

新盤低20%開 呎價見1萬

大埔「天鑽」首批324伙 438.8萬入場



■中國海外地產董事總經理游偉光形容，天鑽屬吸引價，較二手價有所折讓。香港文匯報記者梁悅琴攝

天鑽首張價單資料	
單位數目	324伙
實用面積	377-761方呎
戶型	一房、兩房、三房及三房連工作間
售價	538.5萬-1,238.2萬元
呎價	13,114-17,012元
平均呎價	15,705元
最高折扣	18.5%
折實價	438.8萬-1,009.1萬元
折實呎價	10,688-13,864元
折實平均呎價	12,800元

■製表：記者 梁悅琴



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年伊始，樓市繼續加快調整，有發展商乘去年底新盤低開受捧之旺勢搶飲頭啖湯。中國海外與中國建築合作發展，單位總數達1,620伙的大埔山塘路天鑽昨日公佈首張價單共324伙，最平折實呎價低見10,688元，折實平均呎價約12,800元，比同區二手呎價低約20%，379方呎一房戶折實438.8萬元入場。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，大埔區已經多年未有逾千伙大型新盤推售，又形容天鑽是次開價屬吸引價，較二手價有所折讓，是根據最新市場狀況及天鑽質素而定。該盤今日起收票，最快下周開售。

貸款額為樓價20%至25%，一及二按按揭總額不可超過樓價85%，年期最長20年，首兩年按息為P-2%(P為5.125%，二按為20%)或P-1%(二按為25%)。

發展商提供25%二按

位於大埔荔枝山的天鑽由17座住宅大廈組成，提供1,620伙，面積334方呎至1,388方呎，包括一至四房單位，另提供358個車位及17個電單車車位。

現時大埔半山的山塘路一帶住宅不多，其中長實發展的盈峰翠邸成交稀疏，最新成交呎價約1.29萬元，鄰近洋房項目龍城堡最新成交呎價13,763元。至於鄰近大埔墟火車站一帶的二手屋苑如新達廣場，成交呎價約1.6萬元。換言之，天鑽折實呎價比同區二手最多低約20%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，天鑽價錢可算震撼市場，對比同區鐵路上蓋樓齡約

二十多年二手私樓有約20%折讓，估計發展商參考早前觀塘新盤熱賣，希望承接旺勢。現時市況已略為回暖，相信發展商只要加推時，加價幅度維持約3%至5%之內，農曆新年前售出過千伙應該問題不大。

附近二手呎價1.4-1.7萬

他又指，現時市場用家需求持續高企，天鑽入場銀碼約400萬元至600萬元，加上500多方呎已可擁有三房戶，同區少有，相信可吸引上車客、區內換樓客以至投資者，亦有機會吸納同期推出之土瓜灣市建局港人首置盤項目向隅客，加上大埔區多年來未有大型私樓項目推出，料入票反應理想。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，天鑽開價對比同區二手有20%折讓，附近二手呎價約1.4萬至1.7萬元，相信到入伙時，項目呎租可達35元，回報約3.5厘，可吸引投資者。



■中原陳永傑指，天鑽農曆新年前售出過千伙問題不大。■美聯布少明稱，天鑽呎租可達35元，可吸引投資者。



■天鑽首批折實平均呎價低於位處大埔中心區的大埔中心。資料圖片

信置提條件 凱滙佣金加至2%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由信和置業、華人置業及市建局合作發展的觀塘凱滙，因未於開售前公佈佣金只有樓價1.7%而惹起全城地產代理爭議。信置檢討後於昨晚公佈，凱滙佣金比率將加至2%，但有條件，要全行代理由1月1日起計做多40間單位成交，才能提高比率。

代理本月須賣多40間

凱滙至今共售出逾1,385伙，套現逾168億元，若佣金提升至2%後，發展商派發的代理佣金將由2.86億增至3.36億元，即派多5,000萬元佣金。

前日高調表態會去信信置主席黃志祥表達不滿佣金比例的中原地產，昨日稱已去信，並指與發展商有和諧及良好的溝通，對於彼此之間的書信公開引起之不便，請發展商見諒，並於昨午撤回抗議信。

至於美聯物業住宅部行政總裁布少明對信置肯檢討佣金比例表示歡迎，反映發展商有誠意達成共識。



■中原地產表示，昨午已撤回向信置主席黃志祥發出的不滿佣金比例抗議信。資料圖片

司法覆核纏擾 中海外平價執地



■高等法院決定擱置司法覆核，令天鑽發展不再受到困擾。資料圖片



特稿
天鑽所在大埔荔枝山山塘路地皮，原為綠化地帶，政府為增加土地供應，向城規會申請改作住宅地，並於2015年獲城規會及行政會議批准，其後有環保團體申請司法覆核，政府繼續推出該地招標。最終，中國海外於2016年2月以21.3億元投得此地。

