

4新盤混戰 2000伙搶攻

天鑽超額登記逾11倍 The Carmel最快今開價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)新年伊始,股市回穩,四個新盤逾二千伙趁旺勢爭相出擊。中國海外於大埔天鑽上周四公佈首張價單後,永泰亞洲於屯門青山公路大欖段The Carmel昨亦上載售樓書,最細單位面積只有259方呎,屬大欖區近年新盤最細面積戶型,該盤最快今日開價;富豪酒店於去年已獲批售樓紙的九肚山富豪·山峰及新地於馬頭角Downtown 38料快出擊。

永泰地產旗下屯門青山公路大欖段項目The Carmel昨日上載售樓書,永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示,項目最快週內開價及月內開售,定價會參考同區新盤如滿名山、珀居等。項目設有兩個示範單位,計劃本週內開放。消息指,該盤最快今日開價。

The Carmel上樓書 本周開放示位

The Carmel提供178個單位,當中130個為分層單位,包括開放式至四房特色戶,面積由259方呎至1,476方呎。最細的259方呎單位為該一帶近年新盤中最細的戶型。翻查資料,同區滿名山、上源,最細面積分別為308方呎、321方呎。項目亦另外提供48座花園洋房,實用面積由1,082方呎至4,144方呎,間隔由3房1套至5房2套設計。

按揭或放寬 鍾志霖:上車盤入手

對於財政司司長陳茂波表示可考慮放寬按揭成數,鍾志霖表示歡迎,指市場上二手供應多一手供應許多,如果一二手交投可以銜接,有利於市場換樓,認為樓市在換樓帶動下就會趨於正常。至於如何放寬,他認為由上車盤入手不失為好方法,因為留意到市場上不少年輕人其實有足夠供樓能力,但首期不足。



鍾志霖(中)表示,發展商特別以六部型格的Volkswagen Beetle開篷車組成的車隊,遊走中環、荃灣、青山公路、屯門及元朗等地點推介項目。

他又認為,樓市調整已近尾聲,去年7月至8月左右樓市調整期約半年,近市況已變得較明朗,好像加息幅度等,同時亦見到市場存有大量剛性需求。他亦指,雖然樓市回復穩健,但未見到樓市會因此大升。另外,中國海外於大埔天鑽上周四公佈首張價單324伙後,至昨晚累收約4,100票,超額登記11.6倍。消息指,發展商最快今日公佈加推及銷售安排,最快本週末發售。

富豪·山峰Downtown 38快出擊

富豪酒店於去年已獲批售樓紙的九肚山富豪·山峰於今日開放示範單位予傳媒參觀,料快出擊。新地於馬頭角Downtown 38有機會於日內開價。

凱匯呎價2.35萬 標準戶新高

新盤成交方面,市場消息指,信置牽頭發展觀塘凱匯昨日沽出2伙,當中第3座高層K室,實用面積569方呎,2房連儲物房戶,成交價1,342.6萬元,呎價

23,596元,為項目標準戶型呎價新高。凱匯現時有部分特色單位正進行招標,料呎價有機會再突破新高。新地旗下何文田天鑽昨日以招標形式售出5伙分層單位,套現超過3.16億元;當中成交額,呎價最高為第5座21樓C室,實用面積1,723方呎,4房戶,成交價7,144.4萬元,呎價41,465元;其餘單位成交價5,188.8萬至6,806.6萬元、呎價34,483至39,851元。

億京發展於大埔白石角海日灣昨日

連沽6伙,單日吸金逾2.26億元,其中2號屋成交價1.19億元,該洋房實用面積4,277方呎,呎價27,823元。該盤昨日亦售出Court A第2座9樓A、B室(實用面積分別1,329和1,411方呎),成交價

2,891.8萬和3,070.2萬元,市場消息指由同一組買家購入,即總作價5,962萬元,呎價2.17萬元,假設買家要付三成辣稅則涉約1,788萬元。

尚珩沽38車位套現逾1.4億

香港興業及南豐合作的沙田九肚尚珩於上週六售出38個住客車位,套現逾1.44億元。

各新盤最新部署

樓盤	最新部署
大埔天鑽	上週四公佈首張價單324伙,至昨晚累收約4,100票,有機會加推,最快本周推售。
屯門The Carmel	昨上載樓書,最快今日開價,月內開售
馬頭角Downtown 38	上週五上載樓書,最快本周開價,月內開售
富豪·山峰	今開放示範單位予傳媒參觀,料短期內推出

製表:記者 梁悅琴

分拆期數成風 上月3住宅764伙申預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特首林鄭月娥去年6月公佈「娥六招」後,計劃開徵空置稅,又要求每次開售要有20%單位,發展商見招拆招,申請住宅預售樓花時將項目分拆期數漸成趨勢。

