

三大新盤沽逾900伙 紛加價催客早上車 恐慌入市 樓市兩日吸百億



星漣海項目受市場歡迎，左起為長實郭子威、楊桂玲、趙國雄。

新盤銷情及最新部署		
樓盤	上周末售出	最新部署
新地南昌站匯璽	309伙	加推105伙，折實平均呎價21,865元，較上一張價單加價3%到4%。該盤首輪銷售錄約1.4萬票登記，昨日起再進行登記。
長實馬鞍山星漣海	128伙	項目最快周初落實加推詳情，本周將進行次輪銷售。
會德豐將軍澳MONTEREY	480伙	加推第5張價單，涉及168伙，將於後日（周三）發售，明日（周二）下午6時截止接受認購。
保利置業啟德龍譽	正擬定開售時間	上周四公佈首張價單，推出188伙，截至昨晚約7時半，已錄得逾360票。

製表：記者 張美婷



新地匯璽加推105伙，左起為雷霆及陳漢麟。



香港文匯報訊（記者 張美婷）樓市持續火熱，多個新盤上周末推出的單位都「一Q清袋」，單計三大新盤已合共售出逾900伙，套現過百億元，均為一手新例後所罕見。發展商紛紛加價加推單位，分別加價2%至4%。買家擔心「遲買更貴」，本來計劃買兩房單位的買家，結果臨場加多400萬元買入三房單位，市場出現「恐慌性入市」現象。財政司司長陳茂波昨直言擔心樓市再趨熾熱，強調不「減辣」不「撤招」，並暗示「加辣」。

三大全新盤，長實馬鞍山星漣海、會德豐將軍澳MONTEREY及新地南昌站匯璽，上周五起相繼開售，三盤兩日共售出逾900伙，預計套現逾100億元。其中，匯璽上周六沽清推出的309伙，套現近40億元，宣佈加推105伙，折實平均呎價21,865元，較上一張價單加價3%到4%。新地副董事總經理雷霆表示，加幅主要考慮樓層景觀及收票數量，形容今次加幅溫和。

新地代理總經理陳漢麟稱，項目95%的買家屬本地客，而最大手買家斥資約9,600萬元購買3伙四房單位。

MONTEREY新貨收逾千票

會德豐地產常務董事黃光耀稱，MONTEREY加推第5張價單，涉及168伙，將於周三發售，周二下午6時截止認購。今次由於包括1座樓王單位，故較對上一張價單加價2%至3%，若周三銷情理想，下一批單位會再加價，令已買單位人士更有信心。被問及美國加息方面，他稱市場已消化有關消息，相信買家亦衡量過入市風險。集團表示，截至昨晚8時，共收逾1,000個登記，其中兩成為新登記。

MONTEREY首兩批480伙沽清，套現約41.84億元。新一批單位折實價由433.8萬元至2,164.5萬元，平均呎價12,645元至24,435元，均價15,631元，

較本月9日公佈首批186伙，折實均價14,208元，加價約10%。今次加推分別有8個頂層特色單位及10個平台特色單位。

趙國雄：憂美加息已好Out

長實地產執行董事趙國雄稱，星漣海上周六沽出128伙，香港買家佔逾95%，而項目最快本周初落實加推詳情，本周將進行次輪銷售。對於美國加息，他笑稱：「再講就好Out」，香港未有跟隨美國加息，而大型銀行會調低按息，相信對樓市有利。長實地產投資董事郭子威稱，項目昨日參觀氣氛熱鬧，上周五加推56伙，部分單位加價約2%，折實平均呎價約1.4萬元。

另外，內房企保利置業推出的首個在港發展的啟德住宅新盤龍譽，昨日繼續收票，公司香港市場銷售部主管高譚華表示，其他新盤的向隅客，將陸續到項目示範單位參觀，預計未來數天將是參觀高峰期，並指會觀察多一兩日的收票情況再決定銷售安排。項目上周四公佈首張價單，合共188伙，截至昨晚約7時半，已錄得逾360票，較首張價單188伙超額認購約1倍。

另外，由新世界、萬科合作的荃灣柏傲灣昨天至傍晚即日沽出10伙。麗新夥帝國集團的將軍澳藍塘傲自3月3日加推以來，共錄得約19宗成交。



財政司司長陳茂波在網誌中直言對樓市重新熾熱感到憂心，並強調現階段不會「減辣」或「撤招」。

影響樓市基本因素變化	
■加息步伐或超预期：	美聯儲加息步伐有機會較市場預期為快，加息進程會持續至明年和後年，聯邦基金利率最終接近約3%的較正常水平，即在未來兩三年利息累計升幅可能達兩厘或以上。
■私宅動工量大增70%：	本港樓市供求失衡情況正逐步扭轉，私人住宅動工量在過去5年較之前5年大升70%至平均每年約1.8萬個單位。
■潛在供應9.4萬伙新高：	本港未來3至4年一手私宅潛在供應量達9.4萬個，為歷史新高；現時發展商手上隨時可開盤出售的單位亦近2.1萬個。
■外圍經濟存多重隱憂：	外圍經濟仍面對多重隱憂，包括貿易保護主義可能重臨、美國的貿易和財政經濟政策仍欠清晰、英國脫歐進程展開等結構性問題，以至多個主要經濟體的大選和地緣政局風險等，目前環球經濟好轉的勢頭可能逆轉，倘若本港經濟受到衝擊，也會影響本地住宅需求和資產價格。
■市民供樓負擔惡化：	整體樓價較2008年的低位累升195%，較1997年的高峰高近八成。市民的負擔比率在去年第四季惡化至約63%，遠高於1996至2015年期間46%的長期平均水平。

