購買力回流 9盤三千伙伺機下月出擊

樓價喘定 新盤低開幅度或收窄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）春節過後，中美貿易戰談判有進展、大灣區發展規劃綱要出台、美國加息步伐放慢，港股穩步上升，刺激購買力入市意慾，發展商趁勢再部署新盤出擊。市場估計，下月份將有約9個新盤共約3,000伙排隊出擊。業內人士相信，基於近期二手樓價已見反彈，發展商新一輪開價策略只會低開5%至10%起動銷情；3月份一手盤成交量料會突破2,000宗，按月回升約2.6倍。

根據發展商公佈及市場估算，3月份計劃推售的新盤包括紅磡啟岸、馬頭角臻尚、愉景灣意堤、九肚山富豪·山峯、中半山波老道1期、司徒拔道18號1期、筆架山緹山、油塘曦臺及南昌站匯璽第5期，包羅中小型住宅以至豪宅。當中恒基地產旗下紅磡啟岸可望日內開價，下月初出擊，首批料有不少單位售價低於600萬元。

啓岸快開價 匯璽5期規模大

香港興業旗下愉景灣意堤及新世界旗下馬頭角臻尚亦如箭在弦，新地南昌站匯璽第5期將是3月份最大型新盤，提供1,172伙。

除了中小型住宅盤外，多個豪宅盤亦蠢蠢欲動，售價或呎價有望挑戰區內新高價。嘉里旗下筆架山緹山於春節前已上載售樓書，料春節後以招標形式發售，該盤由分層住宅以及洋房組成，其中分層佔26伙，面積約1,750至2,500方呎；另有19幢洋房，面積約3,000至7,000方呎。百利保及富豪酒店合作九肚山富豪·山峯 、長實旗下中半山波老道1期 、以及新地旗下司徒拔道 18號1期 都醞釀推售。

本月一手盤料僅沽約540伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，中美貿易戰會談現進展，是為整體經濟環境注入一支強心針，而香港股市率先回升，喚醒市場購買力回流，日前推售的細價樓AVA 228銷情不俗，始終2月份假期氣氛濃厚，又未有大型新盤推出，料2月一手盤售出約540伙，比1月份的1,900多伙回跌70%。

不過，布少明指出，發展商於長假過後重啟推盤步伐，多個新盤陸續登場，相信3月份一手盤成交量將突破2,000宗，按月回升2.6倍。他認為，近期二手樓價已見谷底反彈，料發展商新一輪開價策略只會低開5%至10%來谷銷情，未必如去年底及1月初般要低開20%來搶攻。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新年假期過後，樓市氣氛持續向好，買家入市心態正面，發展商亦紛紛部署推盤應市，多個一手新盤排隊登場，料可延續樓市小陽春局面。

■新地匯璽

■新世界馬頭角臻尚

■香港興業愉景灣意堤

3月計劃推售新盤

樓盤	單位數(伙)
南昌站匯璽第5期	1,172
紅磡啓岸	551
油塘曦臺	326
馬頭角臻尚	294
愉景灣意堤	196
九肚山富豪·山峯	160
中半山波老道1期	115
司徒拔道18號1期	53
筆架山緹山	45
總計	2,912

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

一手單日沽34伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場觀望3月份多個新盤推售前夕，昨日一手盤銷情反應淡，全日售出34伙，當中觀塘凱滙第2期佔15伙。

凱滙2期佔15伙

信置夥華人置業及市建局合作的觀塘凱滙第2期昨日公開發售161伙，消息指，單日售出15伙單位，包括兩房及三房，當中最高售價1,768萬元，屬5座M室三房單位; 而最高呎價則為3座J室兩房單位，呎價23,476元。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，凱滙 1及2期開售至今已累售1,504伙，套現逾 184億元，平均每伙單位售價逾1,200萬元；相信近日賣地成績理想，加強市場信心，從而帶動買家入市意慾。

凱滙第2期昨日公開發售161伙，其中98伙來自上周二加推，實用面積449至909平方呎，定價1,246萬至2,432.9萬元，平均呎價21,616元，加價1%至2%，最高折扣維持20.5%，折實價990.6萬至1,934.2萬元。該盤另外推出55伙以招標形式出售，周四截標。

尚珩6021萬售11號屋

香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，沙田九肚山尚珩昨日以招標售出11號洋房連一車位，實用面積2,144方呎，屬4房2套房間隔，樓高三層，設498方呎私人花園及511方呎私人天台，成交價6,021.8萬元，呎價28,087元。項目共有61伙，至今以招標形式售出44伙，連同車位成交，總套現近26.6億元。

此外，新地於大埔白石角雲滙第1期昨加推14伙以招標形式發售，周三起至3月17日逐日截標，該14伙位於第6座3至19樓B2室。

■香港興業沙田尚珩

二手價反彈 嘉湖低位回升一成

■1月份樓市出現「小陽春」，2月份二手樓業主就紛紛出現反價。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）延續1月份樓市小陽春的勢頭，2月份二手樓業主反價情況越趨普遍，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，2月二手樓成交量料約2,400宗，比1月份2,000宗上升20%，其中去年底跌幅過度的天水圍嘉湖山莊已率先反彈，去年底價錢仍比高峰前跌20%，如今只比高峰期低10%，回升近10%，太古城及沙田第一城樓價亦出現反彈。

