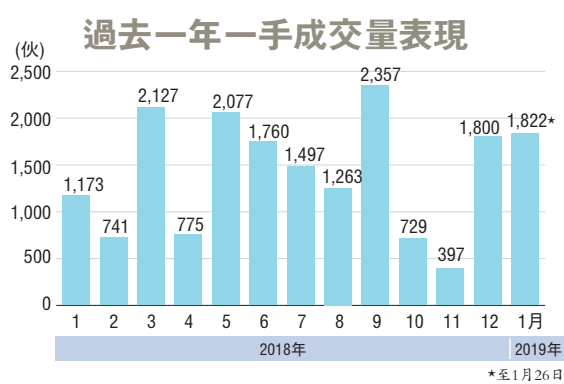


發展商低開谷新盤迎「小陽春」

本月一手成交料逾2000宗 3個月最旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬中美貿易戰有望紓緩,加上人行放水,恒指輾轉上揚,發展商低開令1月份新盤銷情明顯回暖,本月截至昨日新盤沽出逾1,820伙,已超過上月全月一手盤成交量。業界估計,1月份新盤最終成交量可望達2,000至2,200伙,為去年9月後新高。展望2月市況,受新春假期影響,新盤推盤量料只有454伙,部分發展商趁勢谷貨尾,個別樓盤則加入新春優惠,估計2月成交量大幅回落75%至約500伙。



事實上,自去年底信置低開觀塘凱匯,引導購買力釋放後,其他發展商亦跟風紛紛開10%至20%推新盤,如中國海外旗下大埔山塘路天鑽、屯門The Carmel、新地旗下馬頭角Downtown 38及信置旗下大埔白石角逸瓏灣8。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,發展商低開一至兩成推售新盤,一手盤亦提早出現「小陽春」,預期本月一手交投可逾2,000宗,按月上升逾10%。

假期影響 下月放緩賣樓

展望2月份一手盤市況,他認為,受新春假期影響,發展商推盤意慾或會減慢,估計只有兩個新盤推售,分別為AVA 228及臻尚,合共提供454伙,估計2月成交量大幅回落75%至約500伙,直至3月大型新盤再出擊,樓市小陽春才會再出現。

他認為,本月二手樓價已有喘定之勢,成交量約2,300宗,若二手樓價持續回穩,甚至輕微回升,發展商對新盤開價會回復進取一點,然而,他相信2月份發展商仍會低開推盤。

恒地6貨尾盤新春派利是

雖然2月份新盤推售數量或會減少,但部分發展商仍趁新春期間谷貨尾,部分貨尾盤更加入優惠變相減價清貨尾。如恒基地產於新春期間為旗下6個樓盤推出「新春大利是」優惠吸客,認購指定單位的買家,可享約6.8萬元至21.8萬元現金回贈,共涉133伙,包括旺角利奧坊、凱岸、何文田加多利軒、大坑雋珺、鴨洲洲倚南、粉嶺高爾夫、御苑及西營盤藝里坊·1號。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,發展商紛紛把握農曆新年前檔期推盤,本月一手成交量預期可錄約2,200宗,為去年9月後之新高。他預料,第一季整體樓價仍會向下約5%,CCL由年初至今約錄3%跌幅,料CCL跌至約168點可找到支持位,預計屆時成交量增加,量質齊變。



近期新盤銷情明顯回暖,1月截至昨日新盤已沽出逾1,820伙,超過上月全月一手盤成交量。圖為屯門The Carmel售樓現場。香港文匯報記者劉國權攝



計劃2月推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
馬頭角臻尚	294
長沙灣AVA 228	160

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

馬頭角臻尚料將於2月推售。資料圖片

各新盤推出的新春優惠

樓盤	優惠
粉嶺高爾夫·御苑	即日起至2月12日選購指定單位可獲6.8萬元至21.8萬元現金回贈。
西營盤藝里坊·1號	即日起至2月12日選購指定單位可獲8萬元至9萬元現金回贈。
旺角利奧坊·凱岸	1月28日至2月12日選購指定單位可獲6.8萬元至12.8萬元現金回贈。
何文田加多利軒	1月28日至2月12日選購指定單位可獲9.8萬元至11.8萬元現金回贈。
大坑雋珺	1月28日至2月12日選購指定單位可獲9.8萬元現金回贈。
鴨洲洲倚南	1月28日至2月12日選購指定單位可獲8.8萬元至21.8萬元現金回贈。

