

# 逾3200伙新盤搶飲頭啖湯

## 低開利銷情 1月成交料彈10%



■一手樓市漸回暖，各大發展商趁市旺加緊出擊。左圖為大埔天鑽概念圖，右圖為新地Downtown 38地盤。



記者梁祖彝攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 2019年將至，發展商積極部署1月搶開新盤，綜合市場資料顯示，明年1月至少有5個新盤計劃推售，合共提供逾3,200伙。業內人士估計，趁近期觀塘凱匯熱賣，若其他發展商肯以低於市價開盤，1月份料會出現價跌量升的小陽春局面，一手成交料達2,000宗，按月升10%。不過，政府無意減辣，中美貿易戰前景未明，明年首季二手樓價仍有5%下跌壓力。

### 計劃明年1月推售新盤

樓盤	單位數目
大埔天鑽	1,620伙
觀塘凱匯1及2期	614伙*
元朗朗城匯	505伙*
馬頭角臻尚	294伙
馬頭角Downtown 38	228伙

\*尚餘單位 製表：記者 梁悅琴

事實上，觀塘凱匯熱賣令購買力回流市場，各大發展商亦加緊趁市旺出擊。

大埔天鑽提供1620伙 最細334呎

中國海外於大埔荔枝山天鑽上周旋即上載樓書，搶開成爲明年頭炮大型新盤。天鑽提供1,620伙，爲近年大埔區內最大的新盤，戶型包括一至四房戶，實用面積由334至1,388方呎，項目依山而建，景觀主要望山景及吐露港公路。

至於持續熱賣的觀塘凱匯1及2期

尚有600多伙未發售單位，牽頭發展商信置繼續積極加推單位以回應市場需求，另外兩個東九龍新盤Downtown 38及臻尚亦準備出擊。

Downtown 38臻尚或掀一房戶大戰

新地旗下馬頭角北帝街Downtown 38共有228伙，主打一房戶，佔70%，實用面積300至309方呎，兩房戶實用面積377至414方呎，特色戶實用面積280至561方呎。新地副董事總經理雷雲早前已預告，該盤料不少單位折實價低於600萬元，可承

造80%按揭。

新世界旗下馬頭角九龍城道臻尚共有294伙，提供一房及兩房單位，同樣主打一房戶。另一邊廂，華懋與港鐵合作元朗朗城匯尚有約500伙未發售單位，料發展商會伺機再出擊加快去貨速度。

二手樓價明年首季料續跌5%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預計，若發展商肯繼續以低於市價開盤，1月份一手可達2,000宗，按月升10%，形成價跌量升，出

現一手市場小陽春局面。

他又認爲，政府放風不會減辣下，樓價仍存在下調壓力，加上中美九十天休戰期將於農曆新年期間屆滿，預計第一季二手樓價續跌5%。

美聯：樓市逆轉惟需求仍殷

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，總結今年樓市，呈現「高開低走」格局，受中美貿易戰等因素影響，下半年樓市氣氛逆轉，惟由於本港經濟基調穩健，因此置業需求仍然殷切。

## 今年新盤沽萬六伙 按年少12%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 2018年快成爲歷史一頁，總結今年新盤銷售成績，上半年仍然呈大旺市，下半年政府出招，加上中美貿易戰及加息影響，新盤交投急挫，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預計，全年一手盤錄得約16,000宗成交，較去年減少12%。

MALIBU銷量居首 凱匯套現最多

今年以來，各大發展商積極推盤，以單一樓盤計，會德豐地產旗下將軍澳日出康城MALIBU銷量最多，年內售出約1,561伙，套現逾144億元；南豐及遠洋地產旗下將軍澳日出康城LP6銷量排名居次，年內售出約1,544伙，套現逾110億元；信置牽頭觀塘凱匯1及2期於本月13日至昨日短短17日累沽1,387伙，銷量排名第三，套現金額則逾168億元，居首位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至12月24日，2018年一手私人住宅買賣登記暫錄15,408宗及2,242.7億元，預測全年約達15,500宗及2,250億元，將較2017年的18,501宗及2,428.8億元，分別下跌16.2%及7.4%。雖然一手交投回落，但一手金額將爲歷史次高，僅低於去年水平。

二千萬以上註冊額破千億

香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，若以金額劃分本年至今(截至12月21日)一手私宅註冊表現，其中價值1,000萬元或以下物業本年至今錄得10,098宗註冊，較去年全年的11,420宗少約11.6%；涉及註冊金額約687.02億元，較去年全年約783.50億元少約12.3%。

價值1,000萬元以上至2,000萬元物業本年至今錄得3,234宗註冊，較去年全年的4,843宗少約33.2%；涉及註冊金額約449.26億元，較去年全年約651.85億元少約31.1%。

至於價值2,000萬元以上豪宅物業，本年至今錄得2,323宗註冊，較去年全年的2,394宗少約3%；涉及註冊金額約1,043.34億元，較去年全年約983.85億元多約6.0%。

## 凱匯2期提價添食 加推118伙



香港文匯報訊(記者 岑健樂、梁悅琴) 新盤低開受捧，信置、華置及市建局合作發展的觀塘凱匯第2期昨日發售次批208伙，全日售出約181伙，銷售率逾87%。發展商昨晚隨即提價加推凱匯第2期118伙，屬中高層單位，平均呎價26,626元，折實平均呎價21,168元，一房333方呎折實入場715.6萬元。

