

凱滙488伙沽清 9個月最旺

低價引爆購買力 買家寒風中排長龍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 中美貿易戰休戰, 港股回穩, 信置牽頭與市建局合作的觀塘凱滙第1期, 以低於市價的折實均呎價1.73萬元推售首批488伙, 帶動購買力釋放, 收票6日累收約7,758票, 最終首批488伙於短短9小時沽清, 套現逾57億元, 為過去9個月首日銷售量最多的新盤。市場消息指, 有兩組大手客分別斥資近4,000萬元連購凱滙兩伙1座A單位(四房套房)。發展商加快推盤步伐, 昨晚隨即加推280伙, 輕微提價2%, 同時上載凱滙第2期售樓書。

凱滙昨日早上9點半於尖沙咀中心發售首批488伙, 包括一至四房戶, 折實入場733萬元, 為了疏導人流, 發展商於對面的帝國中心外架起鐵馬予準買家排隊入場, 不少準買家不顧寒冷天氣, 一早於帝國中心外等候, 下午更一度出現準買家登記報到入籠圍繞鄰近慶道公園。

黃永光: 價錢吸引 送給買家聖誕禮物

信置副主席黃永光昨早表示, 好開心凱滙反應熱烈, 首批收逾7,700票, 又形容今次凱滙價錢吸引, 作為送給買家的聖誕禮物, 今次項目每個買家只能購買兩個單位, 有約五成買家有意購入兩房單位。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示, 該行客戶出席率約70%, 用家佔70%, 當中一半人買樓。他認為, 觀塘發展成熟, 雖然凱滙銀碼不細, 平均都要過千萬, 然而該區剛性需求強勁, 發展商亦務求試低價賣到一定數量。他認為, 近期中美貿易戰有舒緩的跡象, 樓市有價跌量升的情況, 一手貨尾每日有一兩宗成交, 屬良好現象, 反映港人有能力買樓, 相信發展商加價3至5%仍能夠去貨。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, 該行客戶出席率約80%, 比過往幾個月的新盤出席

率高。當中九龍區客佔60%, 用家佔70%, 投資者亦有30%, 反映投資者再度出動, 更有大手客斥資約達3,966萬元連購兩伙4房戶, 預期凱滙入伙時呎租可達55元, 回報達3.5至4厘。

提價2%加推280伙 二期上載售樓書

發展商加快推盤步伐, 昨晚隨即加推280伙, 輕微提價2%, 同時上載凱滙第2期售樓書。凱滙第2期共有974伙, 包括一至三房, 面積由333至962方呎, 主打兩及三房戶, 共佔79%, 另有28伙為特色戶, 面積由391至1,502方呎。豪宅新盤屢錄成交。新地旗下何文田天鑄昨以招標形式售出2伙, 其中第8座30、31樓C室, 為複式連私人泳池及按摩池特色戶, 實用面積2,689方呎, 成交價達1.74785億元, 呎價6.5萬元, 金額、呎價相信均為項目分層單位成交新高紀錄。新地旗下北海海璇昨以1,657.1萬元售出5A座15樓B室, 實用面積378方呎, 一房戶, 呎價43,839元, 發展商之前將有關單位的售價調高約3.5%。

永泰地產等旗下沙田九肚滙豐昨以8,600萬元售出A7洋房, 四房四套房, 實用面積3,064方呎, 另設450平方呎花園連私人泳池及637平方呎天台。

港置: 筍盤現 35%人擬尋寶

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 踏入下半年, 受政府新房屋及中美爆發貿易戰影響, 樓價出現調整, 市民對樓市及置業的心態均出現轉變。香港置業昨日發表調查報告指, 有逾六成受訪者睇淡後市, 為近3年最多, 當中有最多人(22.4%)認為未來一年樓價下跌5%至10%, 但亦有34.7%受訪者計劃未來一年入市。該行預計, 樓價調整將持續至明年下半年, 料明年樓價波幅有約5至8%。



