

4盤限售奏效 新貨售逾98% 息魔逼近照搶貨 90後趕上車



OASIS KAI TAK

香港文匯報記者梁祖堯 攝



悅雅

香港文匯報記者梁祖堯 攝



雲海

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、馬翠媚）美國聯儲局議息在即，又臨近農曆新年，四個新盤昨齊齊限量推售合共179伙，包括啟德GRAND OASIS KAI TAK、馬鞍山雲海、西半山巴丙頓山及長沙灣悅雅，盡皆大收旺場，合共售出176伙，去貨逾98%。其中，GRAND OASIS KAI TAK更是首推84伙一鋪清袋，並有大手客斥資逾3,880萬元掃3伙。連同其他新盤，一手市場昨售188伙。

■會德豐地產黃光耀（右）指，會考慮短期內加推GRAND OASIS KAI TAK單位，料有5%至10%提價空間。



收票超額登記近10倍、由雅仕圖遠東牽頭發展的長沙灣悅雅昨發售首批50伙，由於單位折實價由300多萬元起，吸引不少年輕上車客。消息指，至傍晚已沽49伙，銷售率達98%，套現逾2億元。記者昨午於售樓處現場所見，有逾百名準買家到場報到，買家相對其他樓盤買家年輕，當中不乏90後年輕情侶和夫婦，大部分為香港人。現場氣氛熱鬧，惟大廈保安阻止傳媒拍攝引起衝突，有警察到場調停。

中原：悅雅買家70%自用

該盤獨家代理銷售的中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，買家出席率約80%，當中用家佔70%，大部分買家來自同區九龍區。他指，悅雅鄰近地鐵站，加上涉及銀碼較小及細價樓有需求，受到不少自住用家歡迎。他預期，

該盤仍有3%至5%加價空間。

GRAND OASIS兩小時沽清

另外，會德豐地產於啟德GRAND OASIS KAI TAK昨亦開售首批84伙，包括一房至三房，折實價由760.2萬至1,960萬元，於開售後約2小時已全數沽清，套現近10億元（合約成交價計）。消息指，70%為用家，投資客約30%，買家以年輕上車客及小家庭客為主，不乏專業人士入市，而內地客比例則少於10%。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤分為A、B兩組進行，共有逾200組準買家到場選購，樓盤於昨日上午11時開售，首1小時內已有15套A組大手客合共認購33個單位，最大手為一客斥資逾3,880萬元掃3伙，包括一房、兩房及三房單位各一伙，料該批大手客多為投資者，看好啟德未來發展。

他稱，會考慮短期內加推單位，料有5%至10%提價空間。連同項目第一階段OASIS KAI TAK銷售，項目累沽390伙，總套現近40億元。

新地於西半山巴丙頓山昨亦開售首批12伙，500方呎兩房折實入場1,650萬元，消息指，首日售出11伙。同系馬鞍山雲海昨推售第三批33伙，包括一房至四房戶，亦有特色戶，即供折實價由710萬元至1,980萬元，消息指，售出32伙。

本月一手成交或1500宗

陳永傑指出，四個新盤同日齊推售屬近年罕見，加上近期無論一、二手市場均暢旺，相信小陽春已經提前到來。由於近日多個新盤推售，料本月新盤成交量將達1,300宗至1,500宗。

90後悅雅買家：首期重要過息口

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）於長沙灣悅雅抽到前籌的買家駱先生及其女友同屬90後。駱先生指，與女友分別任職工程師及護士，兩人剛踏入社會工作一年多，月儲2萬元加上家人資助部分首期，擬承造9成按揭及利用首置身份入市。

首置客承造9成按揭

被問到會否擔心日後加息增加供樓支出，他指，由於兩人工作性質，不擔心息口問題，反而首期問題較為重要，並認為現時樓價合理。

現場消息指，兩人最後選用即供付款方式，購入中層E室開放式單位，面積217方呎，折實價425.6萬元，呎價19,613元。



新盤昨日銷情

樓盤	銷情(伙)
GRAND OASIS KAI TAK	84
長沙灣悅雅	49
馬鞍山雲海	32
西半山巴丙頓山	11
長沙灣傲凱	3
何文田KADOORIA	1
上環28 Aberdeen St.	1
馬頭角君柏	1
馬鞍山迎海·御峰	1
何文田皓畋	1
啟德龍譽	1
荃灣海之戀·愛炫美	1
粉嶺高爾夫·御苑	1
西營盤翰林峰	1
合計	188

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）去年11月底及12月多個豪宅新盤爭相推售，帶動本月一手私樓註冊價量齊升，註冊金額更創有紀錄以來3年同期最高。當中，逾3,000萬元成交個案按年飆升近九成。

一手樓註冊額暫升24.8%

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，在不包括一手公營房屋之下，本月首25日一手私樓註冊金額錄約117.8億元，比起去年同期的94.4億元上升約24.8%，並創有紀錄以來3年同期最高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，本月首25日一手私樓註冊量錄681宗，比起2017年1月674宗，微升約1%。一手私樓註冊量水平相近，但同期一手私樓註冊金額受逾3,000萬元個案帶動而顯著大幅上升。至於本月首25日一手私樓註冊金額最高樓盤則分別為匯璽II、MOUNT NICHOLSON、皓畋及KADOORIA等。

