

# 新盤兩日沽600伙 十個月最旺

## 春節前後3900伙部署推 料延續低市價策略



屯門The Carmel昨首輪開售，沽出108伙，令周六日一手市場售單單位增至600個，成為自2018年3月後最旺周六日。香港文匯報記者劉國權攝

### 近年大旺新盤銷情

日期	新盤銷情	備註
一手新例後周六日大旺新盤銷情		
2018年3月10日及11日	800伙	會德豐地產將軍澳MALIBU兩日合共沽出750伙，連同其他新盤，一手錄約800伙成交，為自2016年9月後最旺周六日。
2019年1月19日及20日	600伙	1月19日中國海大埔天鑽次輪及新地馬頭角Downtown38單日共沽出477伙，以及1月20日永泰地產屯門The Carmel售出108伙，連同其他一手，周六兩日共售出600伙，為自2018年3月後最旺周六日。
2018年9月9日	574伙	主要受南豐日出康城LP6單日沽出476伙帶動，連同其他新盤，周末兩日售出574伙。
一手新例後新盤單日最熱銷情		
2015年4月4日	740伙	長實南豐日出康城緻藍天推出740伙，當日沽清740伙。
2016年9月3日	535伙	華懋將軍澳海瀾匯推出535伙，當日沽清535伙。
2017年8月25日	521伙	華懋荃灣全·城匯推出521伙，當日沽清521伙；9月2日再推432伙，當日再沽清432伙。
2017年5月26日	496伙	長實荃灣海之戀推出496伙，當日沽清496伙。
2018年12月13日	488伙	信置觀塘凱匯第一期第一輪推出488伙，當日沽清488伙。
2019年1月12日	469伙	中國海外大埔天鑽推首批486伙，當日沽出469伙。
2015年11月29日	448伙	長實元朗世宙推出560伙，當日沽出448伙。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）一手市場乍現小陽春。繼大埔天鑽、馬頭角Downtown38及其他一手貨尾前日沽出492伙後，昨日屯門The Carmel開售首輪118伙，截至昨日傍晚7時已沽出108伙。統計兩日，一手成交達600伙，為自2018年3月後最旺周六日。雖然近期新盤去貨情況不俗，不過，供應亦浪接浪，香港文匯報統計顯示，至少7個新盤會於農曆年前後推出，涉近3,900伙，考驗市場承接力，業界料發展商會延續低市價推售策略，以激發購買力。

剛過去的周六日（1月19日及20日），新盤市場再現小陽春。中國海外旗下大埔天鑽、新地馬頭角Downtown38，周六分別推出486伙及155伙，當日分別沽出322伙及155伙；及至周日，永泰地產旗下屯門The Carmel推出首輪118伙，截至昨日傍晚7時沽出108伙。

連同其他一手貨尾，一手市場兩日共售出600伙，為自2018年3月後最旺周六日。對上一個最旺周六日，是2018年3月10日及11日會德豐地產的將軍澳MALIBU，兩日共沽出750伙，當時連同其他新盤，一手兩日錄約800伙成交。

### 低市價推售 激發購買力

昨日接力推售的屯門The Carmel，發展商永泰地產執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示，The Carmel昨發售118個分層單位，即日沽出108伙，佔可售單位逾9成，實用面積呎價由9,488至13,408元，單位售價由332萬至1,076.7萬元；買家以用家為主，當中包括不少換樓客及年輕人士，約80%來自荃灣、青山公路及屯門一帶，亦有約20%來自九龍及港島區。



大埔天鑽（左圖）周六售出322伙；Downtown38（右圖）周六售出155伙。攝影：黎梓田、梁祖彝

他指，連同日前售出的9幢洋房，The Carmel暫沽117伙。

對於近期新盤銷情，美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，年初至今發展商積極推盤，並以低市價吸引買家，激發購買力再度湧現。

### The Carmel現大手客掃貨

他指，The Carmel首輪發售反應理想，以美聯客戶作統計，逾8成為用家，其餘則屬投資者；新界區客戶佔近8成，九龍及港島區則佔約2成。他認為，樓盤牽涉銀碼較細，吸引年輕

