逾二千伙新盤趕年底前推

一二手溢價降 發展商料續低價搶客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰暫時休戰，加上美國加息步伐或放慢，信置牽頭觀塘凱滙低開再度掀起新盤熱，首批488伙一日沽清，一洗第四季新盤頹風，發展商亦趁旺勢加快推盤步伐，年底前尚有2,033伙新盤單位伺機出擊。業界分析指，隨着樓價回軟，一手樓與二手樓溢價已由年初的10%至20%下降至第三季只有5%，相信未來新盤貨源多的地區或大型新盤會繼續採取低市價開盤策略，但貨源少的新盤料仍會貼市或略高於市價開盤。

美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報記者訪問時指出，今年上半年樓市氣氛向好，一手樓與二手樓仍有10%至20%溢價，然而下半年中美貿易戰困擾市場，觀望氣氛濃厚，二手樓價開始回落，發展商要賣到樓，自然要跟住二手樓價回落才有承接力，令第三季兩者溢價已收窄至5%。他估計，第四季兩者溢價會更低。

低價吸引剛性需求

劉嘉輝認為，凱滙的一房入場銀碼其實都要733萬元，如果買三房戶更要約1,600萬元，反應仍如此熱烈，顯示市場有一定剛性需求，只要開盤呎價有吸引力，買家覺得筍，便可吸引市民置業。事實上，市場原本預期凱滙開盤呎價至少需2萬元或以上，最終折實平均呎價約1.73萬元，比同區二手呎價1.85萬元還要低，與同期屯門納米新盤呎價相若，自然具吸引力，連二手客都搶過來。他指出，發展商此舉測試到市場溫度，達到價跌量升的效果。

事實上，凱滙開紅盤帶旺市場氣氛，其他發展商亦增加優惠吸客，如南豐牽頭日出康城LP6加入1%售價折回的聖誕優惠、九龍建業旗下油塘海傲灣則力吸其他新盤向隅客，今日下午2時至7時到海傲灣售樓處參觀並參與問答遊戲，即可獲派1,000元旺角始創中心現金購物禮券一份，每小時名額4個。

Downtown 38臻尚快推售

另外兩個東九新盤則開始伺機搶客，新地於馬頭角Downtown 38共有228伙，主打一房戶，佔該盤70%，新地副董事總經理雷霆預告，首批將有不少單位折實價低於600萬元，可以承造80%按揭。新世界旗下馬頭角臻尚正待批預售樓花同意書，一旦獲批，將於短期內展開軟銷，該盤共有294伙，提供一房及兩房單位，同樣主打一房戶，佔逾80%。

展望未來新盤開價策略，劉嘉輝估計，明年約有1.5萬至2萬個新盤單位推出市場，如屯門、深水埗及將軍澳等地區新盤供應量較多，料發展商仍會採取低市價開盤策略，但貨源少的地區，如港島區明年只有約1,700伙新盤單位供應，加上其地價成本相對較高，料發展商仍會用貼市或略高於市價開盤。

美聯：加息影響不大

他表示，市場仍觀望中美貿易戰進展，目前來看，本港失業率仍低，美國即使於周內再加息，香港銀行在存款結餘仍有700億元支持下，料只會加息八分之一厘，對樓市影響不大，料明年樓價平均會下跌10%之內。

■觀塘凱滙首批488伙即日沽清再度掀起新盤熱，發展商亦趁旺勢加快推盤步伐。

▲馬頭角臻尚正待批預售樓花同意書，一旦獲批將於短期內展開軟銷。

▶油塘海傲灣力吸向隅客，今日將於售樓處舉行問答遊戲，派發始創中心現金購物禮券。

年底前各新盤最新部署

樓盤	部署
觀塘凱滙1期	周二發售次批383伙，尚有154伙未推出
日出康城LP6	即日起至明年1月7日期間，買家可額外獲得樓價1%折扣
油塘海傲灣	憑其他樓盤的購樓意向登記表格之證明，今日下午2時至7時到海傲灣售樓處參觀並參與問答遊戲，即可獲派1,000元旺角始創中心現金購物禮券一份，每小時名額4個
觀塘凱滙2期	已上載售樓書，共有974伙
馬頭角Downtown 38	短期內上載售樓書，共有228伙。最快周內開價，聖誕節前後開售
馬頭角臻尚	共有294伙待批預售樓花同意書，若獲批將於短期內展開軟銷