地政總署昨公佈,去年第4季批出12份住宅項目預售樓花同意書,以及2份非住宅預售樓花同意書。同時,有3個全新項目申請預售,涉及單位764伙,其中,由會德豐地產持有的將軍澳日出康城第IX期,先行分拆第IX A期申請

預售,涉及單位647伙。

此外,新地於東半山司徒拔道18號前嶺南書院項目,早前曾經撤回申請,上月再度重新申請預售,並同時分拆期數申請,第1期單位佔53伙。至於嘉里建設的石硤尾龍駒道3號豪宅項目亦於上月申請預售,涉及64伙,預計2021年底落成。

上月逾2100伙樓花獲批售

數據亦顯示,去年12月共批出3份預

售樓花同意書,涉及2,113個單位,包括市建局土瓜灣煥然懿居(分別涉及450伙港人首次置業先導項目單位及43伙);中國海外大埔天鑽(1,620伙)。雖然較11月4,757伙回落55.58%,但數字仍然屬於高水平。截至去年12月,待批預售樓花同意書的新盤單位10,058伙,創13個月新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,連同12月數據,去年獲批預售的新盤共有36份,涉及21,722個單位,對比2017

年全年的16,408伙多出32%,創自2002年後16年新高。不過,去年的新申請預售單位亦不少,高達19,403伙,較2017年的15,940伙上升21.7%,同樣創16年新高。

隨著2018年獲批預售樓花單位數目較新申請單位為多,令去年12月累積待批樓花單位按年跌約19.5%,錄10,058伙。若以單月計算,數字亦比起11月回落約11.8%,連跌4個月,並創13個月新低。

低價浪湧 大埔豪宅蝕「6球」沽



牽晴間近日錄減價120萬元沽盤,減幅約15.1%。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)鄰區新盤開售在即,大埔半山豪宅錄得大幅蝕讓個案,由津巴布韋前總統穆加貝持有的大埔山塘路龍成堡單號屋日前以3,400萬元成交,持貨10年賬面蝕「6球」。另外,新盤低價開售奏效,市場反應熱烈,二手業主面對現實增加議價空間,粉嶺牽晴間新近錄得中層3房劈價逾一成半,以675萬元獲承接。

山塘路有今年首個一手項目推出,區內睇樓及成交氣氛轉趨活躍。世紀21瀨天地產盧嘉麟表示,新近錄得山塘路龍成堡單號屋成交,洋房實用面積2,761方呎,新買家鍾情該洋房位置享有寧靜環境又不失便利交通,以3,400萬元即睇即入市,實用呎價12,314元。

盧嘉麟稱,上址原業主早於2008年3月購入,當時作價4,000萬元,持貨10年多至今沽售,賬面蝕600萬元或15%。據土地註冊處資料顯示,原業主2008年以公司名義入市上址,去年8月曾以3,800萬元成交,當時賬面蝕200

萬元或5%,但同年11月該買家取消交易,相隔約5個月再平均400萬元易手。資料顯示,上述洋房原由非洲國家津巴布韋前總統穆加貝持有,2014年非洲津巴布韋共和國政府曾入稟本港高院,要求取回上述洋房的業權。

牽晴間3房675萬易手 減逾15%

利嘉閣地產羅富欽透露,粉嶺新近錄得牽晴間10座中層B室單位的成交,實用面積約556方呎,採3房1套設計。

單位放盤原叫價795萬元,至近日減至675萬元獲承接,減價120萬元或約15.1%,折合呎價約12,140元。原業主於2000年7月以約220萬元買入上述單位。羅富欽補充,牽晴間現時約有42個單位放盤,入場價由500萬元起。

業主願意減價,刺激成交加快。中原地產溫詩雁表示,馬灣珀麗灣本月暫錄得4宗成交,而上月全月僅1宗。屋苑31座中低層B室,實用面積591方呎,3房間隔,叫價770萬元,新近減價70萬元或9%,以700萬元沽出,實用呎價11,844元。

樓價或重拾升勢 買家積極覓盤

中原許偉業表示,近期多個新盤相繼以具競爭力的定價推售,令購買力持續流向一手,二手市場低價盤才有望吸引買家承接。日前錄得葵芳閣3座中高層H室成交,單位實用面積415方呎,業主去年12月初以570萬元放盤,最終減至483.8萬元成交,減幅86.2萬元或15%,實用呎價11,658元。許氏指,同類單位去年8月高位時造價達623萬元,現時樓價下跌逾兩成。樓價下跌不少買家出動覓覓盤,而最近政府表示考慮適當時放寬按揭成數,部分買家恐屆時樓價重拾升勢,亦加快入市決定。