客人入市，佔超過7成。

布少明續表示，該行有客人欲購2伙或以上，其中一組大手家庭客擬斥資逾1,500萬元購入3伙，包括2伙1房戶以及1伙2房戶，料作自住用；另有一組大手客擬斥逾1,000萬元購2伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指出，The Carmel的大部分買家為用家，包括不少首置客及居屋客。他指項目戶型多元化，有不少細銀碼上車選擇。中原的客戶出席率達8、9成，客源分佈主要來自新界區，屯門客佔比最多，約佔5成，2成



為九龍客。大多數客戶買一伙，大手客不多，公司錄得1、2組客人有興趣買兩伙。他預料發展商趁熱賣於農曆新年前加推，若加價克制，加價3%-5%亦會被市場接受。

### 本月一手成交料達2000宗

陳永傑續表示，本月樓市氣氛明顯好轉，隨着中美貿易戰緩和、美國暫緩加息等好消息出現，加上一手新盤開價克制，帶動樓市回穩。剛過去的周末一手市場3個新盤開售，截至昨天一手市場錄得近1,400宗成交，預計全月一手成交宗數可達2,000宗。

## 樓市4個真相 考驗浪接浪

於剛過去的周六日，新盤沽出600伙，創十個月來最旺紀錄。單看成交數字，似乎給人一種樓市正在回暖的感覺，但若透過現象看本質，仔細分析個中緣由，就會發現有不少耐人尋味的細節值得留意。

### 「減價才好賣」承接弱

首先，從新盤的售價上看，各大發展商從去年底開始，就對新盤開價持審慎態度。無論是觀塘凱匯，大埔天鑽，還是屯門THE CARMEL，以及馬頭角Downtown 38的首批單位，開價都低於區內一二手樓價10%或以上。這表明目前的市場現狀是「減價才好賣」，整個樓市仍處於下行通道中。

其次，這些熱賣樓盤的地理位置都不算理想，以大埔天鑽為例，樓盤距離港鐵大埔墟站約9分鐘至10餘分鐘路程，不少網民抱怨沿途巴士、小巴稀少。換言之，那些位於交通方便地點的樓盤，目前尚未推出市場，在廣大買家心目中，它們的表現才更具有指標意義。假如這些位置較佳的樓盤無須降價，銷售卻能持續火爆，才能證明樓市開始企穩回升。

第三，二手市場近期的表現也不盡人意。中原、美聯、港置和利嘉閣過去半年公佈的周末十大屋苑成交數字，經常都是低單位數。這顯示整個樓市的承接力較弱，對一手市場也會帶來心理上的影響。

### 去年一半新盤賣唔出

第四，從供求狀況來看，未來一段時間還會有大量新盤推出。據香港文匯報粗略統計，至少7個新盤會於農曆年前後推出，總供應數量達3,900餘伙。若以今年全年計，綜合市場資料顯示將有多達約27,349伙新盤供應，與往年平均水平相若。而在需求方面，一手銷售資訊網早前公佈，2018年新推的43個全新新盤涉及18,855伙，只售出9,899伙，售出率52.5%，相比2017年的售出率67.9%大減15.4個百分點，跌幅相當明顯。換言之，去年推出的新盤，其實有近一半未能售出。

由此可見，樓市未來面臨的考驗，將會一浪接一浪。若再計及中美貿易衝突、美國加息等因素的影響，現在就斷言樓市是否企穩，實屬言之過早。有意置業的準買家宜多加觀察，審慎作出決定。

香港文匯報記者 涂若卉



逸瓏灣8首次推出2伙連平台花園特色單位。左為田兆源。

## 逸瓏灣8加推60伙 周三賣228伙

香港文匯報訊（記者 蔡競文）其他新盤方面，信置大埔白石角逸瓏灣8推出3號價單，加推60伙，連同1號及2號價單，本周三共推售228伙。

昨推出的3號價單包括19伙2房、39伙3房，以及首次推出2伙連平台花園特色戶，定價809.8萬

元至1,560.6萬元，價單定價計市值7.13億元；扣除20.5%最高折扣優惠後，折實售價643.79萬元至1,240.67萬元，加價0.5%至1%。連同1及2號價單共228伙本周三發售。