▲李志成(左)料明年樓價波幅約5至8%。右為姚偉南。

香港文匯報記者黎梓田攝

至10%, 其次有21.8%認為下跌5%以內, 認為下跌10%以上的佔20.2%, 料未來12個月樓價走勢平穩的佔19.6%。

入市意慾終止兩季連跌

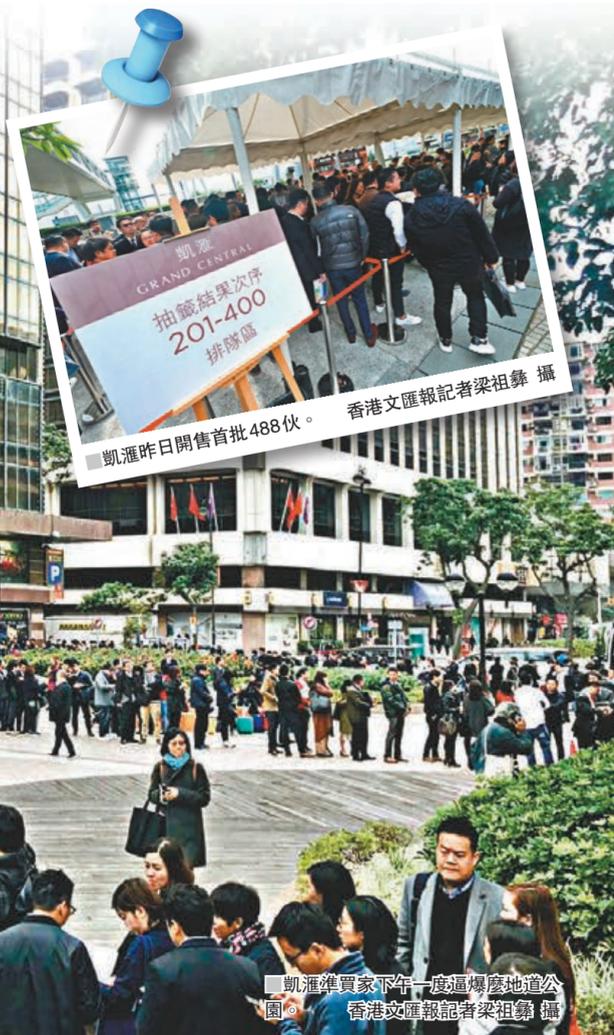
調查亦顯示, 有34.7%受訪者計劃未來12個月入市, 比例較上季回升約1.7個百分點, 終止連續兩季的跌勢。由此可見, 在樓價現調整的情況下, 預計將有不少市民蠢蠢欲動趁機覓筍盤入市。

調查發現, 最多市民預算入市2房間隔單位, 佔比例達39.9%, 而預算購買3房單位佔22.8%, 按季升約3.5個百分點, 1房單位則佔18.1%。至於預算購買4房單位及開放式單位的比例分別佔9.1%及6.5%, 選擇4房以上單位的比例最少, 佔3.6%。預算購買單位的實用面積方面, 39.7%的人心儀431至752方呎的物業並位居第一, 而預算購入753至1,075方呎物業的比例為28%位居第二, 而希望購買431方呎以下單位的則有16.3%。

明年樓價波幅5至8%

香港置業行政總裁李志成預計, 樓價調整尚未完結, 明年樓價波幅約5至8%, 明年上半年市況會較波動, 當中以豪宅抗跌力較強。在空置稅效應下, 相信多家發展商仍會積極以超價推盤, 料明年上半年市場將以一手交投為主導。二手市場方面, 特別是細價樓市場, 預計明年上半年交投會因農曆新年長假期傳統淡季以及新居屋推售吸客影響而短暫受壓, 下半年樓價跌勢喘定, 購買力陸續回流, 二手成交有望於明年下半年才有明顯改善, 關鍵在於中美貿易戰的事態發展。

香港置業營運總監姚偉南指, 香港置業進行的2018年第四季「置業意向調查」由該行向504位受訪買家及業主進行問卷調查而得出, 根據結果顯示, 有逾六成受訪者睇淡後市, 當中最多人(即22.4%)認為未來12個月香港樓價走勢下跌5%



凱滙昨日開售首批488伙。香港文匯報記者梁祖彝攝

凱滙準買家下午一度逼爆慶道公園。香港文匯報記者梁祖彝攝

頭籌買家:

價錢吸引 1600萬買3房戶

從事地產生意的頭籌買家李生及李太太表示, 現居住彩虹區, 今次斥資1,600萬元購入凱滙高層一個3房戶, 認為該新盤質優價廉, 價格吸引, 是次購入單位屬心水貨。李太太認為, 附近觀塘海邊多寫字樓, 相信可方便兒子將來返工。雖然項目樓花期長達兩年多, 她相信, 樓市屆時將會回升, 亦看好觀塘區發展前景。