九龍區方面,中原地產馮健平透露,荔枝角荔灣花園新近錄得C座中層4室「遺產貨」易手,單位實用面積552方呎,3房間隔。單位由遺產承辦人放售,最初叫價640萬元,最終降價50萬元,以590萬元沽出,實用呎價10,688元,屬低市價。現時同類單位價位大約630萬元,上述成交價更返回2017年3月份水平。

新盤供應新界居冠 佔近六成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)2019年伊始,各大發展商積極搶攻推盤,利嘉閣地產研究部主管陳海潮預測,今年全港將有約107個全新一手私宅項目可成為潛在供應,合共將提供約30,112伙,數量較預測2018年的31,005伙回落2.9%,仍處過去6年按年均有超過3萬伙的水平,惟實際推盤數量料1.8萬伙。

供應「三足鼎立」 西貢最多

今年一手供應集中新界區,共涉46個項目,單位總數達17,681伙,佔今年整體供應約59%,以西貢、大埔及屯門區佔最多,三區合計已有13,440伙,佔全港比例近45%。當中,西貢區主要受惠全港最大供應區——將軍澳日出康城共3期、4個項目的3,712伙帶動,連同區內另一大型石角路項目的1,518伙等,帶動整個西貢有多達11個項目,合共提供5,319伙新盤單位,成為全港潛在供應最多的分區。

大埔區今年也有4個項目有機會應市,當中兩大逾千伙的焦點項目分別是中國海外的天鑽及億京的海日灣二期,各自提供1,620伙及1,408伙,連同2個規模相對較小的白石角項目,整個大埔區有4,279伙潛在新盤,為第二最多的分區。

屯門區內亦有9個項目可推出,共計有3,842伙,當中包括今年最大的單一項目——香港小輪及帝國集團合作發展的掃管笏青山灣項目(屯門市地段第547號)共涉1,630伙。

九龍囊括5市建局重建項目

九龍區今年潛在可售私宅項目共有27個,單位總數達9,064伙,較去年年初同區預測的7,293伙大增24%,主因是啟德新區、九龍東及西九龍都各有逾千伙的大型新盤可望應市,當中包括西九龍南昌站上蓋的匯豐III(1,172伙)、啟德第1K區2號項目(1,006伙)及東九龍藍田西發道項目(1,000伙)。九龍區今年亦囊括了全港5個市建局的重建項目,最大一個為長實的深水埗海壇街重建項目提供876伙,其他項目包括位於九龍城區內的臻尚及Downtown 38等。港島區今年焦點為南區及中西區,當中南區年內共有1,202伙待推,黃竹坑站1期鐵路天蓋項目勢成市場焦點。此外,中西區今年共有17個項目應市,為全港提供最多項目的分區,當中不少屬豪宅物業,更有山頂區的超級豪宅大屋。

至於從發展商層面統計方面,恒地系內以12個項目及合計4,900個單位,成為今年項目及單位伙數供應量雙料冠軍。

客源重疊 一手按年或再跌3%

此外,政府銳意加大資助類別房屋的供應,單是去年底及今年計劃推出的新居屋單位合計已有近1.1萬伙,當中有一部分客源與私人市場的細價樓重疊,初步預期,今年若發展商仍以高價推盤,及來自五二折居屋的競爭,一手私宅全年買賣登記量有機會按年再跌3%,至只有約15,000宗的水平,買賣登記金額料約2,235億元,按年亦料跌近1%。

他又預期,受中美貿易戰的不明朗因素拖累,今年首季樓價有機會再跌5%,如貿易戰之後沒有進一步惡化,加上加息周期緩慢,失業率維持偏低的,樓價次季有機會轉趨橫行,下半年在反覆鞏固下,不排除全年整體樓價可望錄得5%的升幅。

恒大去年銷售增一成

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受調控加碼影響,2018年內地房地產市場低迷,中國恒大(3333)作為龍頭房企表現依然亮麗。中國恒大昨日公佈,集團物業於2018年全年的合約銷售金額為約5,513.4億元(人民幣,下同),按年升10.06%,而全年合約銷售面積約為5,243.5萬平方米,全年合約銷售均價為每平方10,515元。

此外,恒大堅持「現金為王」策略。集團表示,截至2018年12月31日,集團現金餘額約為2,012.4億元,此數據還有待最終的財務審計確認;而2019年的合約銷售目標為6,000億元,較去年合約銷售增8.8%。資料顯示,恒大去年上半年實現淨利潤530億元,按年大增1.29倍,核心利潤550.1億元,按年大增超過1倍。