該地總樓面115萬方呎，折算樓面呎價僅1,848元，低於市場估值42%，主要原因是受環保團體申請司

法覆核問題困擾。中國海外當時預計，該項目連地價的總投資額逾100億元。

其後，中海外與同系中國建築成立合營公司發展項目，持股比例為8:2。直至同年6月高等法院決定擱置有關司法覆核，令該地皮發展不再受到困擾。

對比起不到2,000元的每呎樓面地價，中國海外今次就算以低過同區二手呎價開價，相信項目仍有豐厚利潤。中國海外股價昨逆市升2.362%，

報26元。

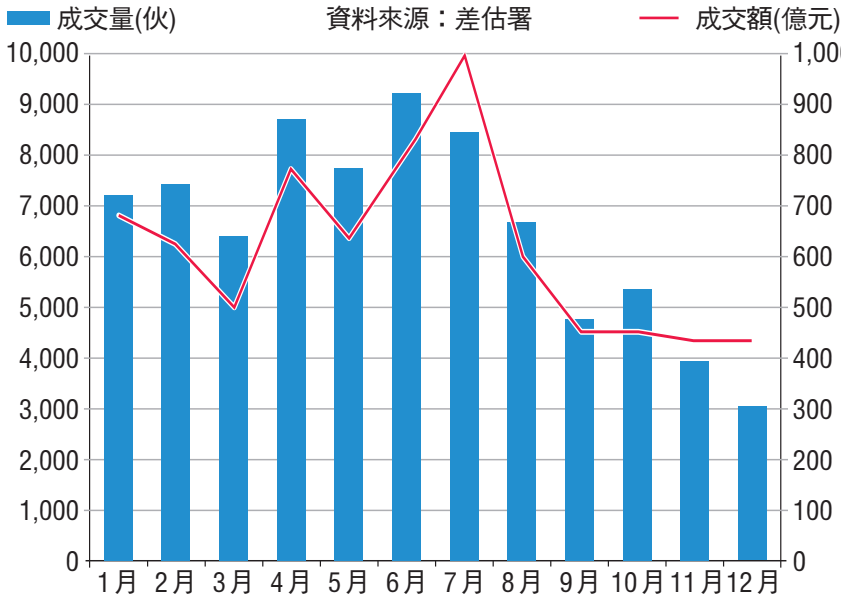
開價「10688」有寓意

另外，天鑽昨日公佈的首份價單，最平折實呎價10,688元也有寓意。原因中國海外上市號碼是「0688.HK」，故此「10688」除代表這是中國海外的出品外，而以廣東話來讀，也好像是「一嚟就發發」，隱藏着發展商對市民的新年祝願。

■香港文匯報記者 梁悅琴

樓市上月成交暴挫58%

去年樓市每月成交價量變化



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市去年下半年轉勢，市場交投價量齊跌。土地註冊處昨日公佈，最新的去年12月物業註冊錄3,038宗及430.44億元，按月下跌23.1%及0.6%，宗數按年更暴瀉57.56%。該月數字主要反映11月樓宇買賣情況，當時市況明顯轉淡，發展商暫停推盤，加上12月適逢聖誕長期假，以致整體成交量創2016年2月後34個月新低。

新盤成交397宗月跌46%

各類型物業中，一手成交量錄得顯著下跌，香港置業行政總裁李志成表示，去年12月一手成交只得397宗，按月下跌45.54%，成交宗數為自2016年2月後34個月新低，顯示11月期間新盤銷售放緩。至於12月觀塘凱滙熱賣，數字將於1月反映。總計，去年全年一手住宅登記有15,730宗及2,207.13億元，按年下跌

15.69%及8.77%。至於二手住宅去年全年錄43,288宗及3,415.06億元，按年下跌4%及上升9.13%。按月方面，去年12月二手住宅錄1,909宗，較11月下跌7.2%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，12月有新居屋向隅買家回流二手市場，加上新盤熱賣刺激購買力，預料今年1月的二手登記將會增多。

整體成交連6年約8萬宗

總結去年全年，本港樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖物業）錄79,193宗及7,413.83億元，較2017年的83,815宗及7,264.15億元，按年下跌5.51%及上升2.06%。值得注意的是，自2013年實施雙倍印花稅後，按年整體登記隨即跌穿10萬宗水平，連續6個年度徘徊於80,000宗附近。

1至3房貨尾 全港逼近9千伙

香港文匯報訊 樓市向下調整，有統計顯示，一手銷情最受影響的不是迷你型新盤，反而是傳統屋苑型新盤。一房到三房的新盤貨尾按月大增到8,763個，相反，開放式新盤貨尾量最低，只有841個。

開放式貨尾841個最少

中原地產統計，截至2018年11月，開放式新盤貨尾量最低，只有841個。其次是四房或以上，有1,380個。至於一房貨尾有2,311個。而三房及兩房貨尾均超過三千個水平，分別有3,309個及3,143個。當中，各類貨尾均錄上升，一房貨尾按月增加372個，兩房增加489個，三房增加414個，合共增加1,275個，顯示傳統大眾化屋苑新盤滯銷。相反，開放式貨尾只增22個，四房或以上則增114個。

另外，一房、兩房及三房新盤滯銷，集中於樓花，即2019年及2020年落成的。2019年有3,929個，2020年有2,347個，合共6,276個。至於四房及以上新盤現樓貨尾積極清貨，縱然樓市下調，2017年及2018年落成的新盤貨尾按月減少11個。