的將軍澳 MONTEREY 第二輪推售亦續報捷,更獲影后惠英紅青睞。單計上周五、六(17至18日)兩天,一手市場沽出達千伙。代理業界預計,全月有望衝3,600宗,創一手新例以來單月新高。

MONTEREY 買家心聲



惠英紅

■上周五未能購入單位,今次終於40號籌成功以約1,400萬元購入三房單位,面積886方呎。由於本身持有物業,故今次屬陪家人買樓。對於近期樓市熾熱,稱:「唔會去理人,屋企有需要買咪買囉。」



陳先生

■年僅27歲、現職於地產發展公司,以逾700萬元買入兩房戶,預算造六成按揭。是次上車有賴家人財力支持,估計涉約300萬元首期。對於美國加息等因素,個人認為年輕人買樓需量力而為。



匯璽昨日推售,有約350組大手買家空手而回。 記者蘇洪鏘攝

「息魔」迫近未有嚇窒本地置業人士,昨日兩大地區龍頭發展商旗下樓盤對壘,均即日沽清,反映市場需求殷切。由新地發展的匯璽,以日前截收逾13,700票、超購43倍之勢,昨日進行首輪推售309伙,並分兩階段進行。在早上的大手認購階段,發售指定的137伙,在九龍站樓處現場所見,數百人聚集於電梯大堂等買樓。消息指,階段內有約380組客到場,唯最終僅30組客入市,意味著有約350組實力雄厚的大手買家向隅。中午時段所見,大批向隅買家自電梯大堂鳥散。

匯璽千人打蛇餅輪購

據銷售安排所定,大手階段買家的意向單位中必須包括至少一伙四房戶(在指定137伙中佔59伙),故當中午12時半左右59伙四房戶悉數獲認購後,大手階段旋即結束。消息指,階段內共沽出72伙,其中一組買家斥資近億元購入3伙極高層4房單位,惟最終以成交記錄冊作準。這亦意味着在59伙四房戶之外再有13伙其他戶型獲承接。

該盤第二階段銷售於下午開始,輪候登記場面更見熾烈,登記人龍由電梯大堂,蜿蜒伸延至商場外,直抵地面停車場「打蛇餅」,人數以千人計。消息指,昨夜8時許,全數309伙沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,匯璽屬鐵路項目,發展商開價具競

爭力,故獲市場大批購買力追捧,投資客佔四成。項目預期未來呎租逾50元,租金回報料逾3厘至4厘。另一邊廂,由會德豐發展的 MONTEREY,繼上周五(17日)開紅盤後,緊接於昨下午發售第二輪108伙,消息指於昨夜約8時亦告沽清。

MONTEREY 不乏「靠父幹」

會德豐地產常務董事黃光耀稱,該盤昨日不足1小時已有約60伙獲認購,當中不乏年輕人在父母資助下入市,出席率及認購率皆超出預期。

發展商指,項目總結過去2日共售出480伙,套現逾41.84億元。另外,項目深夜加推168伙,折實平均呎價15,631元,折實售價由433.8萬元至2,164.5萬元不等。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,上周五兩大新盤首輪開售均銷情暢捷,預計這三天市場可錄約850宗一手成交,計及上半月約600宗,累積接近1,500宗。他預計發展商會把握旺市,加推單位應市,全月有機會達3,600宗一手成交,創一手新例後新高。

布少明亦認為,現時置業信心強勁,且發展商互有競爭下,開價克制,加上市場對美國加息已有心理預期,相信影響力有限,預計一手樓市主導大市,一手與二手交投比例呈「五五波」。

上半年尚餘 6000 伙壓陣

香港文匯報訊 新盤市場交投熾熱,上月農曆新年長假結束以後,各路新盤爭相推出。本報初步統計,由目前起至上半年底,一手市場尚有逾6,000伙供應有望排隊登場,啟德及荃灣將肩負起「重任」,區內4盤合共逾3,600伙單位,佔整體潛在供應六成。

啟德龍譽呎價近兩萬

去年底至今年初,由於中資連環高買價

地,啟德區一直成為市場焦點,區內樓盤正蓄勢待發,等待新一輪搶客戰。由央企保利置業發展,首個在港樓盤龍譽,最快於本週六(25日)發售,樓盤上周開價,首批188伙折實平均呎價約1.98萬元,較上月推售的嘉華嘉匯首批1.79萬元高10%。該盤提供實用面積200餘方呎的割房戶型,折實入場價約由389萬元起,成為啟德已開賣的四個新盤中,首個人場費「4球」有找的樓盤。

市。項目提供822伙,九成單位位於兩幢高座大廈,另設4座低座提供低密度住宅,單位面積由200餘方呎至1,200餘方呎不等,預期在2018年底落成。

荃灣2盤逾1900伙供應

至於另一戰區荃灣亦將有兩大盤短兵相接,長實旗下荃灣西海之戀短期獲批預售,爭取最快月內發售。項目共有9座,提供2,406伙,率先推售的第一期佔970伙,戶型由一房至四房,面積由370方呎至1,149方呎,第一期預計關鍵日期為2018年9月。

與海之戀對壘,將會是與其毗鄰、由華懋發展的全·城匯。發展商早前表示,項目的示範單位已準備就緒,正待政府批出預售樓花同意書,以及西鐵的取態,最快4月尾至5月初推出市場。該盤將提供953伙,與海之戀第一期相若。