加幅最多2% 715萬入場

凱匯第2期昨晚加推118伙，輕微加價約1%至2%，實用面積333至962方呎，售價由900.1萬元至2,563.7萬元，呎價由23,990至29,969元，最高折扣20.5%，折實價由715.6萬至2,038.1萬元，折實呎價由19,072至23,825元。其中選購803方呎及962方呎單位可獲優先認購車位一個。

17日沽1385伙套逾168億

至於該盤昨日開賣次批208伙，累收1,500票，超額逾6倍，其中108伙折實平均呎價19,838元，另外100伙折實平均呎價19,952元。記者昨日早上9時到達尖沙咀中心售樓處所見，現場仍出現排隊人龍，信置副主席黃永光昨表示，凱匯經過首三輪銷售後，見到第四輪仍有不少準買家支持，因此對凱匯的銷情有信心。

縱然未如第1期般批批沽清，但昨日該盤仍售出約181伙，銷售率逾87%。經過四輪銷售，凱匯自本月13日發售以來，短短17日第1及2期累沽1,385伙，套現逾168億元，打破2013年4月一手新例實施後單一新盤銷售金額紀錄，平均每伙售價1,213萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶於凱匯第四輪出席率約70%，最大手有客斥資3,700萬購2伙3房戶投資。

客源分佈方面，九龍區佔一半，另一半爲港島及新界客。他預期，本月一手料達1,700宗成交，二手則約2,200宗，較上月的2,000宗略多。東九龍二手市場受凱匯開售而轉弱，至今只錄得28宗，比上月的45宗明顯放緩。

中原：加推單位消化仍有力量

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認爲，凱匯於17日內套現逾160億，售出約1,400伙，屬近年成績較輝煌的一個新盤。他表示，該盤餘下的單位中雖然有部份爲特色戶，但相信若發展商加推，市場於跨年期間都有力消化。

他又指，12月樓市價跌量升，一手新盤成交料錄1,800宗，較上月的395宗升約3.5倍，反映市場有購買力，市民擔心買貴樓而不輕易入市。

### 凱匯買家4度入票方購得



吳先生：  
買單位自住 方便返工

居於何文田區的吳先生是聯合醫院的醫生，他表示，已經第4次入票抽籤買凱匯，今次終於成功斥資約1,000萬元購入凱匯的2房半單位作自住，方便返工。展望明年樓市走勢，他預期，明年樓價可能跌一兩成，但由於該盤售價較自己心目中的價位每方呎便宜2,000至3,000元，即較預期低10%至20%，貼近本身對未來樓價跌幅的預測，故不擔心明年樓市走勢而選擇入市。



宣先生：  
純靠自己買唔到樓

現居東涌的「90後」宣先生從事銀行業，是次斥資約600萬購入凱匯1房單位，他表示，已抽了4次才抽中，打算於收樓後「先自住享受下」再作打算。他預算首期約40%，坦言雖然自己一向使費少，但仍需要家人幫補首期才能入市，「純粹靠自己唔會買到樓」。展望樓市走勢，他認爲，未來半年樓價可能會微跌，但入市買樓是看長線，故他最終決定入市。

文/圖：香港文匯報記者 岑健樂

## 蝕讓劈價 二手冷到「騰騰震」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤低開受捧，二手樓價持續受壓，東涌藍天海岸影岸，紅有一個三房戶業主主要蝕讓離場，將軍澳都會駿有業主主要劈價近「4球」才能沽貨。

影岸·紅3房戶蝕讓離場

中原陳旭明表示，東涌藍天海岸影岸·紅B座低層D室，實用面積760呎，套3房戶，原業主於今年9月起放盤，當時叫價1,100萬，至近日連減多口價後，最終以845萬元易手，成交價較當初叫價低255萬元或

23%，亦創出同類型單位做價逾半年新低，實呎價11,118元。據悉，原業主於2015年8月以806萬元購入，持貨3年多，賬面獲利39萬元或4.8%離場，若扣除佣金及交易雜費等，需蝕讓離場。

都會駿劈「4球」才脫手

美聯林志堅表示，將軍澳都會駿9座極高層H室，屬實用面積650呎，套3房戶，享內園景，原業主於今年8月初起以1,300萬元放盤，但市場反應冷淡，於8月底減價至1,150萬元放

售。及後，日出康城LP6於9月開售，睇樓客更寥寥可數，原業主隨即調整叫價至1,000萬元，仍乏人問津。

踏入第四季，中美貿易戰、加息等負面消息接踵而至，原業主被迫面對現實，再減價至910萬元沽出單位，成交價創屋苑同類今年新低價，亦較今年8月的叫價1,300萬元低390萬(減幅達30%)，實呎價1.4萬元。據悉，單位原業主於2006年8月以345.6萬元一手買入，持貨12年，轉手獲利564.4萬元，物業升值逾1.6倍。

首都1期3房累減144萬沽

利嘉閣梁木勇指出，將軍澳首都1期低層RB室，實用面積約680方呎，三房兩廳連套房間隔，單位早於9月時以900萬元放盤，其間數度降價，至12月上旬時減至800萬元仍未有承接，終於在日前減至756萬時售出，即累減約144萬元，減幅達16%，實用呎價約11,118元。據悉，原業主在2008年3月，以約455.5萬元買入上述單位，持貨至今轉手賬面獲利約300.5萬元，物業價值升值約66%。



將軍澳首都1期近日錄累減約144萬元成交。 資料圖片