## AVA 228首推50伙 折實均呎價1.92萬

# 市區盤280萬入場 逾1年最平

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豬年伊始，新盤爭相出擊。設有市區最細面積129方呎單位的長沙灣納米盤AVA 228昨日公佈首張價單共50伙，折實平均呎價19,227元，比同系於2017年推出的同區AVA 61折實平均呎價20,300元低約5%，151方呎開放式單位折實入場費280.3萬元，為超過一年來市區入場費最低新盤。另一邊廂，香港興業於愉景灣的意堤昨上載售樓書，最快下月開售，最細單位面積344方呎起，為愉景灣最細面積單位。

■AVA 228的18樓A室203方呎示範單位。

■AVA 228的18樓A室203方呎示範單位。

### AVA 228首張價單資料

| | |
|---|---|
| 單位數目 | 50伙 |
| 面積 | 151至249方呎 |
| 售價 | 318.5萬至588.4萬元 |
| 平均呎價 | 21,848元 |
| 最高折扣 | 12% |
| 折實價 | 280.2萬至517.8萬元 |
| 折實平均呎價 | 19,227元 |

■製表：記者 梁悅琴

AVA 228首張價單並未推出129方呎單位。價單顯示，項目首批50伙，包括開放式至一房戶，面積由151方呎至249方呎，售價318.5萬元至588.4萬元，平均呎價21,848元，扣除最高12%折扣，折實價280.2萬元至517.8萬元。價單內有40%單位（20伙）折實價低於300萬元，70%單位為開放式設計。目前同區二手盤如丰滙等的成交呎價約1.4萬元至2.3萬元。

發展商提供上車易付款方法，按售價，首期只須樓價10%，另外8.5%樓價於34個月內每兩個月支付0.5%，餘款81.5%於收樓時支付。發展商提供提早還款現金回贈，介乎3%至11%。

### 20伙平過300萬元

發展商投資者盧華旗下裕滿工程項目經理蔡仁輝表示，AVA 61最近成交實呎約2.3萬元，雖然公司認為未來樓價會平穩發展，但市場多個樓盤低價開售，故今次亦跟隨潮流低價推出，今日起會開放示範單位予公眾參觀，明日起收票，「十日、八日」內開售。

負責獨家代理的美聯物業住宅部行政總裁布少明指，同區細單位二手成交不多，該盤已參考區內新近二手呎價。對於同屬迷你單位的紅磡環海．東岸現蝕讓二手，他認為，市場仍然對細單位有需求。一方面，面積大單位入市仍較困難，發展商興建面積較細單位，提供上車機會。另一方面，現時用家需求仍強，且除買樓上車，市場亦有租賃需求。

### 「百貨撞百客」目標年輕人

對於項目單位面積被指太細不適合人居住，蔡仁輝認為，項目主打細單位是做過市場調查，認為「百貨撞百客」，市場仍然有需求，目標客戶為年輕人，欲搬離家人外出居住。項目又位處市區，對銷情有信心。

### 近月來推售新盤首張價單比較

| 公佈日期 | 樓盤 | 折實平均呎價 | 折實價 |
|---|---|---|---|
| 14/2/19 | 長沙灣AVA 228 | 19,227元 | 280萬–517萬元 |
| 14/1/19 | 大埔白石角逸瓏灣8 | 13,228元 | 607萬–1,074萬元 |
| 11/1/19 | 馬頭角Downtown 38 | 17,288元 | 495萬–723萬元 |
| 8/1/19 | 屯門THE CARMEL | 10,901元 | 343萬–885萬元 |
| 3/1/19 | 大埔山塘路天鑽 | 12,800元 | 438萬–1,009萬元 |
| 18/12/18 | 觀塘凱滙2期 | 18,008元 | 682萬–1,712萬元 |
| 5/12/18 | 觀塘凱滙1期 | 17,388元 | 733萬–1,590萬元 |

■製表：記者 梁悅琴

## 愉景灣意堤或推呼吸plan

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）愉景灣意堤昨日上載售樓書，最快下月推售。香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，最細單位面積344方呎起，為愉景灣最細面積單位，定價將參考香港及九龍區的海景戶，並考慮提供俗稱「呼吸plan」的免入息審查按揭。

