

天鑽單日賣469伙加推 逸瓏灣8突載樓書截擊 經濟恐下行 新盤趁好市爭客

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)面對經濟前景不明朗,4個新盤在農曆新年前爆搶客戰,大埔區更是正面交鋒。中國海外昨日以低於二手價20%推售大埔荔枝山天鑽首批486伙,消息指,全日去貨469伙或96.5%,發展商昨晚隨即加推162伙。另一邊廂,信置於大埔白石角逸瓏灣8獲批售樓紙,昨隨即上載售樓書,今日開放設於奧海城的示範單位予公眾人士參觀,擺明截擊。



中國海外游偉光表示,雖然同期有多個新盤推出,但各具特色故不擔心出現爭客情況。香港文匯報記者馬翠媚攝

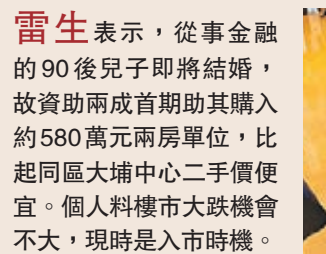
天鑽昨日吸引大批準買家到場,以家庭客及本地客為主。香港文匯報記者梁祖彝攝



天鑽買家心聲



黃太表示,住大埔居屋,是次樓換樓下,斥資400多萬購入1房戶,鍾情該盤位置及交通方便。樓市或有下行風險,但自住不怕,「跌就由佢」,始終樓價有升有跌屬正常。



雷生表示,從事金融的90後兒子即將結婚,故資助兩成首期助其購入約580萬元兩房單位,比起同區大埔中心二手價便宜。個人料樓市大跌機會不大,現時是入市時機。



李生表示,本身住在大埔區私樓,樓換樓下,是次斥資約500萬元購入1伙單位,選擇該盤原因主要是鍾情同區項目,亦不擔心未來樓市大跌,相信年內樓價將維持平穩。

文/圖:記者 馬翠媚

中國海外地產董事總經理游偉光昨日表示,雖然同期有多個新盤推出,但各具特色故不擔心出現爭客情況,加上1月為樓市小陽春,天鑽昨日銷情熱烈。該盤昨晚加推162伙,包括一房至三房(連工作間及洗手間),面積373方呎至761方呎,售價554.4萬元至1,249.9萬元,最高折扣維持18.5%,折實價451.8萬元至1,018.7萬元,折實價11,105元至14,301元,撇除樓層及座向因素,加推單位加幅0.7%。

200米人龍排隊選購天鑽

天鑽是大埔近年最大規模新盤,共有1,620伙,昨開售首批486伙,每人最多買2伙,不設大手客時段。該批單位來自首兩張價單,首張價單324伙,面積377方呎至761方呎,包括一房至三房,折實平均呎價12,800元,最平折實呎價低見10,688元,比同區二手呎價低約20%,折實價由438.8萬至1,009.1萬元;次張價單共162伙,折實平均呎價12,995元,折實價579萬元至1,017萬元,撇除樓層及座向因素,加推單位加幅0.8%。

大批準買家昨早8時已到九龍灣售樓處現場排隊,曾出現長約200米、由2樓排到1樓的人龍。排隊人士以家庭客居多,亦不乏年輕夫妻情侶,本地客為主。項目上週四截票時,消息指錄約7,500張票,意味超額認購逾14倍。

美聯物業住宅部行政總裁布少明透露,有一對現居於大埔區的80後兄弟斥資逾1,200萬元購入2伙,包括1伙三房戶以及1伙一房戶。據了解,該80後兄弟為自住用家,有感項目價格合適,且方便照顧家人,故斥資買入兩個單位自住。

美聯:70%客戶為用家

他又指,該行客戶約70%為用家,其餘則屬投資者,預期項目入伙後,實用租可達近35元,投資回報率約3厘半。

另一邊廂,信置旗下大埔白石角逸瓏灣8獲批預售樓花同意書,昨日隨即上載售樓書。項目提供528伙,面積490方呎至1,740方呎。項目主打的三房戶,提供260伙,面積677方呎至859方呎;兩房戶提供183伙,面積490方呎至595方呎。至於四房戶面積1,007方呎至1,238方呎,特色戶面積490方呎至1,740方呎,分別有41伙及44伙。

逸瓏灣8今日開放示位

信置營業部聯席董事田兆源表示,該樓盤示範單位設於奧海城二期商場,今日起開放予公眾參觀。項目毗鄰香港科學園,為逸瓏豪宅系列壓軸項目。又指,自去年底開始,多個新盤開售反應十分理想,反映買家對樓市有信心。據悉,該盤的標準單位設有高樓底,每層樓高3.4米,為區內最高。

代理指一二手交投好轉

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,1月市況明顯轉好,受惠新盤接連把握農曆新年前檔期推出,本月一手成交預計可錄約2,000宗,按月升約15%。二手方面,他指出由於市場用家需求大,交投呈價跌量升現象,入市氣氛亦有改善,預計全月可錄約3,000宗成交。他預計,首季樓價仍會向下調整約5%,屬於合理市場調整幅度。

近期新盤價單比較

	屯門 THE CARMEL	馬頭角 Downtown 38	大埔 天鑽
推出單位	50伙	50伙	162伙*
實用面積	279-805方呎	300-414方呎	373-761方呎
售價	343萬-885萬元	544.5萬-794.6萬元	554.4萬-1,249.9萬元
呎價	9,488-13,140元	17,621-19,543元	13,626-17,547元
最高折扣	-	9%	18.5%
折實價	-	495.49萬-723.09萬元	451.8萬-1,018.7萬元
折實呎價	-	16,035-17,784元	11,105-14,301元