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

部分發展商新春期間樓盤售樓處安排

發展商	新春期間安排
長實	年初一至初二休息
新地	全線正常開市
恒地	全線正常開市
新世界、萬科、華懋、永泰、九建、佳明、嘉華、百利保	年初一至初三休息
中置置業	年廿八至初六休息

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

入伙盤湧現 平租鬥搶客

香港文匯報訊(記者 馬翠嫻、梁悅琴)多個新盤陸續入伙,租盤湧現,單計來自粉嶺蘭逸、荃灣海之戀、柏傲灣、屯門珀御、南昌站匯璽、北角柏蔚山及海璇7個新盤合共有逾580個放租盤,由於不少小市民仍未有能力買樓,或擔心樓價仍有下調壓力,都傾向先租樓住,刺激租務成交,當中南昌站匯璽本月租務成交逾110宗,其他同區有多個新盤入伙的租承壓。

匯璽月錄逾百租賃

中原地產歐陽振邦指出,南昌站匯璽現時約有170個放租盤,平均叫價呎租為58元,單是該行於本月已錄得112宗成交,當中匯璽2B座中層H室,實用面積267方呎,讓價後獲新租客以1.4萬元承租,實用呎租52元。他相信,由於不少小市民仍未儲到首期買樓,及擔心樓價仍有下調壓力,因而先租樓住,刺激租賃成交,由於吸納量大,料租金會有回升。

另一個剛入伙的荃灣海之戀已有160個放租盤,中原地產陳文杰表示,至今屋苑錄得4宗租務成交,當中一個391方呎的一房海景戶以月租1.6萬元租出,呎租41元,相比同區亦是入伙不久的柏傲灣一個421方呎一房海景戶月租2萬元,呎租47元低13%。

他指出,柏傲灣放租盤已吸納得七七八八,目前約有60個放租盤,當中有匙匙只有27個,意向呎租35元至40元,平均成交呎價40元,當中非海景戶呎租約35元,與區內二手盤如環宇海灣呎租相若。

屯門珀御亦陸續入伙,祥益地產黃文樂表示,現時珀御在市場有約40個放租盤,呎租叫價介乎34元至36元,單計該行本月錄得5宗租賃成交,平均成交呎租約30元,其中該盤中層L室,實用面積389方呎,一房一廳,業主減租達2,300元後,以1.12萬元獲承租,實用呎租28.8元,略低於平均成交呎租。

粉嶺蘭逸開放式戶月租亦低見9,200元。中原地產麥偉成表示,蘭逸現時約有46個放租盤,叫價呎租介乎33元至45元,本月已錄5宗租賃成交,呎租約30元至39元,其中1座中層D室,實用面積235方呎,開放式間隔,讓價後以9,200元獲承租,實用面積呎租39.1元。

海璇兩房月租3.9萬

港島北角兩大豪宅新貴包括新地旗下海璇以及新世界旗下柏蔚山相繼入伙,其中港島東樓王海璇亦錄得首宗租賃成交。中原地產林龍南表示,海璇第5A座低層C室,實用面積524方呎,兩房間隔,以月租3.9萬元租出,實用呎租74元。據代理表示,現時海璇在市場有約30個放租盤,叫價呎租介乎84元至120元。

世紀21昇地產執行董事黃文龍表示,柏蔚山現時市場約有48個放租盤,月租由最低的3.6萬元至9.6萬元不等,本月錄得1宗租務成交,為第1座低層G室,實用面積617方呎,2房間隔,以月租3.4萬元租出,實用面積呎租55.1元。

新人伙樓盤租務情況

項目	放租盤(伙)	實用意向呎租(元)	成交呎租(元)
北角海璇	30	約84至120	74
北角柏蔚山	80	約55至74	55
南昌匯璽	170	平均約58	平均約49
荃灣海之戀	160	35至50	41
荃灣柏傲灣	60	35至50	40
粉嶺蘭逸	46	約33至45	39
屯門珀御	40	34至36	29

