

屯門新盤呎價穿1萬 低同區30%

THE CARMEL 首推50伙 開放戶343萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)農曆新年前夕新盤爆搶客戰,永泰地產旗下屯門THE CARMEL昨日公佈以低於同區一二手樓呎價約10%至30%推出首張價單共50伙,平均呎價10,901元,呎價低見9,488元,279方呎開放戶入場費343.1萬元,發展商形容樓價回到2015年。萬科置業於同區上源昨即將部分單位加價約1%,並新增多款代繳印花稅付款計劃招客,及推出發售235伙,其中150伙於本周六起招標出售。另外,中國海外於大埔天鑽昨加價0.8%加推162伙,並於本周六推售首批486伙。



永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖(右)指,THE CARMEL開價為「山城心動價」。

永泰旗下屯門青山公路大輓段THE CARMEL昨公佈首張價單共50伙,其中2座1樓A室兩房單位,面積587方呎,呎價低見9,488元。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖形容,是次開價為「實現換樓夢想,回到2015年,山城心動價」,相比同區新盤NAPA於2016年10月開售時的最低呎價9,563元還要低。

八成一按首三年只供息

價單顯示,首批單位包括開放式至兩房戶,面積279方呎至805方呎,發展商不提供折扣,建築期付款照售價加6%,發展商提供3年期的最高八成一按,首三年供息不供本。他相信,可以幫到上車及換樓客入市,該盤將於今日起收票,最快下周開售。

鍾志霖指,近期鄰近一手盤呎價約1.5萬元,認為THE CARMEL開價有三、四成折讓,該盤洋房有機會未來推出招

標,面積約1,000至4,000方呎。他又認為,樓市調整已到達尾聲,市場用家需求強烈未減,但供應仍不足,相信不會有斷崖下跌。

資料顯示,同區上源去年9月首張價單推出231伙,折實呎價低至9,878元,折實平均呎價11,073元,折實價由逾424.9萬至逾843.38萬元。

同區上源部分單位提價

另一邊廂,萬科置業香港旗下於同區的上源昨新增多款代繳印花稅付款計劃,包括120天即供、120天即供一按、120天即供二按,一般買家選用此類付款計劃只享有基本1%會員折扣,以及早前新推的26,888元現金回贈,但可享有樓價上限12%或15%的印花稅代繳優惠。同時,部分價單內單位提價約1%。

該盤亦新撥235伙單位作發售,當中85伙將於周日公開發售,另外150伙則於本周六起至明年1月一年間以每日招標截標

形式銷售。據了解,該盤去年10月開售以來,累售573伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,THE CARMEL開價定價有誠意,對比同區二手、附近樓齡十至二十多年的樓盤有約10%折讓,而對上入場呎價不足萬元的新盤為去年9月開價的同區萬科上源。

天鑽加推 周六售486伙

另外,中國海外旗下大埔天鑽昨日加推162伙應市,維持最高折扣18.5%,折實價由579萬至1,017萬元,折實平均呎價12,995元。中國海外地產董事總經理游偉光表示,撇除樓層及坐向因素,加推單位加幅0.8%。該盤將於本周六發售486伙,並於明日截票,不設大手客安排,每人最多可買2伙。

對於有屯門新盤以低至呎價9,488元起作招徠,他指,每個新盤各有特色,買家按個人需要選擇。



中國海外地產董事總經理游偉光表示,天鑽不設大手客安排,每人最多可買2伙。

製表:記者 梁悅琴

九肚富豪·山峯上載樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)百利保及富豪酒店合作發展的沙田九肚富豪·山峯昨日上載樓書至樓盤網站,分層單位面積1,575方呎至3,360方呎,洋房面積由2,233方呎至4,960方呎。百利保執行董事兼首席營運官范統預計,該盤可望於農曆新年前後獲批滿意紙,目標本現樓開售。