現時至下季有機會發售之新盤

地區	樓盤	提供伙數	發展商
港島	北角 維港頌	378伙	長實
	北角 海璇	355伙	新地
	西營盤 ARTISAN HOUSE	250伙	新世界
九龍	啟德 龍譽	930伙	保利
	啟德 天寰	822伙	建源
新界	荃灣 海之戀(第1期)	970伙	長實
	荃灣 全·城匯	953伙	華懋
西貢	傲瀧	680伙	新世界
	荃灣 逸璟·龍灣	198伙	中冶置業
九龍	九肚 灑灑	158伙	永泰
	屯門 鄉事會路88號	100伙	新世界
九龍	九肚 灑灑	69伙	永泰
	九肚 尚珩	61伙	香港興業、南豐
九龍	九肚 雲端	59伙	新地
	元朗 柏巒(第1期)	51伙	新世界
合計伙數:		6,034伙	

資料來源:綜合市場消息

製表:記者 蘇洪鏘



華懋全·城匯(黃色棚)與長實海之戀(綠色棚及紫色棚)將於短期內掀起荃灣新盤戰。 資料圖片

一手市場單日銷477伙



長實郭子威(右)指,星漣海未來仍有10%提價空間。旁為楊桂玲。 記者 蘇洪鏘攝

新盤昨日成交表現

樓盤	成交伙數
匯璽	309伙
MONTEREY	108伙
其他項目	60伙
合計	477伙

*截至昨晚9時半 製表:記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 周末各路新盤銷售不讓匯璽和 MONTEREY 專美。消息指,包括啟德嘉匯、荃灣柏傲灣及筲箕灣香島等,各自沽出至少10伙。連同其他新盤,截至昨夜10時半全日一手市場錄約472宗成交。由新世界、萬科合作的柏傲灣,近3

日內沽67伙,套現逾5.3億元,而昨日則佔15宗成交,包括一組大手買家購入2伙單位,折實價共2,492萬元。

柏傲灣去貨逾九成套79億

項目自1月底開售以來累售856伙單位,佔可售單位逾93%,套現近79億元,料成首季最暢銷新盤。

星漣海料有10%加價空間

至於上周五(17日)首輪發售的馬鞍山星漣海,發展商長實投資董事郭子威昨日表示,日前加推的56伙個別單位售價約2%,預計未來仍有約10%的提價空間。

郭子威補充,長實上周首輪推出的188伙中,約有128伙獲認購,佔該批七成,套現近19億元。買家以新界客居多,佔近八成。

一手登記宗數 本月暫跌3成

香港文匯報訊 綜合港置及土地註冊處資料顯示,一手私樓3月至今(截至16日)註冊量錄794宗,較2月同期的1,121宗按月跌約29.2%,預料全月註冊量較上月回落。港置行政總裁李志成表示,3月數據主要反映2月市況,農曆新年已接近尾聲,雖然2月全新新盤僅得啟德嘉匯及元朗意花園推售,惟銷情理想,貨尾盤亦熱賣,故預料全月一手註冊量仍可達1,300宗水平。

3月至今一手私樓註冊量佔整體住宅物業註冊(不包括一手公營房屋)比率約28.3%,較2月全月約34.3%減少近6個百分點。由於3月至今一手登記按月表現回落,而同期二手註冊量則上升,故3月至今一手註冊量比率下跌。

平均註冊額1470萬

以金額計,期內一手登記金額錄約116.8億元,較2月同期約131.5億元按月跌約11.2%。由於金額跌幅低於宗數,故平均一手私樓註冊額錄1,470.9萬元,較2月全月的1,177.0萬元升約25%。

公私營數據齊齊破頂



資料來源:差估署 製表:記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊 樓價已升穿去年歷史新高,近月更不斷自我突破。由官方編制的數據顯示,今年1月私宅樓價指數最高報309點,除按月上升0.62%外,指數更已連升10個月,再度創下歷史新高,10個月累計升幅達13.85%,按年則升10.75%。

租金升幅跑贏樓價

各類物業指數同步按月向上,實用面積1,075方呎以下的中小型單位,最新報310.3點,按月升幅為0.62%,而1,075

方呎以上的大型單位,最新報281.4點,升幅0.68%。當中,面積最細的431方呎以下A類單位報339.9點,升0.59%,431方呎至752方呎的B類單位報295.5點,升0.65%;753方呎至1,075方呎的C類單位,報277.2點,升0.73%。至於租金指數同期則報174.7點,按月升幅1.04%,升幅跑贏樓價,按年則升3.5%。

至於由業界編制的中原城市領先指數CCL最新報149.38點,連續4周創歷史新高,連升6周共2.39%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預料CCL升勢持續,向170點至175點目標邁進。上周聯儲局宣佈加息,市場早已有心理準備,樓價不會因此下跌。再加上加息反映經濟前景樂觀,利好樓價走勢,相信樓價升勢將會持續。

地王效應谷港島樓

值得一提的是,鴨洲地王效應下,港島CCL Mass最新報164.34點,連升2周共4.43%,兼連續2周創新高。黃良昇指出,港島區緊接有多塊地皮以高價售出,港島樓價升勢持續,繼續帶領大市上升。