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

準視后陳煒擬購凱滙3房自住

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信置牽頭觀塘凱滙銷情火熱，連準視后陳煒昨日都到尖沙咀中心參觀凱滙示範單位，計劃入票，並由信置營業部聯席董事田兆源親自接待參觀介紹。陳煒於參觀凱滙示範單位後對記者表示，參觀了880方呎三房示範單位，自己好鍾意，覺得是則王，尤其是廚房、用料等，單位售價不用2,000萬元，覺得價錢好OK，又指這兩日會諗清楚，度一度。

陳煒續指，一直有關注及留意這個樓盤，覺得位置好方便，自己不太鍾意將軍澳，鍾意九龍東，況且有如此多設施，樓盤又會成為觀塘大型的地標項目，投資一定好保值，升值潛力好大。

她又透露，現時在油塘租住約800方呎單位，月租約3萬元，如果今次成功買到凱滙會打算自住，並指「最緊要抽中籤」。

次輪383伙累收三千票

田兆源表示，觀塘凱滙第1期於前晚再加推103伙，折實平均呎價17,577元，較對上一張價單屬原價加推，該批單位定價市值約17億元，折實市值約13.6億元。

他指，該盤本周二作次輪發售的383伙將於明日截票，至昨晚7時半累收約3,000票，超額登記近7倍，估計開售反應熱烈，可獲不少向隅客支持。他稱，昨日參觀示範單位情況踴躍，有較多年輕家庭到來參觀，被問到何時開售凱滙第2期，他指，如今先集中完成1期的銷售工作，之後才部署第2期。

本月一手買賣回暖

市場聚焦凱滙次輪銷售，昨日一手盤只沽10伙，分別來自將軍澳MONTEREY、油塘海傲灣、屯門上源、日出康城LP6、馬鞍山泓碧、元朗尚悅·嶺及何文田ONE HOMANTIN。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中美貿易戰略為紓緩，加上股市亦回穩，令樓市本月交投氣氛明顯好轉。現時樓市呈價跌量升現象，屬好現象，反映港人有能力買樓。

他指，上月一手成交量不足400宗，受惠凱滙熱賣，預計本月一手交投量可超過1,500宗，創今年第四季新高。

■陳煒(右)稱自己一直有留意凱滙，並認為該盤具備升值潛力。左為田兆源。

議息前夕港拆息升 明年或加3次P

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲將於本港時間周四凌晨公佈議息結果，市場大多預期會加息0.25厘，不過，美國總統特朗普日前再出口術批評美聯儲加息步伐，未知會否令加息添變數。而本港臨近年結拆息抽升，有分析則預期，美聯儲明年有機會加息3至4次，本港銀行有機會加2至3次P（最優惠利率）。

臨近年關，加上市場大多預期美國本月將加息提早囤積資金，市場流動性趨緊下，全線港元拆息連升3日，其中隔夜息上個交易日升穿1厘，報1.06821厘，而與供樓按息相關的1個月拆息更錄得14連升，上個交易日報2.27714厘，續創10年新高。

■渣打分析指，預期今年底3個月港元拆息將升至2.4厘水平，明年底則進一步升至3.4厘水平。 資料圖片

渣打：仍具逾1厘升息空間

渣打大中華區高級經濟師劉健恒表示，雖然今年以來，本港銀行體系結餘有所收窄，但本港流動性仍然充裕，至於港元拆息在第4季初曾一度回落，但由於臨近年尾等傳統季節性因素、加上美國加息預期，導致近期港元拆息上升。該行預期今年底3個月港元拆息將升至2.4厘水平，明年底則進一步升至3.4厘水平，對比上一個交易日（14日）3個月港元拆息報2.38732厘，變相仍有逾1厘上升空間。

