

新盤響頭炮 雲海首批118伙沽清

10組大手客掃貨 家庭客6300萬購4單位



陳永傑 梁祖彝攝



布少明 梁祖彝攝



雲海首日開售，售樓處人頭湧湧。
香港文匯報記者梁祖彝攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴) 港股牛氣沖天，立法會又通過將印花稅草案換樓期由半年增至一年，加上銀行紛推低息按揭，令新盤銷情火熱。今年頭炮新盤，新地於馬鞍山白石雲海昨推售首批118伙標準單位，消息指，至昨日下午6點已悉數沽清，包括有約10組大手客，當中有一組家庭客斥資6,300萬元購入4伙作自用用途，亦有大手客斥逾3,000萬元購入3伙。連同其他新盤，昨日一手盤共售出151伙。

雲海提供353伙，實用面積363至1,354方呎，昨日推售首批118個標準單位，折實入場費624萬元，累收2,347票，超額約19倍。該盤昨日開售時分成兩組揀樓，早上10時報到的A組最少購2伙，其中1伙必須為三房或四房單位，上限為4伙，而中午報到的B組可購1至2伙。記者現場所見，A組買家較為疏落，然而B組買家則相對人頭湧湧，當中大部分為家庭客。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，以該行客戶作統計，雲海買家出席率約80%，當中用家比例佔70%，投資客佔30%，他又提到，該行有一組家庭客斥資6,300萬元購入4伙作自用用途。

定價貼市 兩房戶受買家歡迎

他認為，由於雲海定價貼市，吸引不少用家及投資者，預計項目呎租約為40元，估計租金回報率約為2.9厘，當中以2房戶最受買家歡迎。他指出，由於項目為今年首個開售的大型全新一手盤，相信是次項目推售更帶動同區二手交投氣氛。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行A、B組買家出席率分別達80%及70%以上，當中用家佔約60%至70%，若按地區劃分，最多為居住在新界

東客人佔約60%，新界西客人佔20%，九龍及港島客人則佔約20%，他又透露，該行有大批客斥資逾3,000萬元購入3伙。

特色戶呎售2.66萬 區內新高

雲海已於前日以招標形式售出5伙特色戶，其中一伙最高成交呎價達26,626元，打破同區迎海、星灣御日前的區內新高呎價紀錄。該單位為雲海海香臺第1座9樓B單位，面積1,138方呎，成交價3,030萬元，呎價26,626元。連同昨日售出118伙標準單位，雲海於短短兩日售出123伙。

九肚尚珩累售14伙套逾7億

另一邊廂，香港興業與南豐集團合作發展的沙田九肚尚珩於昨日以招標形式再售出1伙標準分層單位。售出單位為第1座7樓B單位，實用面積1,980方呎，屬4房(包括2套房)間隔，成交價為5,769.92萬元，呎價達29,141元。截至昨日，該盤累售14伙，總成交金額為7.124億元。

保利置業於啟德龍譽昨售出14伙，發展商趁勢加推3伙四房海景戶招標發售，分佈於第2A座19A、第2B座30A及31A，於本月31日截標。新世界於元朗柏逸亦沽出5伙。

雲海買家心聲

買家容小姐



斥資約1,100萬元買入一伙2房連多用途房自住，本身是同區換樓客，已沽出原來手持單位，暫時租住迎海系列單位，正考慮承造多少按揭成數，不擔心未來有機會加息，因已「計過數」加上屬自住用途相信影響不大，期望日後樓價平穩發展。

準買家陳先生

是次擬為年約20歲的子女購入單位，認為即使子女已經工作，其薪酬仍不足以支付首期，而放眼世界大都會如倫敦、紐約亦有相似情況，香港貴為大都會之一，相信同樣「有能者居之」。