范統表示,該盤將以招標形式推售,

會先推第8座單位,部分洋房或將一同招標,標準分層單位意向呎價2.8萬起,洋房呎價3.5萬元,特色戶呎價約4萬元。

擬招標售 意向呎價2.8萬起

他認為,現時市況不影響集團投地意慾,樓市吹淡風為心理因素大於實際因素,預計今年第一季中美談判緩和,外圍經濟亦好轉,第三季樓市將可重拾正

軌。他又指,目前投地競爭大,集團將多以強拍及私人買地等途徑獲得土地,而集團在筲箕灣、皇后大道西及深水埗等地已用上述方式獲得地皮。

富豪·山峯位於沙田九肚麗坪路23號,提供160伙,由136個低密度分層及24座獨立洋房組成,分層住宅高11層,共有7座,另有193個住客車位。

同區數千貨 平賣早突圍

THE CARMEL首張價單入場呎價9,488元,被業界形容「平過二手」(見地圖)。然而,該盤之所以賣得平,其實有其道理。翻看地圖,會發現該盤被屯門公路及青山公路大輓段所包圍,意味將面對噪音問題。再者,今年新盤接連發售,單單該盤附近於未來一年就有數千個新供應。再加上中美貿易戰紛爭未完,經濟前景未明朗,今年香港銀行料仍加息,業界普遍睇淡今年樓市表現,該盤定價自然無法進取。

談及新盤競爭,不得不提同區由萬科(香港)發展的掃管笏上源,昨日突然公佈新價單及公佈最新銷售安排,部分單

位加價約1%,235伙於周六起發售,其中150伙招標出售,包括一房至三房。與同區新盤較勁的意圖相當明顯。

與居屋爭上車客群

除同區競爭,THE CARMEL更要面對其他新盤威脅。其中,中國海外大埔天鑽近期已經開價,折實平均呎價12,800元。再加上今年政府打算推出約6,528個新居屋,分佈於何文田、大窩口、長沙灣、將軍澳及粉嶺,而市建局土瓜灣首置上車盤煥然懿居亦於本月初開始接受申請,供應可謂接踵而來。

上述多個新盤及資助房屋客源重疊,同樣主打上車客群,市場競爭白熱化,

THE CARMEL無法進取定價「非不為也,實不能也」。不過,該盤今次以低價出售,再對比交通較去年同區上源便捷,鄰近已有多條巴士線穿梭港九新界,成為賣點之一,料對屯門區內居民有一定吸引力。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指,THE CARMEL開價較同區二手低約1成,項目伙數不多,預計細單位會尤其搶手。他認為,同期新界東亦有新盤推售(中海外大埔天鑽),但與新界西是兩個不同市場,相信不會造成競爭。他指,現時市況是價跌量升,若發展商願意開價克制,新盤銷情定會有保證。

香港文匯報記者 顏倫樂



屋苑	近期呎價	類型	屋苑	近期呎價	類型
1 珀居	36,984元	一手洋房	5 星堤	11,508元	二手分層
2 上源	12,115元	一手分層	6 愛琴海岸	11,506元	二手分層
3 滿名山	19,195元	一手分層	7 香港黃金海岸	12,240元	二手分層
	13,333元	二手分層	8 愛琴灣	11,715元	二手分層
4 NAPA	15,842元	一手洋房	9 漣山	10,349元	二手分層
	16,048元	一手分層	10 瓊崙	16,767元	一手分層

南區貴盡18區 新盤均呎價6萬

香港文匯報訊 屯門THE CARMEL呎價低見9,488元,為近期少有呎價低過一萬元的新盤。回顧去年全港十八區新盤售出約15,722伙(不包括村屋物業以及部分特殊個案等),平均呎價最平區份亦為屯門區,約1.5萬元左右,最貴則為港島南區,平均呎價超越6萬元。