劉健恒解釋，在不同時間港元拆息都可以出現很大變動，就算時間相近如11月初對比12月底相信表現已截然不同，因此在預期明年美聯儲加息4次為大前提並以此推算下，料3個月港元拆息有上升100點子的可能。

但他認為難以預測本港銀行加P的次數和幅度，因為需視乎本港個別銀行的決定及眾多考慮因素，如銀行資金成本及港元拆息走勢等，假如美聯儲明年如預期加4次，料本港銀行明年有機會加2至3次P。

華僑銀行：美本月加息機會大

華僑銀行經濟師謝棟銘則表示，美聯儲主席鮑威爾早前公開指美國目前基準利率已接近中性水平，市場人士將之解讀為為期3年的加息周期可能將近完結，市場估計美聯儲本月的會議將會是一次鴿派升息。

他強調，在美國經濟基本面較強的情況下，料美聯儲本月加息機會依然較大，惟由於通脹的增速出現放緩的跡象，美聯儲明年或放慢加息步伐，維持明年美將加息3次的預期。

下半年新盤銷售率減半

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年下半年樓市受外圍因素影響，成交量大減。Q房網香港數據研究中心，根據一手住宅物業銷售網（SRPE）資料發現，截至11月今年下半年開售新盤共有10,744伙，當中至今只售出約35%。Q房網香港董事總經理陳坤興表示，受中美貿易戰及本地息口上升影響，樓市自第三季尾開始整固，在樓市整固期下，下半年新盤銷售比率明顯減半，今年上半年推售新盤，其間售出比率亦接近70%。

Q房網香港數據研究中心，根據一手住宅物業銷售網（SRPE）資料統計，截至11月底，2018年新盤銷量為13,935伙，按年大減23.1%，即使預料至年底可售出約14,800伙，銷量仍按年跌18.3%。有關新盤銷售亦是自一手新例實施以來的五年新低。惟今年銷售金額表現較為理想，截至11月達1,955.9億元，預料12月銷售額可達150億元，即全年約2,100億元，按年減少11.2%而已，令銷售額連續兩年超越2,000億元。

今年推盤量急降

今年首11個月共有42個項目開售，涉及16,517伙，較2017年全年52個項目，涉及22,895伙，大幅減少27.9%，跌幅接近30%，推盤量較少，而且受大市影響銷售速度較慢。

Q房網統計今年下半年開售新盤共10,744伙，至今只售出3,852伙，佔下半年推盤量只有35%。今年上半年開售並於今年上半年售出單位共有4,022伙，佔今年上半年推盤量69.7%，接近70%，反映下半年推售新盤，銷售速度明顯減慢。

縱使今年推盤量大跌近30%至16,517伙，新供應較往年少，惟銷量仍低於新供應，只有13,935伙，令貨尾量「再創高峰」。11月貨尾量達到13,040伙，按月增加13.2%，連續兩個月貨尾量創2013年一手新例以來新高。貨尾比率方面，今年11月達15.6%，亦創2014年7月以來的53個月新高。

細價樓二手登記料創4個月新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價回調，細價樓成交回升。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，12月首13日500萬元或以下二手住宅註冊量錄385宗，較11月同期同類銀碼個案274宗上升約40.5%。按目前走勢，12月全月500萬元或以下二手住宅註冊量有望衝破800宗水平，屆時將連升2個月，並創4個月新高。

本月豪宅交投量回落

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出，反觀銀碼愈大個案，交投按月跌幅更甚。據資料顯示，本月首13日逾2,000萬元二手住宅註冊量錄28宗，較上月同期40宗減少約30%；與此同時，逾1,000萬元至2,000萬元個案亦按月回落約7.4%，暫錄87宗；而逾500萬元至1,000萬元個案亦按月微減約0.8%，暫錄353宗。

正因細價物業交投上升，中上價及豪宅卻減少之下，導致12月份二手住宅註冊呈「額跌量升」的格局。據資料顯示，12月首13日全港二手住宅註冊量錄853宗，較11月同期764宗上升約11.6%；反觀金額方面，月內迄今二手住宅註冊金額錄約60.64億元，與11月同期約62.71億元相比卻下跌約3.3%，走勢背馳。