

交投回暖 一手成交按周升8倍

今年頭炮新盤蒼鳴首日沽95伙

市場憧憬美聯儲年內或會減息，剛步入2024年的本港樓市交投回暖，有買家趕及於春節前及小陽春前置業。今年打頭陣以貼近成本呎價1.53萬元開價、宏安地產旗下黃大仙蒼鳴昨日展開首輪銷售共165伙，一早已有準買家及代理到場排隊候報到，當中不乏家庭客及夫婦到場揀樓，亦有大手客斥逾千萬購入2間兩房戶自用。據市場消息指，截至昨日傍晚時分共售出約95伙，銷售率約57.5%。連同其他新盤成交，昨日全港一手盤共售出約105伙，按周大升8.5倍。

◆香港文匯報記者 黎梓田、梁悅琴



◆今年打頭陣新盤黃大仙蒼鳴，以貼近成本呎價1.53萬元開售。圖為售樓處外。



◆黃大仙蒼鳴昨日展開首輪銷售共165伙，一早已有準買家及代理到場排隊候報到。



◆管氏夫婦以約500多萬元購入兩房單位，方便照顧居住於黃大仙的家人。
記者黎梓田 攝



◆朱先生斥資300多萬元買入一房單位，打算給兒子自住。
記者黎梓田 攝

累收1,160票的蒼鳴首輪開售合共165伙，包括5伙開放式單位、96伙一房單位及64伙兩房單位。實用面積介乎200至375方呎，折扣後售價338.8萬至744.5萬元，折扣後呎價介乎14,251至19,970元。該批單位市值約7.8億元。昨日早上9時於尖沙咀天文臺道售樓處開售，每名買家最多可購買2伙單位。

蒼鳴買家管太向記者表示，是次斥資約500多萬元購入兩房單位。夫婦二人原本居住於旺角，由於家人住黃大仙，為了方便照顧而選擇蒼鳴。她透露，自己有留意其他新盤項目，但考慮到家人因素，認為蒼鳴的地段比較方便及合適。被問到會否擔心樓市下跌，管太認為單位用作自住，並不擔心。

慈父300萬買一房給兒子自住

買家朱先生向記者表示，斥資300多萬元買入一房單位，打算給兒子自住，又透露自己住觀塘，但又不喜歡觀塘的環境，是次購入蒼鳴是因為覺得價錢合適，而且黃大仙地段及交通配套更方便。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，該行有大批買家斥資約800萬元購買2伙一房戶，作為自用及投資；另有買家斥資約1,100萬元購入2伙兩房戶自用。他指項目鄰近港鐵黃大仙站，交通網絡完善，加上入場費及定價吸引，故獲不少90、00後年輕客追捧，佔約八成；長線投資客捧場，佔約一成，預期項目落成後呎租可達55元，租金回報率約逾3厘。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，報到首半小時該行

出席率達八成，區內客佔約一半，其餘九龍客佔三成，新界佔兩成。

澄天為25伙新增優惠搶客

另一邊廂，英皇國際旗下香港仔澄天昨為指定25伙D或E室單位新設兩項付款方法「180天星級專才即供付款計劃」(照售價減5%)及「星級建築期付款計劃」(照售價)，以及四項全新回贈優惠，選用「180天星級專才即供付款計劃」最高折扣連回贈可達價單售價近12%。英皇國際集團副主席楊政龍表示，是次精選優惠單位實用面積286至400平方呎，折實並計入回贈的售價約417萬元至約730萬元，折實並計入回贈的實用面積呎價約由14,590元至18,253元，折實並計入回贈的平均實用面積呎價約為16,095元。該盤已售出43伙。

