

低價策略奏效 購買力出動 新盤旺銷

Downtown38 天鑽共沽477伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價持續尋底，發展商聯手打造「小陽春」，上周末先以大埔天鑽次輪的486伙對撼馬頭角Downtown38首輪的155伙，並成為本年首度單日「雙盤對決」。而兩盤均以貼市定價，低價策略成功吸引買家，其中Downtown38更於下午1時率先售罄，較多戶型選擇的天鑽沽322伙，連同昨日其他一手貨尾，一手市場共錄得492伙成交。另外，屯門The Carmel亦於今天（20日）開售首輪118伙，三盤勢搶盡市場資金及購買力。業內人士估計，二手樓價相信有下調壓力。

屈指一算，上周六及周日(19及20日)多達759伙新盤應市，吸納大批市場資金及購買力。市場消息指，其中主打入門戶型的Downtown 38更於接近下午2時全數沽清155伙；而天鑽截止昨晚亦售出逾322伙，佔發售單位約逾六成。

天鑽8點已現排隊登記人龍

中國海外旗下大埔項目天鑽於昨日早上9時起開售，就記者現場所見，8點已出現排隊等候登記人龍，估計在場有近500人聚集，並由9時起獲安排分批進入，惟人數未如首輪般「墟冚」。中國海外地產董事總經理游偉光表示，天鑽銷售反應熱烈，開售兩個半小時已有約170伙獲買家揀選，將視乎市場反應再決定是否加推。

是次銷售單位包括第3號價單162伙，折實平均呎價13,136元。加推的第4號價單共162伙，折實平均呎價13,350元，較對上一批實際加價約0.6%。加推的第5號價單共162個單位，折實平均呎價13,535

元，較上批實際加幅約0.1%。市場消息指，天鑽累收逾4,300票，以次輪486伙計，超購7.8倍；而Downtown 38則累收2,280票，以首批155伙計，超購13.7倍。

同於昨天9時起開售的新地馬頭角項目Downtown38，場況同樣熱鬧，而現場亦有不少80、90後買家到場揀樓。發展商早前表示，整批155伙定價市價值10億元，折實平均呎價18,187元，而是次銷售中，有115個1房單位，折實價全部低於600萬元。

The Carmel收票超額4.3倍

另外，昨日「無到」的準買家也無有怕，永泰地產旗下屯門項目The Carmel於今天(20日)位於九龍觀塘巧明街Landmark East的售樓處開售首輪118伙，價單定價由332萬至1,193.8萬元，價單呎價9,488至13,551，而120天即供以價單定價計算，建築期付款要照價單定價加價6%。市場消息稱，該盤暫收約473票，超購約3倍。永泰

地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，項目昨日下午5時截票，共錄逾620票，以推售118伙計，超額約4.3倍。他又指出，入票人士絕大部分以用家為主，當中包括不少換樓客及年輕人士，市場反應理想。

逸瓏灣8再加推 周三賣228伙

市場消息指，截至昨日下午4時，信置白石角逸瓏灣8已累收逾550票，首批108伙將於下周六推售。逸瓏灣8前日（18日）加推第2號60伙價單，全屬標準戶，2房佔35伙，3房佔25伙。最高折扣20.5%，折實售價635.44萬至1,138.51萬元，呎價12,837元至14,728元，折實平均呎價13,655元，比本周一（14日）推出的首張108伙價單的折實平均呎價13,228元高約3.2%。發展商見市場氣氛熱鬧，旋即加推第三張價單，再度加推60伙，並同時上載銷售安排，周三(1月23日)公開發售228伙。

天鑽買家心聲

■圖/文：香港文匯記者 黎梓田



邱氏夫婦

兩公婆同屬「80後」，任職工程行業，現時居於上水的1房單位，為自住物業，由於母親居於大埔，加上該盤位置好，所以斥資800多萬換入3房單位作自住用途。至於樓市，「個市唔會點跌」，曾經有想過買換然懿居，但入息超過上限，故轉吼此盤。



外藉人士 Sherman 先生

項目開價算克制，自己都有親身去視察地盤，感覺「Okay」，覺得交通方便，近郊區又近市中心，而且同區無適合的樓盤，其他二手樓普遍都十多二十年樓齡，所以斥資900萬買入3房，打算跟兒女一起住，但預計未來樓價會下調5%至10%。



來自大埔區的李先生

已斥資約650萬元購入2房單位與家人共住，雖然樓價正在下跌，但項目價錢合理，交通及配套亦算方便，是次為首次置業，現時正於尖沙咀工作及租住單位，月租為1.3萬元，已居港近15年。

淡市兩盤開售大賣 靠開價克制

香港文匯報訊（記者 黎梓田）兩盤齊推搶客，銷情理想。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，主要受美國暫緩加息影響，本港全新盤近期開價克制，現時普遍水平較高峰時期低兩成，一月份一手新盤銷情理想，預計全月一手宗數可達2,000宗。至於二手市場於一手開價吸引影響下，相信二手樓價仍具下調壓力，料第一季二手樓價將有5%調整。

陳永傑指，天鑽昨日進行第二輪銷售，該行出席率達七至八成，兩至三成為投資客。而今個周末共有3盤開售，可供發售單位逾700個，相信三項目可售出共九成單位。另該行錄得一組家庭客戶斥資約1,300萬元購入天鑽兩個2房戶，作子女及母親共敘天倫之用。

陳永傑又表示，農曆新年後的一手

市場仍會存在減價的風氣，「唔減價就無得賣」，基本上要由高位減價兩成，如若一手及二手連續三個月均錄得分別2,000宗及3,000宗以上，估計之後的樓價將會見底。

另外，Downtown 38昨天首輪開售155伙，陳永傑指買家出席率近八成，反應踴躍，當中逾六成為九龍客，三成新界客。買家大部分為用家，亦有兩成投資客，看好沙中線發展潛力，預計日後租金回報可逾3厘。若發展商短期內加推餘貨，項目有機會農曆新年前全盤沽清。