### 開放式344呎 愉景灣最細

她指，意堤位於愉景灣堤畔徑3號，設有3座，提供196個分層單位，大部分設有海景，戶型由開放式至4房，面積344方呎至1,844方呎，預計關鍵日期為2020年6月30日。其中，開放式單位為自1988年愉景灣3期項目後，事隔約30年再有同類單位供應，當時最細面積368方呎。換言之，意堤開放式單位面積由344方呎起，細絕愉景灣。

展望本港樓市前景，她較看好豪宅供應不多，買家有實力，預料豪宅價格有5%至10%升幅。

### 逸璟．龍灣增八成一按

此外，中冶置業發展的荃灣西青龍頭逸璟．龍灣昨新增「置適．買」第一按揭貸款，貸款金額最高為成交價80%，首2年利率為P-2.5厘，其後則為P+2.375厘，貸款年期最長為25年。

### CAPRI洋房半億沽出

新盤成交方面。會德豐地產旗下將軍澳CAPRI於昨日情人節透過招標售出12號獨立洋房，洋房面積為1,934方呎，連764平方呎花園、733平方呎天台及29平方呎梯屋，售價5,120.8萬元，呎價26,478元。CAPRI共有13間獨立洋房，至今已累售11間洋房，套現逾5.6億元。

■愉景灣意堤定價將參考香港及九龍區的海景戶。

## 會德豐料樓價年升5%屬健康

■會德豐地產梁志堅(左)指，以68.9億元向海航購入啓德第1L區2號地不能指「好抵」。旁為黃光耀。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對全球經濟不明朗，會德豐地產主席梁志堅昨日認為，今年對香港是考驗及充滿挑戰，估計中美貿易糾紛至6月才有機會解決，更指「中國好，香港一定好」，相信全年本港樓價健康上升5%至10%。他又稱，今年集團計劃推售三個新盤及約200多伙貨尾，合共約2,400伙至2,500伙，期望銷售額保持去年的290多億元水平。

### 上半年市況料難明朗

他指出，中美兩國料不會於一個月至兩個月內完全解決貿易戰等問題，估計至6月才有機會解決，意味經濟及樓市走勢下半年可以明朗化。長遠而言，他仍然看好香港發展，因香港有祖國支持，更指「中國好，香港一定好」，相信今年本港樓價可健康上升5%至10%。

### 今年推售約2,500住宅

他又稱，去年集團售出2,143個住宅單位及部分商場，銷售金額達290多億元，比2017年的260億元按年升約10%，今年可推售的單位約2,400伙至2,500伙，包括日出康城第7期、觀塘茜發道項目、山頂道77號項目及其他項目餘貨(約200多伙)，期望銷售額可保持去年水平。

### 海航轉讓地投資逾百億

談到會德豐地產本月初以68.9億元向海航購入啟德第1L區2號地，他指，由於項目連貸款購入，加上要趕地契規定的入伙期興建，價錢不能指是「好抵」，料總投資額逾百億元，並會根據該區需求興建多元化間隔。

### 梁志堅期望灣區好消息

身兼地產建設商會執委會主席的梁志堅又透露，粵港澳大灣區發展規劃綱要快出台，特區政府亦有邀請地產商提供意見。他認為，雖然大灣區規劃會令部分香港人北上做生意，但同時亦會吸引內地7個城市以至澳門人才來香港經商等。相比內地近14億人口，香港只有數百萬人口，卻擁有內地城市沒有的對外開放優勢，始終都是香港得益最多。

他稱，香港屬彈丸之地，人口少，但有背靠祖國優勢，加強大灣區融合，勢令兩地資金及人流互動，希望港府稍後會有好消息出台。

## 二手樓均價716萬 高位挫22%

香港文匯報訊 樓市登記量最低迷時期似是暫告一段落，利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示，相信在2月農曆新年淡市再略跌後，買賣登記量隨後可望逐漸回升。據土地註冊處數據所得，今年1月全港共錄2,191宗二手私宅買賣登記，是4個月以來首度重上二千宗水平及近5個月新高，市況暫見回穩。平均登記額為716.24萬元，連跌3個月，按月再跌7.8%，並較去年8月高位的915.87萬元累跌21.8%。

按二手私宅價值分類，介乎300萬至1,000萬元以內、相對較熱門3個價格組別錄得介乎42%至50%不等較大升幅。

### 700萬至1000萬登記飆

登記量升幅最顯著者為介乎700萬元至1,000萬元以內的組別，上月共有442宗登記，按月大升五成；而300萬元至500萬元以內者亦升44%，至620宗。至於佔比最多的500萬元至700萬元以內組別亦升42%，上月共錄得624宗登記。

