嘉峯匯銷情平穩 單日沽121伙

「雙重寒流」襲樓市 代理料年底樓價升幅只剩1%–2%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港樓市受到天氣及經濟「雙重寒流」夾擊，惟市民投資磚頭的決心未見冷卻，一手市場續受資金追捧。嘉華國際旗下第二個啟德新盤嘉峯匯昨日首度開賣228伙，投資者相當活躍，其中有大手客購入2伙2房戶作投資收租。市場消息指，截至傍晚項目沽出已約121間，佔推售單位的逾五成。有代理預期，本月交通回復暢順，料二手交投繼續「價跌量升」，抵消上半年部分升幅，全年升幅最終有機會微升1%–2%。

■寒流無阻市民入市。啓德嘉峯匯昨早開售228伙，準買家由九時起陸續排隊登記，部分準買家更需在戶外排隊「食風」。 香港文匯報記者黎梓田 攝

啟德嘉峯匯昨早九時半起開售，據記者現場所見，準買家由九時起陸續入場排隊登記，部分準買家需在戶外排隊「食風」，共有約百多組買家出席，其中A組大手客僅有數組，其餘為B組散客。市場消息指，截至傍晚，該盤已售出約121間，佔昨日推售228間的逾五成。

用家投資客比料7:3

啟德嘉峯匯昨日展開首輪228伙銷售，累積收票逾1,000票，超額約3.4倍。嘉峯匯已推出兩張價單，首張價單共208伙，包括23伙開放式單位，23伙1房、144伙2房及18伙3房，折實平均呎價22,888元。項目之後加推103伙，涉開放式至3房戶，面積287方呎至766方呎，折實平均呎價24,110元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，啟德區未來發展規模大，有投資潛力，吸引不少睇好該區後市客戶追捧，該行客人出席率約7成，其中A組有客戶擬大手購入2伙2房單位，料作投資自住用途，涉資共約2,000萬元。至於用家及投資者比例方面，當中用家佔比約7成，另約3成為投資客。

布少明指，今年一手表現凌厲，料全年可達約2.2萬宗水平，將破逾十年來新高水平，屬一手豐收年；二手方面，料按年出現回落情況，但料回落幅度不大。展望未來，倘若中美貿易戰及本地社會事件發展越趨緩和，首季樓價在剛性需求下有支持，料平穩發展。

不乏買家有意購2伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行亦有2組買家有意斥資1,400萬至1,500萬元入市2伙作收租用途。項目細單位備受追捧，尤其是可承造高成數按揭的1,000萬元以下單位最受歡迎。隨着12月樓市氣氛好轉，交通回復暢順，多個新盤排隊登場，另居屋開始揀樓，籌尾買家或會轉投私樓中小型單位，料本月一手成交量可達1,500至1,800宗，全年有機會破2萬宗，破銷監例後新紀錄。二手方面，本月交投繼續價跌量升，料樓價會繼續跌1%-2%，抵消上半年部分升幅，全年升幅最終有機會微升1%-2%。

12月有機會登場之全新盤摘要

地區	項目	伙數	發展商	備註
九龍啓德	嘉峯匯	1,006	嘉華	短期加價加推，本周內進行第二輪銷售
九龍長沙灣	恆大・睿峰	414	恒大	前日起收票，料周內開售
港島東半山	CENTRAL PEAK	53	新地	現樓示範單位接近完成，料短期推出招標
港島西半山	羅便臣道62C號項目	約90	恒地	屬舊契項目，可隨時推售
新界天水圍	Wetland Seasons Park	710	新地	正待批預售，最快月中推售
新界元朗	唐人新村項目	16	恒地	料本月上載樓書，以現樓形式發售

資料來源：市場消息 ■製表：香港文匯報記者 黎梓田

嘉峯匯買家／準買家心聲

帶同兒子一起揀樓買家鍾先生

本身住在馬灣，覺得嘉峯匯開價貼市、合理，認為政府推出的寬保措施有幫助，已斥約800萬元購入1房作投資收租，以建築期付款辦法入市，不排除日後留給兒子自住，料明年樓價上落波幅不大，將平穩發展。