▲黃永光(右二)與李氏夫婦(左二及左三)。香港文匯報記者梁祖彝攝

一手新例後首日售出最多單位新盤

項目	開售日期	發售單位(伙)	首日售出(伙)	銷售比例(%)	發展商
日出康城緻藍天	2015年4月	740	740	100	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	2014年5月	591	591	100	長實、港鐵
荃灣全·城匯	2017年8月	521	521	100	華懋、港鐵
日出康城MALIBU	2018年3月	500	500	100	會德豐、港鐵
荃灣海之戀	2017年5月	496	496	100	長實、港鐵
觀塘凱滙1期	2018年12月	488	488	100	信置、華置、市建局
日出康城LP6首輪	2018年9月	487	476	98	南豐、遠洋、港鐵
將軍澳海翩匯	2016年9月	535	473	88	華懋
日出康城LP6次輪	2018年9月	488	457	94	南豐、遠洋、港鐵
元朗世宙	2015年11月	560	451	81	長實

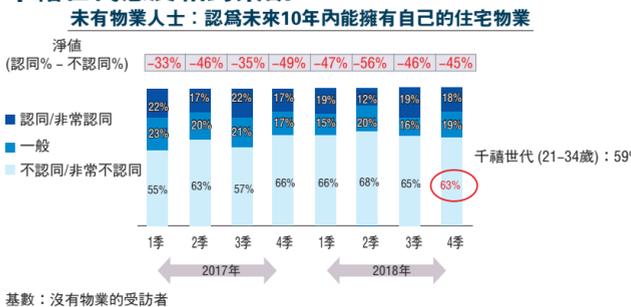
註: 一手新例於2013年4月實施 製表: 香港文匯報記者 梁悅琴

認為樓價於未來一年上升的受訪者比例大減



- 2012年9月及2013年2月** 金管局再推按揭貸款審慎監管措施, 值700萬元以下自住物業最高按揭成數由七成降至六成, 按揭成數由九成下調至八成
- 2015年2月** 金管局再推按揭貸款審慎監管措施, 值700萬元以下自住物業最高按揭成數由七成降至六成, 按揭成數由九成下調至八成
- 2016年11月** 政府推出新措施, 住宅物業交易的印花稅率劃一調高至15%, 取代雙倍印花稅率
- 2017年5月** 金管局進一步收緊樓按揭措施, 手上有更多一項按揭(即非首置)的借款人按揭成數上限降低一成
- 2018年9月** 美聯儲進一步加息, 香港各大銀行隨即宣佈上調最優惠利率(Prime Rate/P)

逾六成無樓人士認為未來10年仍無法「上車」 千禧世代態度相對樂觀



▲林智剛(右)指, 逾半受訪者認為樓價會於未來12個月下跌。左為周偉傑。

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 樓市淡風繼續吹, 市場情緒開始傾向悲觀。花旗銀行昨日發表「2018香港市民置業意向調查」, 結果顯示過半數受訪者皆看淡樓價, 有六成受訪的人士對上車感絕望, 料未來十年都會繼續「無殼蝸牛」身份, 寧願及時行樂無意儲錢買樓。

花旗: 60%人感絕望 料十年難上車

57%人睇淡樓市 睇升大減

花旗委託香港大學社會科學研究中心隨機抽樣電話訪問逾500名香港市民, 調查結果指出, 受訪者認為未來一年樓價下跌的比例, 由第二季的9%大幅增至第四季的57%; 認為樓價上升者則由第二季69%, 大減至第四季18%。

香港花旗銀行總經理林智剛表示, 結果是項當中有57%受訪者認為本港樓價會於未來12個月下跌, 睇淡後市者較第二季9%及第三季29%顯著增加, 而認為樓價上升者則由第二季69%, 大減至第四季18%。

林智剛又表示, 樓價下跌只是調整, 並非踏入下行周期, 預期高位回落10%至15%後會有承托。花旗則表示, 樓價下跌只屬調整, 並非踏入下行同期, 預期會從高位回落10%至15%。

調查報告又指, 67%受訪者仍認為現時非置業良機, 較今年第一、二、三季的分別69%、73%及74%為少, 但比例仍屬大多數; 而對置業的意慾較大的人則佔18%, 為今年新低。另外, 在估算過去1個月有睇淡的人數方面, 由第三季的462人, 減少至第四季的374人, 跌幅為19%。

「無殼蝸牛」寧及時行樂

此外, 報告亦指出, 認為未來10年仍無法上車的人佔63%, 與今年第三季分別66%、68%、65%錄得輕微下跌; 但在認為自己10年內上車無望的人當中, 有53%的人表示寧願花錢享受生活。

值得注意的是, 報告顯示在過去10年曾買樓及現時有物業按揭的人士當中, 有25%的人表示要靠父母或祖父母資助首期, 其中有達56%的「父幹一族」沒有償還首期予父母或祖父母, 而部分償還及全部償還則分別佔21%及22%。