事實上，市場氣氛轉好，近期二手樓屢現反價個案，荃灣綠楊新邨一個2房單位成交，原業主反價約5萬元，最終以693萬元易手予外區換樓客。

美聯梁建業表示，該單位為綠楊新邨H座低層7室，實用面積約451呎，兩房間隔，向東望內園景，原業主開價約688萬元放售約3個月，吸引外區換樓客承接，雙方議價後終反價約5萬元，以693萬元成交，實用呎價約15,366元。由於上址鄰近荃灣港鐵站，且享寧靜內園，考慮2日後即扑槌入市。

資料顯示，原業主於2013年5月以約388萬元購入上址，轉手賬面獲利約305萬元，期間物業升值約78.6%。

越秀廣場2房戶反價8萬沽

香港置業徐永全表示，新蒲崗越秀廣場第2座低層E室，向東南，2房間隔，實用面積約469平方呎。徐永全稱，單位以605萬元放盤3天即獲區內客接洽，議價後業主原本接受買家590萬元出價，但有見多名準買家洽詢，其後兩次反價至598萬元，最終獲買家追價成交，實用呎價約12,751元。據了解，買家為首置客，心儀單位鄰近Mikiki商場，食肆林立，故睇樓數次後拍板入市。資料顯示，原業主於1998年1月以約273.5萬元購入上述單位，是次轉售賬面賺約324.5萬元，物業升值近1.2倍。

天水圍嘉湖山莊3期(翠湖居）錄得一宗區內首置客「即睇即買」個案。祥益地產林家倫表示，該單位為3座高層C室，實用面積551呎，三房兩廳，一名區內首置客鍾情單位位於高層，客廳及房間均座向西南擁開揚西部通道景觀，附設企理裝修，加上屋苑配套一應俱全，遂一睇樓即決定以559萬購入作自住之用，實用面積呎價10,145元，屬市場價成交。原業主於2009年以約128萬購入，是次轉手賬面獲利約高達431萬，單位升值逾3倍。

部分屋苑成交價回升逾10%

與此同時，根據中原CCL成分屋苑樓價走勢顯示，部分二手屋苑樓價已按月回升逾10%，如西灣河嘉亨灣最新實用呎價22,425元，按月升18.11%，屯門大興花園最新實用呎價11,274元，按月升16.68%，估計因為部分成交為特色戶或優質單位帶動所致。

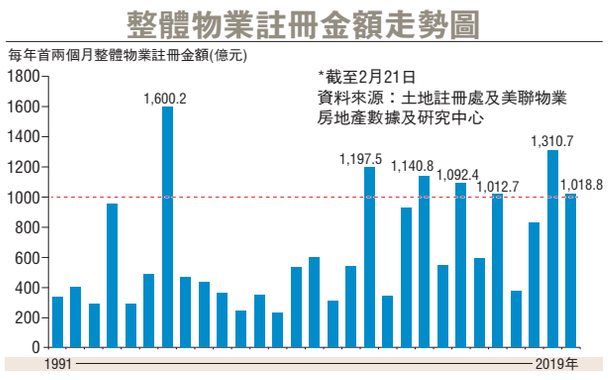
部分二手屋苑樓價按月變幅

屋苑	最新成交實用呎價	按月變幅
西灣河嘉亨灣	22,425元	+18.11%
屯門大興花園	11,274元	+16.68%
馬鞍山新港城	15,957元	+9.22%
美孚美孚新邨	13,640元	+7.64%
大角咀維港灣	20,815元	+5.92%

資料來源:中原地產(2月22日) 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

物業註冊金額兩月已破千億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受去年底及1月多個新盤低開帶旺銷情下，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，截至2月21日為止，本年迄今整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量錄9,389宗，涉及金額約1,018.8億元。翻查紀錄，自1991年有紀錄以來，今年為第7次於首兩個月已突破千億元。



美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出，今年不足兩個月整體物業註冊金額已破千億，主要受惠於一手私樓註冊金額的帶動。據資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，截至2月21日為止，本年迄今一手私樓註冊金額錄約421.4億元，佔同期整體物業註冊金額逾40%。

新盤成交額 凱滙佔最多

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況，因此去年12月推售的觀塘凱滙，不少成交個案於今年首月才註冊登記，成為今年首兩個月一手私樓註冊金額比重高企的動力。

事實上，年內迄今涉及最多金額的新盤正是凱滙，其次為大埔天鑽及何文田天鑄等；反觀，本年迄今二手住宅註冊金額則錄約307.1億元，佔同期整體物業註冊金額約30.1%，比率較一手私樓市場為低。

另一方面，非住宅物業註冊金額錄約289.4億元，佔同期整體物業註冊金額約28.4%。非住宅物業佔比逼近二手住宅市場，其中原因與涉及逾120億元的領展一籃子商場註冊登記帶動有關。

值得留意的是，若將本年迄今整體物業註冊金額與去年首兩個月1,310.7億元相比，仍少約22.3%。再者，若以註冊宗數計算，本年迄今錄9,389宗，較去年首兩個月14,679宗更少約36%。

■住宅成交金額推動下，本港近2個月整體物業買賣成交註冊金額亦見異常地高。 資料圖片