準買家吳先生

本身住九龍區，主要為了小朋友，所以打算買1房單位，價錢比同區平少少，都有少許擔心樓價跌，唯有碰一下運氣。

本身爲同系樓盤嘉匯業主李女士

自己在啓德居住，看好該區發展潛力，已斥約1,000萬元購入2房作投資收租，認為價錢合理。（會否怕樓市下跌?）隨緣就可。

準買家馬先生

打算買開放式單位，預算約700萬元，計劃申請新按保，本身在同區其他啓德盤已買物業收租，覺得嘉峯匯質素不俗所以入票。

圖/文：記者 黎梓田

6全新盤爭上今年賣樓尾班車

香港文匯報訊（記者 黎梓田）綜合市場消息所得，12月有機會登場的全新樓盤共6個，約2,289伙新供應加入市場，包括港九新界，其中九龍區將包括啟德嘉峯匯以及長沙灣恒大・睿峰，後者料短期開放示範單位和開價；而港島的羅便臣道62C號舊契項目及司徒拔道CENTRAL PEAK也有機會月內登場；另新界則以天水圍Wetland Seasons Park為市場焦點。

有機會本月登場的6個全新樓盤，港島、九龍、新界各佔2個，其中九龍區涉及可推售單位數量最多，共1,420伙，包括昨天開售的新盤啟德嘉峯匯，涉及1,006伙。

恒大・睿峰料周內開售

而長沙灣恒大・睿峰，涉及414伙，亦已於周五登場，並同時開放示範單位及開價，料於周內開售。

嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明早前表示，啟德嘉峯匯短期於周六推售後加推單位，將有加價空間，預計周內將進行第二輪銷售，特色戶及洋房亦有不少查詢，會先推售主打單位，特色戶及洋房將之後推出。

新地旗下位於天水圍的Wetland Seasons Park，1期涉及710伙，預計最快短期獲批預售樓花同意書，料可於聖誕假前開售。項目是新地16年來首個在天水圍獨資項目，而東半山司徒拔道CENTRAL PEAK（53伙）現樓示範單位，設計工程已接近完成，料短期推出招標。

至於恒地，旗下元朗唐人新村項目涉及16幢洋房，料本月上載樓書，以現樓形式發售；另西半山羅便臣道62C號項目，屬舊契項目，可隨時推售。

一手私樓買賣登記破兩萬大關

香港文匯報訊（記者 黎梓田）利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，一手空置稅實施在即，發展商今年積極銷售一手新盤，終打破闊別15年的2萬宗大關。綜合土地註冊處數據所得，2019年十一月份全港共錄得2,091宗一手私人住宅買賣登記，涉及登記總值196.73億元，較十月份的1,358宗及168.39億元分別上升54%及17%，同創六個月最多。值得注意的是，今年首11個月累計，一手私宅買賣登記已錄得20,242宗，是繼2004年之後，首度按年突破2萬宗的水平，並創了15年來的新高。

明翹匯推升新界登記量

按地區劃分，今年十一月份，全港三區新盤登記量錄得兩升一跌。當中以新界區升幅最顯著，月內共錄得1,399宗一手私宅登記，較十月份的473宗低基數激增1.96倍，主因是期內有焦點項目應市，當中單是青衣明翹匯便已錄得逾五百宗登記。至於區內涉及買賣登記金額亦同步增90%，由十月份只有55.30億元漲至十一月的105.32億元。

港島區同樣在低基數下出現大升幅，惟實際買賣登記量仍未破百宗，區內十一月份一手私宅登記量由十月份只有31宗大升1.87倍，至十一月份的89宗；而涉及登記金額則升58%，錄得11.82億元，為三區之中最少者。該區月內主要以筲箕灣ONE EIGHTY銷售登記為主，共錄得39宗登記，佔了全區逾四成份額。