迫過維園年宵 買家加400萬迫入

香港文匯報訊（記者 張美婷）近日樓市亢奮，買家瘋狂入市，情況十分誇張，有買家直言：「售樓處迫過維園年宵。」有地產代理稱，近日買家入市的瘋狂程度，已達早年樓市癲癲時期，部分買家原打算購置細單位，但見細單位被人揀咗，最後加多400萬元進入較大戶型，「驚執輸」。



近日樓市亢奮，新盤售樓處人頭湧湧。蘇洪鏘 攝

買家寧「早買早心安」

代理說，若由2房轉買3房，差價逾400萬元。他認為發展商的推售手法十分高明，每次發展商於推盤後，均用較長時間收票，令超額數字多於預期，人潮逼爆售樓處，加上有大手買家幾伙，十伙地掃貨，小買家的心儀單位很快就被搶光，進一步推升樓市氣氛。

同時，發展商每次加推均提價，更予人「今日唔買，明日又加價」的印象，加上現場氣氛推波助瀾，愈發加劇買家擔心「有樓買」的驚慌情緒，寧「早買早心安」。

經濟學家、冠域商業及經濟研究中心主任關焯照表示，現時買家受市場情緒影響，普遍認為「寧買當頭起，

莫買當頭跌」。確實，美聯儲局加息後，本港資金池暫時未有收縮的跡象，預計本港銀行暫時未必跟隨加息，而銀行間的同業拆息會持續低企，估計於容易借貸的情況下，樓價短期內會繼續上升。

發展商趁市旺急散貨

他又認為，發展商現時狂推新盤，趁市旺務求短期內盡快散貨的意味甚濃。事關若美國通脹突然升溫，令加息步伐加快，半年內加息2至3次，將令本港同業拆息上升，屆時就會影響到借貸成本，樓價就會受到打擊，呼籲買家入市前評估風險。

新盤搶風頭 二手交投減

上周末十大屋苑成交

	上周六日	前一周	變幅
中原	17宗	15宗	↑2宗
美聯	12宗	16宗	↓4宗
利嘉閣	11宗	9宗	↑2宗
港置	4宗	8宗	↓4宗

製表：記者 周曉菁



受新盤開售影響，美孚新邨對上周末只錄得1宗成交。

香港文匯報訊（記者 周曉菁）剛過去的上周五及周六兩日，新盤狂沽千伙，加價也擋不住上車狂潮。新盤吸盡購買力，令二手市場再次被搶風頭，各區指標屋苑聯樓量進一步放緩，二手交投再陷僵局。上周末，四大代理商分別錄得4宗至17宗總成交個案，僅利嘉閣和中原成交個案微升，其餘較前一周均減少4宗交投。

業主惜售 叫價進取

港置行政總裁李志成表示，隨著新盤陸續推出，料購買力仍向新盤傾斜，二手交投量將持續放緩。市場購買力未有因美國加息而受到影響，熾熱的樓市氣氛持續，同時令二手業主持惜售態度，叫價較之前更積極進取，議價空間進一步收窄。

而議價空間收窄，二手盤源有限，可能令二手交投再陷「價升量跌」局面。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，近月交投持續回暖，導致藍籌屋苑放盤賣一個少一個，資金流入相對低水的二、三線屋苑，準買家為買心頭好，多客爭一盤、不睇樓入市、追價接貨等無所不用其極，以

追逐有限盤源，後續極有可能出現新高價浪潮。

不過，也有代理對二手市場持樂觀態度。中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤以500萬元至600萬元的細銀碼單位最為搶手，同步帶動二手市場上車盤交投氣氛，預計本月樓市成交續旺。利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為，未來二手市場整體交投量會有增長。

美孚僅錄一宗成交

周末九龍區兩個新盤矚目開售，導致區內二手睇樓客驟減。中原地產西九龍美孚萬事達第三分行經理梁植霖表示，受到鄰近南昌站新盤開售影響，美孚新邨周末成交表現平平，只錄得1宗成交。

對於一二手市場間的競爭，布少明則相信二手樓競爭的優勢會逐漸被新盤削弱。他分析，第二季發展商或會把握低息環境及新一輪升浪加速推盤，戰線由九龍及新界區蔓延至港島區，以快打慢搶吸引回購買力，新樓選擇多元化，二手縱然有「即買即住」優勢，惟盤源日缺，業主叫價進取，市場可承造9成按揭的400萬元上車盤源愈益枯竭，進一步削弱二手樓競爭優勢。