單日一手成交料逾550宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，股市近期上升，加上新盤低市價推售，刺激購買力釋放，大埔天鑽首輪銷售理想，不少向隅客在昨日次輪

開售繼續出擊，佔約九成。至於市區盤Downtown 38同日推售，四成為投資客。另外80、90後客人佔達7成。預料全日一手市場可錄得逾550宗，有機會創2017年8月以來新高。

布少明稱，天鑽次輪推售，前籌客戶出席率約八成，若按地區劃分，新界區客戶約佔八成，而港島及九龍則佔約兩成，是次向隅客佔約九成，另有大手客擬斥1,400萬元入市。他預期，天鑽落成後實用呎租料達35元水平，估計租金回報率約3厘半。

另外，布少明亦指出，Downtown 38亦以低價策略推出，加上位處市區，亦吸引不少買家追捧，今天該行客人出席率約有八成，而且不乏長線投資客，佔約四成。若按地區劃分，九龍區客戶約佔六成，而港島及九龍則佔約四成。

7盤謀新春檔期

香港文匯報訊（記者 黎梓田）2019年伊始，發展商未有放軟手腳，反而齊齊「催谷」銷售。月內已有4個新盤推出，包括大埔天鑽、馬頭圍Downtown、屯門Carmel及白石角逸瓏灣8等。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，農曆年前發展商均會積極推盤，盡量滿足市場需求，「有幾多都擇埋出嚟賣」，預計周末過後發展商仍會再推多轉，「食埋農曆新年前條水」。

布少明又指，預計農曆新年後一手仍會積極推盤，「食住一手小陽春延續的浪潮」，料初九、十就會有新盤推出，估計農曆年後會有約2,000伙新盤面市，

但需視乎發展商獲批預售的情況。

早前已有發展商陸續透露未來推盤部署。根據香港文匯報統計，至少7個新盤會於農曆年前後推出。當中，資深投資者盧華家族持有的長沙灣AVA 228，便預計在農曆年後推出，涉約160伙，其中七成為開放式單位。

臻尚望短期獲批預售

市建局項目成為近期九龍新盤市場的主導，繼觀塘凱匯、土瓜灣Downtown 38相繼推盤後，另一個同樣位處土瓜灣，與新世界合作的九龍城道新盤臻尚，提供的單位主要屬實用300至400餘

方呎1、2房戶型，涉及294伙，發展商期望樓盤短期內獲批預售，最快春節後推出。恒基代理營業（一）部總經理林達民早前表示，集團將於第一季推出與市建

局合作的長沙灣元州街，涉及約200個單位，以及紅磡馬頭圍道項目，該盤涉及551伙，現時其他發展商開價水平鞏固，集團出價亦會貼近市價。

農曆年後部署推出新盤摘要

地區	項目	伙數	發展商	料推出時間
1.深水埗	AVA 228	約160	盧華家族	農曆年後
2.土瓜灣	臻尚	294	新世界、市建局	最快農曆年後
3.深水埗	匯璽III	1,172	新地、港鐵	最快農曆年後
4.大埔白石角	海日灣II	1,408	億京	農曆年後
5.半山	波老道21號	181	長實	第一季
6.深水埗	元州街項目	200	恒地、市建局	第一季
7.馬頭角	馬頭圍道項目	551	恒地	第一季

■資料來源：市場消息、利嘉閣地產研究部

製表：記者 黎梓田



■天鑽次輪486伙昨日開售，場外出現排隊人龍。

香港文匯報記者梁祖彝 攝



■Downtown 38昨日賣155伙，現場有不少80、90後買家到場揀樓。

香港文匯報記者梁祖彝 攝

大埔區二手睇樓 急跌三成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新盤大軍來襲，而且開價貼近二手，同區二手屋苑最為遭殃。有區內代理指，大埔區二手睇樓客源急跌兩至三成，有其他代理分行更急跌八成，近期更有業主減價讓步沽售單位，而二手準買家更大膽詢價，還價幅度達5%至10%，較平時的3%至5%為高，當中個別業主讓步，促成低價成交個案。

市場消息指，大埔中心有14座中層H室以低市價易手，面積462方呎採2房間隔，業主於1月以645萬元放售，議價後以610萬元售出，實用呎價13,203元，較市價低約一成。同區新達廣場亦錄3房低價成交，單位為4座低層H室，面積620方呎，採3房間隔，業主日前以838萬元售出單位，呎價13,516元，較去年高位至少的1,000萬元回落逾16%，而上述兩宗成交均與天鑽第5價單折實平均呎價的13,535元相若。

逸瓏灣一帶二手呈冰封

此外，中原地產吳日榮透露，天賦海灣及逸瓏灣一帶二手完全冰封，幾乎所有上門的客源都是查詢新盤，但由於不少業主財政穩健，因此寧願轉賣為租，有個別業主更把租金下調，以吸引租客承租。吳日榮又指，嵐山有3房業主原叫租2.2萬元，其後向代理表示願意劈租一成至2萬元，該址現時仍放租中。

美聯物業林智明稱，土瓜灣新盤開售，定價又跟同區二手相若，令部分客源均先考慮新盤，惟普遍持貨能力強的業主認為叫價到「見到底」，故仍然企硬，區內二手交投減慢。而翔龍灣新近錄得減價成交，單位為1座中層H室，面積361方呎，原業主開價680萬元，其後減至600萬元沽出，造價較高位回落近兩成，實用呎價16,620元，呎價亦低於同區Downtown 38的平均折實呎價的1.7萬至1.8萬元水平。