資料來源:各代理行

Downtown 38 個半鐘沽清次批66伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地及市建局旗下馬頭角Downtown 38昨日次輪開售66伙,反應依然踴躍,昨日中午12時30分起開始揀樓,一個半小時即全數沽清。該盤於短短7日累沽221伙,全盤尚餘7伙特色戶未推出。

Downtown 38昨日次輪開售66伙,昨日中午12時於九龍站環球貿易廣場3樓大堂已有逾百名準買家到場,排隊準備報到。消息指,該盤於昨日中午12時30分起揀樓,有113組準買家出席,至下午約2時,次輪66伙全數被認購。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,Downtown 38次輪開售,反應依然踴躍,不少準買家為向隅客,近期投資者亦再出動,當中有四成準買家打算用作收租投資,預計入伙時項目出租呎租達60元,回報料有3.5厘。

資料顯示,該盤於上週六進行首輪銷售,以折實平均呎價約1.8萬元推售155伙,兩小時內全部沽清,發展商其後以折實平均呎價19,780元加推66伙。

The Carmel 呎售1.42萬

永泰地產於屯門青山公路The



Downtown 38次輪開售反應依然踴躍,並吸引不少向隅客及投資者出動。

Carmel昨日透過招標售出6伙分層單位,涉及金額逾4,250萬元。

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昨日售出的6伙,成交實用面積介乎368方呎至913方呎,實用面積平均呎價為13,627元。當中第2座10樓C室,成交呎價為14,223元,呎價創項目分層新高。

此外,第2座8樓F室,成交金額為1,241.68萬元,亦突破項目分層成交價新高。他續指,該盤累售127伙,累積套現金額逾7.8億元。

另外,新世界發展的北角柏蔚山昨日錄高價成交,單位為第3座25樓D室,實用面積548方呎,一房戶,成交價1,664.1萬元,呎價30,367元。

代理大派開單利是谷生意

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豬年快到,新春期間各大地產代理行為爭取生意,部分分行照常營業,為鼓勵前線開單促成交易,更大派開單利是,實行爆數連「豬」過肥年。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,春節期間全港各區指定分行「全年無休」,美聯物業於新春期間照常營業,港、九及新界各區當中指定合共近百間分行,於大年初一及初二為客戶提供全天候顧問服務,而全線住宅部分行將於年初三啟市。

美聯獎金「無上限」

美聯物業住宅部為鼓勵新春期間開單精英,凡於農曆正月初一至初三(2月5日至7日)期間,促成交易的精英將可獲贈開單大利是,當中,促成本地一手住宅買賣,可獲3,000元利是;本地二手住宅買賣則獲2,000元利是;而促成本地住宅租務成交亦可獲得1,000元利是。獎賞金額「無上限」。

港置新春照常營業

香港置業行政總裁李志成表示,新春期間部分分行將於年初一及初二照常營業,繼續為市民提供優質線下服務,全線分行則於年初三(2月7日)啟市,而網上「置咁傾」專業客服團隊更「全年無休」,為市民解答置業疑難。



布少明指春節期間,美聯各區指定分行「全年無休」。

為獎勵一眾努力不懈的精英,該行前線員工凡於年初一至年初三(2月5日至7日)促成一手交易,均可獲贈3,000元「好意頭」開單大利是,促成二手交易則獲得2,000元,而租賃成交亦可獲得1,000元。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,新春期間大年初一休息一天,年初二全線分行啟市,為客戶尋找理想的安樂窩。同時,為鼓勵同事於新春佳節積極開單,各前線同事(包括利嘉閣地產住宅部、利嘉閣(澳門)以及利嘉閣工商舖)在大年初一至年初五期間(即2月5日至9日)成功促成買賣成交,每宗交易可獲得2,000元的「開單利是」,而促成租賃成交的同事,則每宗可獲得1,000元(車位成交並不計算在內),而獲贈之利是數目更不設上限。