若以各類銀碼劃分，本月首25日逾3,000萬元一手註冊量已達479宗，比起去年同期大幅高出約88.1%；逾1,000萬元至3,000萬元的一手註冊量亦微升6.8%。相反，1,000萬元或以下一手私樓註冊個案則錄11.6%的跌幅。



■KADOORIA為本月一手私樓高額註冊樓盤之一。資料圖片

居屋趕新白居二前破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一批白居二2,500個配額快將公佈前夕，新界居屋屋苑紛紛破頂，屯門景峰花園更錄得雙破頂成交。

景峰花園雙破頂成交

祥益地產胡志偉表示，屯門景峰花園日前錄得一宗區外上車客成交個案。原業主於2012年以約150萬購入單位，是次賬面獲利高達280萬元或近兩倍。成交單位為3座高層E室，面積399方呎，兩房兩廁，區外上車客獲原業主減價8萬元，以自由市場價430萬元購入上址作自住，平均呎價10,777元，成交價及呎價均創屋苑同類單位新高紀錄。

馬鞍山居屋錦豐苑亦有兩房單位以自由市場價575.5萬元易手，為屋苑同類單位新高。美聯呂宗瀚指，成交單位為C座高層7室，望永久全海景，面積433方呎，原業主早前以叫價約598萬元放盤，及後單位獲首置上車客以約575.5萬元承接，呎價13,291元。資料顯示，原業主於2011年1月以約241萬元購入上址，賬面獲利334.5萬元或1.4倍。

而沙田愉翠苑未補價三房單位以696萬元成交價貴絕新界，打破同一屋苑去年底舊紀錄。是次

單位為愉欣閣(B座)高層4室，面積650方呎，成交價計，呎價10,708元。去年底同一屋苑一個高層單位，面積同樣為650方呎，以未補地價669萬元成交，呎價10,292元，成交價創新居屋新高，但紀錄不足兩個月即被改寫。

本月至今居屋市場繼續跟隨大市升溫，香港置業早前表示，本月二手居屋註冊(截至24日)暫錄283宗，較12月同期微增0.7%之餘。當中，500萬元以上註冊錄108宗，較去年12月同期增加27.1%。整體平均二手居屋註冊額更暫屬歷史新高，達474.1萬元，較去年12月全月456.8萬元上升3.8%。

第一城呎價破萬八關

至於細價私樓升勢亦未停，沙田第一城呎價破1.8萬元，刷新該屋苑呎價新高。美聯黃錦翰表示，沙田第一城第40座頂層連天台單位，實用面積284方呎，以約516萬元沽出，成交金額創同面積單位新高，實用呎價高見18,169元，創屋苑新高呎價紀錄。

■錦豐苑於自由市場的呎價逾1.3萬元。資料圖片



狗年博弈 專家揀股贏樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）狗年將至，學者、投資者及證券界均預期，本港經濟基調良好及北水持續湧入有利股市，加息將窒礙樓市，狗年股市將跑贏樓市。

北水惠股市 息口困樓市

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量昨日出席耀才證券主辦的投資講座時表示，今年上半年香港經濟、股市及樓市預期均健康運行，並相信今年「股市將跑贏樓市」。受惠於經濟基調良好及「北水」持續湧入，港股已昂然步進新大時代，恒指在33,000點的基礎上，可望進一步挑戰新高，衝上35,000點新高位。至於今年本港樓價將穩步向上，但受制於港美息口上調的因素，對樓市產生負面衝擊。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股近期升勢有點過急，但估值仍處於合理水平，後市關鍵主要視乎A股以及「北水」表現。他認為，新經濟及環保股仍會是今年投資熱點，但較看淡汽車股表現。

湯文亮：美國或提早加息

紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮亦指出，新一年是狗年，犬與狼一樣，會聯群結隊，變成息狼，加息不但會跟隨美國，加上美國縮表，到今年第四季，



■中文大學莊太量(中)、耀才證券植耀輝(右一)、紀惠集團湯文亮(左三)及盛滙李根興(左二)等分享狗年投資環境看法。

以每月500億美元進行，會縮至2萬億美元，估資產負債表超過40%，美國總統特朗普用減稅來吸引資金回流，香港也不例外，資金離開，香港就要追加，今年就要加2%。況且近日美匯太弱，就算是美國，可能要提早加息，故不能不考慮這個因素。

他預測，狗年住宅樓價會下跌5%至10%，主因供應增加、利息上升令購買力減弱等因素。儘管如此，若自住而有首期兼供得起，現時仍可買樓，好過幫人供樓。他又指，不應將「父幹」、「祖父幹」視為一種責任，要量力而為，否則臨退休仍要為子孫而預起層樓。

舖位投資方面。盛滙商舖基金創辦人及行政總裁李根興指出，今年飲食業、日常消費及大眾零售繼續主導，濕貨行業舖可優先考慮。相反，鐘錶珠寶、首飾精品及手機零件等行業及乾貨行業舖則要避免。

核心區舖位售價料止跌

他又預期，今年純核心區舖位售價止跌，租金還有5%至10%下跌。核心區民生舖租金平穩，售價升5%至10%。民生區核心舖租金上升10%至15%，售價升10%至20%。純民生區舖位租金升5%至10%，售價升5%至15%。