準買家周先生

現時居於內地，是次首次來港置業，在品牌效應下打算購入一伙細單位自住，將選擇現金即供付款計劃，享有最多22%折扣優惠，強調對本港樓市有信心。



圖/文：香港文匯報記者 馬翠媚

昨日一手盤銷情

樓盤	銷情(伙)
馬鞍山雲海	118
啟德龍譽	14
元朗柏逸	5
灣仔壹嘉	2
沙田九肚尚珩	1
何文田皓畋	1
何文田 ONE HOMANTIN	1
尖沙咀凱譽	1
北角維港頌	1
屯門滿名山	1
屯門 THE PARKVILLE	1
筲箕灣香島	1
大角咀浪澄灣	1
田灣登峰南岸	1
長沙灣傲凱	1
馬頭角喜築	1
合計：	151

製表：記者 梁悅琴

馬鞍山新盤特色戶輪流破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 過去9個月，馬鞍山區的三個新盤特色戶呎價輪流破頂。

其中長實發展的星連海率先於去年5月沽出3A座25樓D室連天台特色戶，成交價1,907.1萬元，實用面積781方呎，天台面積324方呎，呎價24,419元，一度成為馬鞍山區新高呎價單位。

上周四恒地於馬鞍山迎海、星灣御第22座頂層複式天台屋以6,796.8萬元售出，呎價2.36萬元，創出區內分層住宅新高售價、呎價紀錄。

該單位為第22座37及38樓複式B室，實用面積2,880方呎，另有1,005方呎平台，四套房設計，並有私家泳池。

然而，前日新地以招標形式售出雲海5伙特色戶，其中雲海海香臺第1座9樓B單位，面積1,138方呎，成交價3,030萬元，呎價26,626元。

旋即打破馬鞍山區分層住宅新高呎價紀錄，比去年5月星連海特色戶成交呎價24,419元，再高出9%。

業界：延換樓退稅期利銷情

香港文匯報訊(記者 馬翠媚) 立法會日前三讀通過《2017年印花稅(修訂)條例草案》，當中住宅印花稅劃一上調至15%，「樓換樓退稅期」則由6個月延長至12個月，冀為樓市降溫。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，將換樓退稅期延長至1年，相信有利物業市場，亦看好中大碼物業成交量將會增加。

布少明：助換樓客信心

布少明解釋，過去市場換樓鏈受限，致中大碼物業成交量偏低，樓價亦跑輸大市，延長換樓期料將令換樓客信心增加，料今年一手樓將繼續主導市場。

他估計今年全年一手成交量可約2萬宗，二手全年成交可達約4.5萬宗，成交量與去年相若，

整體樓價年內則預期升5%至10%，尤其看好中小型及豪宅，中小型單位按年升10%至15%，豪宅及超豪宅升幅料達15%以上可跑贏大市。

陳永傑：樓市小陽春或提前

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則認為，換樓退稅期延長對新盤銷情有正面影響，加上各銀行搶佔按揭市場，紛紛調低按息，加強買家入市信心。

他提到，今個月發展商積極推盤，預計一手宗數可達1,500宗，各區二手市場交投亦旺，本月料可錄約4,000宗，又指不少買家偷步於農曆新年前入市，預計小陽春提前於月尾出現。

美國加息方面，陳永傑引述市場預期美國有機會加息3次，料本港亦有機會跟隨加息2次共0.5厘，料年內樓價仍然平穩向上，全年樓價或升約10%。

康山呎售1.72萬 居屋次高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港居屋呎價再現高價。中原許志凌表示，鯉魚涌康山花園第2座一個高層H室，以自由市場價743萬成交，呎價17,239元，成為全港居屋次高呎價。

該單位為鯉魚涌康山花園2座高層H室，實用面積431方呎，兩房間隔，以自由市場價743萬元易手，呎價約17,239元，創屋苑新高，成全港呎價第二貴居屋。原業主於2010年以約310萬購入上址，持貨逾7年，現轉手賬面獲利約433萬元，升值約1.4倍。

