新盤混戰擴大 大埔爆同區對碰

逸瓏灣8趕開價 最快下周賣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、殷考玲，實習記者 程晚村）新盤再掀熱潮。中國海外大埔天鑽上周六銷情報捷後，同區由信和置業發展的大埔逸瓏灣8亦宣佈加入戰團，發展商透露項目將於日內開價，最快下周開賣，項目提供528個單位。那邊廂，永泰地產旗下屯門The Carmel亦加快部署，透露本周初有機會加推分層單位，並有加價空間，並將公佈銷售安排，本周內會正式發售。

■信置旗下大埔逸瓏灣8預告將開價。左為田兆源。 記者殷考玲 攝

▲▼永泰地產The Carmel昨日有新消息。上為鍾志霖。 記者 顏倫樂 攝

信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏灣8最快日內開價。據了解，項目提供528伙，由3座分層住宅組成，主打2及3房單位，佔全盤約85%，標準兩房戶183伙，實用面積介乎490至595方呎；三房戶260伙，實用面積677至859方呎；另有41伙四房戶，實用面積1,007至1,238方呎，以及44伙特色戶。

佣金事項 樓盤定價後再說

信置對上一個新盤觀塘凱滙（與華置及市建局合作發展）佣金低至樓價1.7%，鬧到滿城風雨，引起地產代理強烈不滿，中原地產更罕有地去信表達抗議，最後才爭取到佣金上升3個百分點至2%。昨日記者會上，有記者問到逸瓏灣8項目佣金水平，並指市傳該盤佣金低至1.25%，較凱滙更低，田兆源對此未有正面回應，只表示要等樓盤出價後再說。

田兆源稱，逸瓏灣8會走豪宅路線，單位標準戶樓高3.4米，料部分單位可享有海景，全部附設獨立廚房，料最早於2021年2月落成，項目昨日開放設於奧運站奧海城商場的示範單位予公眾參觀，售價會以同區新盤作參考。

至於永泰地產旗下屯門The Carmel亦有新動向。發展商表示，項目由上周三至昨日累計5天錄得近5,500參觀人次，八成來自荃灣、青山公路、屯門及元朗。消息指至今共收到逾300票，較首批50伙超額逾5倍。

The Carmel部署加推 周內賣

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，將積極考慮加推，並指項目有加價空間，並於日內公佈銷售安排，本周內會正式發售。

鍾志霖表示，之前接獲超過100組客查詢項目洋房單位，現推出36間洋房招標， 實用面積由1,082至1,878方呎，間隔由3房1套至4房2套，最快於周四截標，價格參考同區珀居及滿名山價格，意向呎價約26,000元至40,000元。

綜合市場資訊，過去兩天一手市場共錄得502宗成交，大部分於上周六促成，尤其中海外大埔天鑽錄得469宗成交，已佔兩日總一手成交的93.4%，南豐將軍澳日出康城LP6亦錄得10宗成交。

Downtown 38收票超額近14倍

至於新地與市建局合作的土瓜灣Downtown 38，早前公佈首張價單共50伙，折實平均實呎17,288元。消息指兩日收票已達746票，以首批單位50伙計算，超額認購近14倍。

商舖買賣成交 去年1683宗

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）2018年商舖買賣成交量下跌。根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，2018年市場共錄1,683宗商舖買賣註冊，按年下跌11.4%，宗數創1996年有記錄以來第二低。全年註冊總值約362.79億元，按年下跌27.4%。去年12月只錄得66宗商舖買賣註冊，宗數創2016年8月以來新低。

美聯旺舖董事盧展豪表示，去年下半年開始，受到股市下跌拖累，加上中美貿易戰及加息影響，投資市場出現不確定因素，用家及投資者入市意慾明顯減慢，因而大大削弱市場承接力，令商舖買賣註冊量按年跌11.4%。

展望2019年，近期多個舊區的舊樓收購活動頻繁，投資者及發展商積極入市參與重建，盧展豪認為源自舊樓收購的商舖成交將會有所上升，對整體商舖交投有一定支持作用。另外，廣深港高鐵及港珠澳大橋的新基建能在未來兩年帶動訪港人數上升，有助令零售市道持續平穩。