該盤首個周末開展展銷廳予客人參觀，反應熱烈。據市場消息，截至晚上8時，項目累積收逾830票。

### 累收逾830票 用家佔八成

信置營業部聯席董事田兆源表示，入票人士中，八成為用家，包括區內分支家庭、租客及中文大學教學人員。

息，截至晚上8時，項目累積收逾830票。

### 累收逾830票 用家佔八成

信置營業部聯席董事田兆源表示，入票人士中，八成為用家，包括區內分支家庭、租客及中文大學教學人員。

## 後市走向 代理界罕現意見分歧

香港文匯報訊（記者 蔡競文）一手市場出現小陽春，二手市場的表現卻差強人意。根據四大代理公佈的數據，剛過去的周末（19日和20日）十大屋苑的成交量僅為2宗至11宗不等。對於後市走向，代理業界罕見出現不同看法，有業界認為，樓市小陽春是否真正重現，還需看農曆新年過後，會否再出現準買家踴躍入市，令樓市成交量回升的局面。

### 新盤低開帶動樓市成交

十大屋苑周末成交最多的是中原地產，錄得11宗成交，較上一個周末增加3宗或37.5%，成交量為7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，踏入1月份，整體市場氣氛

正面，預計美國加息步伐放緩，一手市場熱鬧，發展商以貼市價推盤，各區新盤熱賣，刺激整體交投氣氛，當中亦有部分買家希望趁農曆新年前入市，不少準買家趁周末於二手市場尋覓筍盤，若業主提供合理減價幅度，單位亦有承接。

周末十大屋苑錄得8宗成交的利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近日樓市交投氣氛受一手新盤低開帶動明顯回升，樓市邁入小陽春，雖然不久後農曆新年將至，或令成交有所放慢，唯仍對未來市場保持樂觀。他亦認為，最近中美貿易戰有緩和跡象，加上美國年內加息機會不大，股票市場亦開始復甦，多項利好因素均漸消退，利好樓市氣氛，增加買

家入市信心。

在一手新盤低開、成交暢旺的帶動下，二手市場亦有受惠，加上整體二手樓價已跌約1成，部分細價樓跌幅更達15%-20%，增加買家入市意慾。

廖氏認為，部分買家會憂慮利淡因素進一步消退後樓價將反覆上升，從而選擇提早在農曆新年前入市。

### 小陽春能否持續待觀察

不過，香港置業行政總裁李志成表示，近日新盤紛紛以「吸引價」推售，二手業主放盤策略亦未敢太過進取，叫價克制及貼市，吸引不少準買家積極睇樓，故周末指標屋苑銷樓量輕微上升。

但他認為，樓市小陽春是否真正重現，還需看農曆新年過後，會否再出現準買家踴躍入市，令樓市成交量回升的局面。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則表示，中美貿易戰有降溫跡象，多個發展商趁農曆新年前搶攻，一手樓市旺熱，周末新盤大軍壓境，涉及單位供應量，創過去十個月的周末新高，刺激買家入市意慾。反觀，二手市場整體氣氛呆滯，雖有部分新盤向隅客回流，惟市場購買力多向一手盤傾斜，二手屋苑交投表現受壓。

他認為，隨着新春節日氣氛漸趨濃厚，除非業主願意大幅降價吸客，否則二手交投仍然繼續偏軟。



陳永傑稱部分買家趁春節前入市。香港文匯報記者 劉國權攝

### 十大屋苑成交

代理	成交量	按周變幅
中原地產	11宗	增加37.5%
利嘉閣	8宗	增加33%
美聯物業	5宗	減少約28.6%
香港置業	2宗	減少逾30%