早前大角咀海富苑A座中層10室，實用面積212方呎，以自由市場價380萬元售出，呎價17,925元，打破康山花園去年12月錄得的每方呎16,659元舊紀錄，成全港呎價最貴居屋，估計屬內部轉讓。

祥益地產區域董事邱家邦表示，屯門居屋兆禧苑A座中層1室，實用面積363呎，一房一廳，獲區內首置客鍾情，以398萬(自由市場價)購入作自用，呎價10,964元。原業主於2008年約65萬購入單位，是次轉手賬面獲利約333萬，單位升值近五倍。

馬鞍山雅濤居860萬元易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 馬鞍山新盤雲海熱賣，帶動區內二手交投。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，1月份馬鞍山區暫錄得約21宗二手成交，較12月份同期約17宗有所上升，不少買家更趁年底前拍板入市。

新盤帶挈 區內成交上升

美聯物業馬鞍山新港城中心分行助理聯席董事張柏華表示，馬鞍山雅濤居一低層戶以約860萬元易手，實用呎價約12,356元。

該單位位於雅濤居2座低層C室，屬3房間隔望海景，實用面積約696方呎，原業主早前以叫價約900萬元放盤，吸引一名用家興趣，議價至860萬元成交，實用呎價約12,356元。

資料顯示，原業主於2011年3月斥資約486.8萬元購得，是次轉手賬面獲利約373.2萬元，升值約77%。

另一方面，市場接連出現利好消息，部分買家出現先買後買換樓行動。美聯物業元朗朗屏8號分行助理區域經理張啟文表示，元朗漆柏有業主沽出單位後，火速轉購同屋苑另一單位，短時間內極速換樓。

他指，漆柏10座低層9室，實用面積約307方呎，屬開放式間隔，

以約434萬元易手，實用呎價約14,137元。

漆柏業主火速先沽後買

該名原業主沽出單位後即物色購入同屋苑其他單位，睇樓兩日並快速以約591萬元購入漆柏1座高層G室，上址屬2房間隔，單位實用面積約523平方呎，平均實用呎價約11,300元。

資料顯示，1座高層G室原業主於2013年11月以約403.1萬元購入單位，現沽出賬面獲利約187.9萬元，期內物業升值約47%。

除上述連環成交外，他稱，漆柏低層B室，實用面積約598方呎，亦以約635萬元成交，實用呎價約10,619元。資料顯示，原業主於2014年以約499.8萬元購入上址，現沽出賬面獲利約135.2萬元，期內物業升值約27%。

大埔八號花園呎逾1.4萬沽

中原地產大埔中心高級分區營業經理黃達雄表示，大埔八號花園第3座高層H室，實用面積333方呎，兩房單位，零議價以480萬元成交，實用呎價14,414元。

據悉，原業主於2011年以180萬元購入單位，持貨7年，賬面獲利300萬元，升值約167%。

微觀點

本港樓市高處不勝寒，然而新盤高開仍熱賣，樓價真的只升不跌？市民負擔能力與樓價脫節已是不爭的事實，但新盤仍受寵，或多或少與靠父母支持子女上車，及發展商提供不同款式的高成數按揭，甚至以多樓一按方式提供120%按揭有關。

新年伊始，港股牛爆，樓市又旺，令不少人心雄，自用以至收租保值需求亦令住宅樓受捧。

不過，美國今年有機會加息三次，由於香港已有5次沒有跟隨美國加息，若美國年內再加息，本港銀行不但不跟隨，而且還要追加。

新盤入票大不如前

事實上，過去三個月新盤入票熱情已大不如前，累收逾萬票情景已不復現。以雲海而言，首批118伙累收約2,347票，相信與發展商開價進取有關，亦顯示市民入市情緒變得理性。

不少人估計，香港銀行於今年第二季或下半年開始加息，加上本港一手私人住宅單位於未來3至4年提供高達9.7萬伙，息口向上，供應增加下，樓價再大升動力成疑，小市民入市的重要評估風險，量力而為。

香港文匯報記者 梁悅琴