至於九龍區方面，上月略為回氣，月內一手私宅買賣登記量出現逆市回落的情況，按月挫近三成(29%)，維持在一千宗以下的較低水平，僅錄得603宗登記；而涉及登記金額亦同步回落25%至79.58億元，月內登記主要來自長沙灣愛海頌共237宗，以及南昌站匯璽III及匯璽共189宗。

按樓盤分類，明翹匯上月共錄得507宗登記，成為十一月份登記量最多的一手私宅項目，涉及登記總值31.19億元，平均每宗登記約615萬元；而次名則為屯門恒大・珺瓏灣的310宗登記，第三位是愛海頌的237宗。至於登記排行榜內上月平均每宗買賣成交價最高者為匯璽的約5,013萬元，而較低平均價者為恒大・珺瓏灣的約487萬元。

本月登記量創全年新低

展望十二月份，陳海潮指出，政府放寬按保限制後，原本交投勢頭不俗，可惜十一月中旬社會運動衝突急速升溫，甚至癱瘓交通，窒礙發展商銷售部署，令新盤推售突現「真空期」，勢嚴重影響落入十二月份的登記數字。陳氏預料，本月一手私宅買賣登記量只有約700至800宗左右，勢創全年單月新低；至於全年登記量最終料可達約2.1萬宗水平，將創過去15年來的新高。

九龍兩房三房貨尾量今年首破二千

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新按保推出市場已近兩個月，本應對市場有提振作用，奈何本港受到修例風波及經濟衰退衝擊，即使發展商加快推盤，但購買力疲弱，各區的中小型單位貨尾量已有回升跡象，其中九龍區2房至3房的貨尾量10月份按月增加25%至2,267個，是今年內首次升穿2,000宗水平。10月全港總一手貨尾量為9,733伙，較9月份的9,087伙增加7.1%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月份推售的新盤主要為2房及3房單位，並集中於九龍區。九龍區2房及3房貨尾單位因而按月上升459個，貨尾量達2,267個，是今年內首次升穿2,000宗水平，並為2017年12月2,307個後創近兩年按月新高。

按房型計，全港2房及3房貨尾，新界西同樣錄得升幅，按月升109個，貨尾量有1,634個。而港島及新界東按月合共減少52個，貨尾量分別為143個及2,410個。

細單位貨尾月減29伙

全港開放式及1房貨尾按月減29個，當中九龍區按月減199個。而港島及新界東按月合共減37個，新界西增207個。九龍區現有開放式及1房貨尾483個、港島有605個、新界西區有467個及新界東區有205個。

全港4房或以上新盤貨尾，全港按月減48個，現有貨尾1,312個。當中九龍區按月減56個，而港島及新界東按月合共減8個，新界西增16個。現時四房或以上新盤貨尾集中於九龍區及新界東，分別有417個及459個。而新界西有282個及港島有154個。

新地估計套現達400億

綜合市場消息，本港六個主要發展商今年累售約9,700個單位，估計期內吸金總額逾1,000億元。至於今年「賣樓冠軍」的新地，期內售出約3,500個單位，估計套現達400億元。新地今年推出的項目包括土瓜灣Downtown 38、南昌站匯璽III、屯門御半山II，而上半年亦透過招標出售大埔白石角雲滙的餘貨。

會德豐今年累售約2,000伙成為亞軍，包括今年主力發售將軍澳日出康城7期MONTARA、9期MARINI兩個大型項目，加上啟德OASIS KAI TAK、何文田ONE HOMANTIN等餘貨，今年套現約230億元。而恒地今年一反過往惜售策略，旗下紅磡啟岸、長沙灣家壹、天后維峯・浚匯均錄理想銷情，連同元朗尚悅・嶺及鰂魚涌君豪峰等餘貨，今年迄今沽約1,300伙，套現約110億元，成為今年賣樓三甲之列。

■各區貨尾量見回升跡象。 資料圖片