以港九新界來看，1月三區登記量全線回升。以九龍區升幅最顯著，月內共錄696宗登記，按月急升66%。新界區亦錄得33%升幅，共錄1,071宗。港島區相對遜色，但亦升18%，共有424宗登記。

### 麗港城登記月增16倍

此外，在上月十大活躍二手私人屋苑登記當中，共有9個屋苑登記量錄得升幅，升幅最大者為麗港城，共有17宗登記，按月激增16倍，相信是受區內新盤熱銷所帶動。其次新港城亦上升1.6倍，共錄13宗登記。至於嘉湖山莊繼續成為最熱賣屋苑，月內有37宗登記，惟按月減少16%，仍蟬聯榜首；而次位是沙田第一城，月內錄得28宗登記，升40%。

陳海潮指出，踏入2月因有農曆新年傳統淡靜因素影響，預料二手私宅於本月買賣登記量再次失守二千宗水平，或回落近20%，至約1,750宗左右。不過，他相信節後購買力將逐漸恢復，帶動後市登記量再次回升。

## 最困擾業主 近半選「租霸」

■左起：港置李志成、「租好啲」曲煒明及港置姚偉南。 香港文匯報記者黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港置業昨日舉行新春團拜，並宣佈聯同RentSmart「租好啲」為客戶提供租務管理服務優惠，月租5萬元以下的客戶可獲一年免費物業收租管理服務。港置同日發表最新調查顯示，有四成半受訪曾出租物業的業主認為拖欠或拒付租金最令人困擾，亦有達六成半業主認為採取法律行動或委託租務管理公司處理，是對付「租霸」最有效方法。

### 港置夥租好啲推租管服務

港置行政總裁李志成表示，在2月15日至6月30日，凡經該行成功出租住宅，而月租為5萬元或以下的客戶，可享「租好啲」提供一年免費物業收租管理服務，名額100名；月租金高於5萬元的客戶，可以半價(即租金1.5%)享一年物業收租管理服務，名額300名。

「租好啲」主席及行政總裁曲煒明表示，其提供的租務管理服務，為業主及租客提供電子化賬單及通知，同時為業主代勞追討欠租，並為業主提供高達6個月租金損失保障，兼為業主代勞法律程序。同時，服務亦提供家居財物保障，一切因租客意外或惡意損壞即可獲賠償，亦為租客提供上門檢查及維修服務。

李志成又指，該行於1月底至2月初進行「客戶出租物業意向調查」，收集665份問卷。最新調查發現，四成半受訪曾出租物業的業主認為，拖欠或拒付租金最令人困擾，其次為惡意破壞單位導致財物損失，佔約三成。至於處理租霸的方法，高達35.9%曾出租物業的業主認為採取法律行動的效果最理想，並有30.8%人認為委託租務管理公司處理租霸問題最理想。

### 美聯工商舖料北水續南下

另外，美聯工商舖亦於昨日舉行傳媒春茗，主席簡松年表示，中美貿易戰陰霾已散，看好中國下半年經濟表現，而香港與內地緊扣，在北水繼續南下的情況下，預期香港經濟將繼續向好。

## 首季商場生意 新地料增10%

香港文匯報訊 儘管去年下半年本港零售業增長放緩，新鴻基地產代理公司執行董事馮秀炎昨日表示，有信心集團15大商場整體表現優於大市，首季生意額可較去年升約10%。

馮秀炎指，相信受惠廣深港高鐵及港珠澳大橋兩項基建，今年會帶來更多具高消費力的過夜旅客，對今年零售業有支持。而乘着新春丁財兩旺好勢頭，有信心集團15大商場整體表現優於大市，預計今年首季總人流可達1.8億人次，較去年升約10%至15%；生意額則可達53億元，較去年升約10%。

馮秀炎將今年豬年形容為「諸事八卦起動年」，集團商場將以「諸事打卡、標誌創新」為租務宣傳策略，加入打卡租戶組合(潮流特色店、時令餐飲，時限快閃店)，加強科技應用，提升電子化商場設施、創新推廣點子，深化與商戶合作，提供不同優惠，迎合新世代消費需求。