將軍澳西貢供應最多

美聯物業房地產數據及研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示,去年新盤售出約15,722伙之中,將軍澳及西貢區佔最多,達4,254個單位或27.1%。其次為觀塘區,佔1,512伙或9.6%。至於黃大仙全年未有新盤銷售。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,以各區平均呎價計算,市區普遍較高,尤其是港島區。當中,南區去年售出的新盤約

134伙,平均呎價超越6萬元,相信受區內90 REPULSE BAY ROAD、深水灣徑8號、SHOUSON PEAK及深灣9號等逾億元個案帶動。至於去年新盤平均呎價最平的區份為屯門區,約1.5萬元左右。北區與去年新盤銷售最多的將軍澳及西貢區則1.7萬元或以上。

401-600呎佔全港37.5%

若將去年售出單位按面積計算,401方呎至600方呎單位最多,錄5,891伙,佔37.5%;其次為400方呎或以以下單位,錄4,937伙,佔31.4%;601方呎至800方呎單位排第三,錄1,609伙,佔10.2%。至於801方呎至1,000方呎及逾1,000方呎至2,000方呎單位分別錄1,512伙及1,505伙,各佔9.6%。餘下1.7%為逾2,000方呎單位,錄268伙。

去年新盤銷售分佈及呎價

地區	售出單位	平均呎價	地區	售出單位	平均呎價
將軍澳及西貢	4,254伙	\$17,394	中西區	774伙	\$50,903
觀塘	1,512伙	\$18,748	油尖旺	523伙	\$32,463
九龍城	1,348伙	\$31,080	荃灣	199伙	\$20,515
元朗	1,314伙	\$15,726	南區	134伙	\$60,857
屯門	1,296伙	\$15,015	北區	118伙	\$17,060
大埔	1,211伙	\$19,203	灣仔	49伙	\$37,622
東區	1,103伙	\$30,399	離島	11伙	\$21,432
沙田	990伙	\$22,514	葵青	6伙	\$21,551
深水埗	880伙	\$25,631	黃大仙	0伙	-

註:綜合一手住宅物業銷售資訊網

美林料港銀今年加息0.25厘

香港文匯報訊 投行美銀美林昨日發表報告預測,隨著資金逐步流走以及拆息逐漸走高,今年香港銀行的貸款基準利率(最優惠貸款利率,P)將合共上調0.25厘。

美銀美林最新預期,本港銀行年內將加息兩次,每次加0.125厘,最優惠貸款利率於第一季將升至5.25%,第二季再升至5.375%。港元三個月拆息將會逐漸走高,末季見2.5%。

隨美加息降溫修訂

該行原本估計,本港銀行由去年第四季至今年第三季每季加息一次,與美聯儲加息步伐基本一致。不過,該行最近對美國加息預估作出修訂,今年加息次數由四次下調至兩次。另一方面,香港銀行去年9月跟隨美國加息後,去年12月卻未有再跟隨上調存貸基準利率,反映銀行體系流動性充裕,因此該行亦對香港貸款利率預估作出修訂。

資金恐將大量流走

美銀美林新興亞洲固定收益/外匯策略

師Ronald Man表示,今年港元的焦點在於資金流出香港的速度和規模,美元兌港元很可能會觸及7.85的弱方兌換保證,資金將會逐步流出香港。

隨著弱方兌換保證被觸發,金管局將要出手買港元、沽美元。美銀美林預測,香港銀行體系總結餘將會由目前770億港元下降至100億港元,而港元三個月拆息於今年第一季為2.2%,其後數季分別為2.3%、2.4%及2.5%。

至於港元拆息踏入新一年持續回落,昨日3個月期拆息跌破2%的水平,報1.99214%,創6周新低,上日則為2.02747%,與美元息差擴至81個基點。一個月拆息亦跌至1.61071%,為逾六周低位,上日則報1.69143%,與美元息差擴至91個基點。

華僑料港元拆息續跌

華僑銀行亦預測,港元拆息在2月初的農曆新年前將進一步下滑,其中一個月港元拆息甚至可能跌向1.5%。