*昨晚加推單位



大埔白石角逸瓏灣8提供528伙。

一手例後首日售出最多單位新盤

項目	開售日期	發售單位	首日售出	發展商
日出康城綠藍天	2015年4月	740伙	740伙(100%)	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	2014年5月	591伙	591伙(100%)	長實、港鐵
荃灣全·城匯	2017年8月	521伙	521伙(100%)	華懋、港鐵
日出康城MALIBU	2018年3月	500伙	500伙(100%)	會德豐、港鐵
荃灣海之戀	2017年5月	496伙	496伙(100%)	長實、港鐵
觀塘凱匯1期	2018年12月	488伙	488伙(100%)	信置、華置、市建局
日出康城LP6首輪	2018年9月	487伙	476伙(98%)	南豐、遠洋、港鐵
將軍澳海蔚匯	2016年9月	535伙	473伙(88%)	華懋
大埔天鑽	2019年1月	486伙	469伙(96.5%)	中國海外、中國建築
日出康城LP6次輪	2018年9月	488伙	457伙(94%)	南豐、遠洋、港鐵
元朗世宙	2015年11月	560伙	451伙(81%)	長實

註:一手例於2013年4月實施

製表:記者 梁悅琴



微觀點

經濟下行壓力加大,發展商去年底開始對新盤開價策略變得審慎,觀塘凱匯、大埔天鑽、屯門THE CARMEL以至馬頭角Downtown 38的首批單位開價都低於區內一二手樓價10%或以上。然而,所謂低價開盤其實是一種期望管理。

二手續跌 政府加快供應

受港府出招、中美貿易戰以及加息影響,本港樓價去年8月高峰開始回落,反映二手樓價走勢的CCL指數自當時至今累跌8.8%,CCL(中小型)指數同期更跌9.2%,顯示以往升得急的中小型住宅回落亦急。

不過,發展商在二手回落初期開價仍然貼市,甚至進取,首先加快推售現樓貨尾,免受空置稅影響,並無直接減價,只透過提高代理佣金變相減價,及提供先住後付或超長成交期等來促銷,等待樓市會否喘定。

惟現實情況是,面對二手樓價持續下跌,銀行估值亦下調。如果新盤開價仍高於二手價,縱然有一二按安排,對如今用家主導的市場而言,吸引力已大不如前。況且近期部分新盤是與官方機構合作,當局期望加快供應及協助市民上車的前提下,相關新盤開價自然更貼地。如此一來,其他發展商要保持過去數年銷售佳績,開價自然不能賺到盡,稍降上車門檻以令更多小市民跨過去。

超人:世界複雜 大家小心

雖然新盤低價開售或重燃不少市民置業夢,惟需留意,若然低價開售後樓價回升,自然吸引買家入市,但多試幾次仍不升,形成樓價向下跌的期望,小市民或會愈來愈膽怯,隨時會令樓價下調趨勢的幅度會較大。正如「超人」李嘉誠所言,世界經濟複雜,「大家都要小心啦」,今年的困難是過去好多年未見過,「經濟差一啲,樓價波動厲害啲。」

今年全球經濟環境不明朗,樓市調整風險更不能低估。雖然美國加息步伐或放慢,有利置業,但其實是反映美國經濟差,全球經濟亦恐受影響。此外,市場普遍預期中美貿易談判仍會糾纏一段時間,本港零售數據及經濟增長亦已面對放緩壓力,加上港府銳意增加資助房屋比例,相信樓價尤其是中小型單位的下跌壓力會增加。市場估計今年首季樓價仍會跌5%,若中美貿易戰糾紛未解決,全年樓價料跌10%至15%。

香港文匯報記者 梁悅琴



永泰地產鍾志霖表示,集團會考慮加推The Carmel單位。

Carmel擬推售獨立屋

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤爭相出擊下,永泰地產旗下屯門The Carmel自上周二公佈首張價單後,昨日繼續開放設於灣仔的示範單位予公眾參觀。發展商考慮加推單位,包括計劃推售獨立屋。

示範單位累錄4千人參觀

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,The Carmel自上周三開放示範單位至昨日下午3時累錄約4,000人參觀,主要來自荃灣、屯門、元朗及青山公路一帶,以及來自港島區客戶,當中一房及兩房

戶最受歡迎,集團會考慮加推單位。他又指,港島區客戶較喜愛項目的獨立屋,因項目伙數少,又有山城概念及私隱度高,集團亦計劃會推出發售。

鍾志霖認為,近期其他新盤銷售反應良好,反映市民重拾置業信心,需求仍大。若果中美貿易亮曙光,市場恢復能力會更快。

Downtown 38收票超額6倍

另一新盤,新鴻基地產馬頭角Downtown 38前晚突擊公佈首批50伙價單後,昨日首度開放設於觀塘的示範單位予公眾參觀,昨

午3時所見,有約百名睇樓客於apm行人天橋等候上樓參觀。消息指,首日收350票,超額登記6倍。

該盤首張價單共有50伙,折實平均呎價17,288元,包括40伙一房及10伙兩房單位,一房折實價全部低於600萬元,可承造80%按揭。入場單位為6樓L室,面積309方呎,一房戶,折實價495.49萬元。

凱匯2期15伙單位加價

此外,信置牽頭的觀塘凱匯2期將15伙500方呎至592方呎單位加價1%。



不少人士昨日前往Downtown 38設於觀塘的示範單位參觀。