中小型商舖成交跌幅最勁

按價值劃分，2018年中小型商舖成交量跌幅最勁。價值介乎300萬至500萬元的商舖錄148宗註冊，按年大幅下跌35.4%；價值介乎500萬至1,000萬元的商舖錄244宗註冊，按年下跌20.3%。反觀價值介乎2,000萬至5,000萬元的商舖錄291宗註冊，按年增加13.2%；價值介乎5,000萬至1億元的商舖錄88宗註冊，按年增加27.5%。

此外，美聯工商助理區域營業董事陳樂民表示，獲業主委託代理葵涌和宜合道63-67號麗晶中心B座地下之放售事宜，物業分為LG 1及2號，屬相連獨立地廠，面積約2,364及2,408平方呎，現連租約放售，售價面議。據了解，兩間相連單位為同一個租客，經營汽車美容服務行業。買家可選擇自行打通兩個單位，令空間更靈活運用。

■去年商舖成交金額約362.79億元，跌27.4%。 資料圖片

氣氛好轉 十大屋苑交投回升

■代理指出，多個新盤開賣帶動樓市氣氛，二手成交亦見加快。圖為太古城。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多個新盤開賣，刺激市場購買力入市，二手屋苑成交量亦受帶動回升。美聯及中原各自統計的十大屋苑市場成交數量，過去周末分別錄得7宗及8宗成交，按周回升。代理指，多個新盤開賣帶動樓市氣氛，刺激買家加快入市。不過，由於二手業主感受市場氣氛好轉後開價會企硬，加上春節假期將至，預計屆時二手放盤量及成交量會下跌。

美聯物業分行統計，過去周六日，10大藍籌屋苑錄得7宗買賣成交，按周升約16.7%，但仍有7個屋苑「捧蛋」，並連續6個周末錄得單位數成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，大型新盤低價開售刺激購買力釋放，首批單位銷情亦見理想，反映買家入市意慾高漲，整體樓市氣氛平穩向好。

中原地產十大屋苑錄得8宗成交，較上一個周末增加3宗或60%，成交量為6周以來最多。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期多個新盤出現熱賣潮，帶動樓市氣氛回暖，刺激買家加快入市。距離農曆新年只有約半個月，除上車客活躍外，近期亦見不少換樓客衝刺趕過年前入市，中細價物業成交氣氛造好。

廖偉強料二手開價企硬

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，最近中美貿易戰有緩和跡象，加上港府考慮放寬按揭成數協助首置買家，利好部分二手市場成交價回穩，唯新盤攻勢搶走各區二手客源及整體放盤量持續低迷，拖低二手成交量。利嘉閣十大指標屋苑錄6宗二手買賣個案，較之前一個周末的8宗減少25%，連續30周單位數徘徊。

廖氏稱，二手業主感受市場氣氛好轉會開價企硬，未來買家入市只能覓調升後的放盤。農曆新年假期將至，預計屆時二手放盤量及成交量均會下跌。

香港置業統計十大二手指標藍籌屋苑於周末錄得3宗成交，無升跌。港置行政總裁李志成認為，港股過去一周造好，加上新盤銷情理想，發展商抓緊時機趕於農曆新年前推出新盤，不少準買家傾向新盤市場。反觀二手筍盤不足，加上新盤搶客，除非業主願意擴闊議價空間，否則農曆年前二手市場成交難望大反彈。

周末十大屋苑成交量

代理行	成交	變幅
中原地產	8宗	↑60%
美聯物業	7宗	↑16.7%
香港置業	3宗	–
利嘉閣地產	6宗	↓25%

■製表：記者 顏倫樂

嘉湖山莊3房低市價7%售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市場繼續錄得多宗減價或低於市價水平成交。其中天水圍嘉湖山莊有三房單位以513.8萬元成交，同類單位近期成交價大約530萬元至560萬元，是次造價低市價約2%至7%。荔枝角美孚新邨則有兩房單位造價跌穿「六球」。

中原地產曾芷妍表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居2座低層C室剛易手，單位實用面積546方呎，3房間隔，以513.8萬元沽出，折合實用呎價9,410元，稍低於市價。曾芷妍指，上址業主因之前與租客有不愉快經歷，無心出租，決定沽貨套現離場。原業主2010年以163.8萬元買入單位，賬面獲利350萬元或2.1倍。

美孚新邨兩房跌穿「六球」

荔枝角美孚新邨有單位成交價跌穿600萬元。香港置業朱達強稱，屋苑1期百老匯街17號中層A室，單位實用面積465方呎，原則兩房間隔，以596萬元售出，呎價12,817元。原業主於1991年12月以107萬元買入單位，持貨至今28年，賬面獲利489萬元，單位升值4.57倍。

利嘉閣地產彭嘉豪表示，馬鞍山新港城R座低層8室兩房單位剛易手，單位實用面積約369方呎。據了解，業主原本叫價638萬元，後減至528萬元易手，減價金額達110萬或17%，折合實用面積呎價約14,309元。原業主2012年6月以約273萬元購入單位。持貨6年賬面獲利約255萬元，賺價約93%。

■嘉湖山莊低層3房戶以513.8萬元沽，實用呎價9,410元。 資料圖片

內地首套房貸利率 近兩年來首降

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）樓市金融環境迎來較寬鬆期，據融360大數據研究院發佈最新數據顯示，2018年12月全國首套房貸款平均利率出現23個月以來的首次下調，尤其是一線及熱門二線城市有不同程度下降。此外，今年開年央行還實行了降準政策，業內認為這也有助於個人房貸的寬鬆。

數據顯示，去年12月全國首套房貸款平均利率為5.68%，環比下降0.53%，共有17個城市首套利率均值出現回調。其中一線城市的上海首套利率最低，為5.09%，其他熱門二線城市杭州、珠海、南京等亦有不同程度下調。另外，二套房貸利率則出現連續兩個月的回落，2018年12月全國二套房貸款平均利率為6.04%，環比下降0.33%

開年降準 貸款趨寬鬆

至於今年，央行開年便實施了降準政策，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進稱，貨幣政策的略微寬鬆，會對市場產生積極效應。從樓市角度看，降準後銀行的貸款政策會趨於寬鬆，包括開發貸款、個人按揭貸款，甚至租賃市場貸款等。

嚴躍進指，房地產市場近期有下行壓力，釋放政策春風可實現托底效應，不過住建部定調2019年樓市工作是穩地價、穩房價和穩預期，因此降準不是直接針對樓市，總體而言2019年的房地產市場會因外部環境改善，而變得不是那麼悲觀。

本月樓宇成交金額料創半年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截止至1月9日，2019年1月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫時錄得1,358宗，總值241.9億元。 預測全月登記錄6,000宗及700億元，較2018年12月份的3,038宗及430.4億元大幅上升97.5%及62.6%。12月份觀塘凱滙熱賣，整體宗數因而重上6,000宗高水平，創2018年8月6,688宗後5個月新高。加上領展有12個大額登記，合共120.1億元，刺激金額創2018年7月份993.7億元後6個月新高。

一手私人住宅方面，1月份暫錄得480宗，總值65.0億元。預測整月登記為1,700宗及195億元，將較12月的386宗及113.3億元顯著上升。1月份的登記創下2018年10月份2,334宗及214.5億元後3個月新高，主要來自觀塘凱滙。

凱滙暫錄354宗登記

2019年1月份暫時最高登記宗數的新盤是觀塘凱滙1期，暫錄354宗總值42.0億元。第二為大埔海日灣，暫錄36宗總值4.9億元。第三為馬鞍山泓碧，暫錄14宗總值1.0億元。

二手私人住宅方面，1月份暫錄得569宗，總值47.7億元。預測整月登記為2,000宗及165億元，將較12月的1,577宗及121.7億元上升26.8%及35.5%。居屋攪珠後，向偶客回流二手市場，加上觀塘凱滙熱賣，帶動整體市場氣氛向好，刺激二手成交將創2018年9月份2,096宗及185.1億元後4個月新高。