碧麗軒1.8億沽洋房

其他新盤成交，豪宅新盤繼續受捧。華懋集團旗下薄扶林碧麗軒昨首度推出洋房招標並售出洋房2號，實用面積4,389平方呎，連873平方呎平台、180平方呎花園及300平方呎天台，四房四套連儲物室間隔，單位設私人電梯及泳池，成交價1.8億元(連兩個車位)，造價創屋苑新高，呎價約41,012元。買家獲長成分期付款，首期為樓價20%，於簽下買賣文件720日內分段付清，餘額則於1,088日、即近3年付清，同時可獲最高達樓價75%的按揭，最長借貸期25年，以及從印花稅現金回贈。長實旗下油塘親海駁畔連沽3伙，單日套現逾2,607萬元。

發展商謀定而動 1月全新盤僅3個

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)踏入2024年1月份，全新盤只有約3個部署推售，以單幢樓及小型項目為主，涉及單位只有約289伙，業內人士指出，本月未有大型樓盤推售，以銷售餘貨盤為主，預計1月一手交投將錄得500至1,000宗。

MOUNT POKFULAM洋房將招標

本月計劃推售的新盤包括已開售中的黃大仙蒼鳴，共有230伙；位於旺角東的Elize PARK有望月內上載售樓書、開價及推售，項目只有52伙，主打一及兩房戶，實用面積約220至440平方呎；至於薄扶林道豪宅盤MOUNT POKFULAM已上載售樓書，有望月內推出招標發售，項目共有7座洋房，實用面積3,654至4,810方呎，每座洋房均配備私人花園、獨立車庫及升降機。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，市場憧憬今年美國或會減息，消息刺激住宅交投回升，不

少買家亦趕及於春節前及小陽春前置業，惟由於本月未有大型樓盤推售，以銷售餘貨盤為主，故預計1月一手交投將錄得500至600宗水平。至於二手市場，預計1月份二手交投量3,000宗，比過往2,200宗水平有逾三成升幅。業主大幅劈價個案減少，樓價開始靠穩，樓市將受惠小陽春，農曆年後交投反彈。

中原：交投回升 樓價或已見底

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，本月發展商推盤步伐減慢，因此修正本月一手成交宗數至1,000宗。由於二手及一手貨尾走勢凌厲，新一期CCL亦結束7連跌，陳永傑認為，如持續兩三周回升，可確認樓價尋底成功。市場憧憬美國年內進入減息周期，政府停賣地減少住宅供應，若政府從善如流，進一步減辣或撤辣，相信可激發樓市成交量小陽春，樓價亦有望成功尋底，料上半年樓價可錄5%升幅。



◆MOUNT POKFULAM已上載售樓書，有望月內推出招標發售，項目共有7座洋房。
資料圖片

1月計劃推售新盤

樓盤	單位數目	最新部署
黃大仙蒼鳴	230伙	已推售中
旺角東Elize PARK	52伙	月內上載售樓書及開價推售
薄扶林道MOUNT POKFULAM	7伙	已上載售樓書

製表：記者 梁悅琴

發展局：部分大面積地皮研拆細出售

香港文匯報訊 發展局局長甯漢豪昨表示，考慮可以在賣地表中，將部分大面積地皮拆細出售，又重申今年財年住宅單位數目已超出目標。甯漢豪昨出席一個電台節目時指，政府今季未有出售住宅用地，是有條件作出的決定，重申今季是本財政年度最後一季，今年私樓土地能夠興建約11,000伙，接近12,000伙的年度目標，加上過去幾年數量超標，以5年平均計，相關住宅單位數目已超出目標。

料每年平均1.9萬戶私樓落成

對於本財年有6幅土地流標，她回應指，環球經濟利息高企，本港必然受影響，包括發展商的銀根等有關，認為賣地氣氛不及之前好是可以理解。她強調政府不會停止造地，重申今季雖然無出售私人住宅用地，但仍有出售一幅重要的工業用地，所以政府並無停止賣地，今季無商用地出售亦不代表以後不會出售。當局估計未來5年，每年平均會有19,000伙私人住宅單位落成，數字不比過往低。

她又說，當局亦考慮可以在賣地表中，將部分大面積地皮拆細出售；在新發展區，例如東涌以至古洞北、粉嶺北等地皮，亦可更清晰細講政府的基建等資料。對於上水古洞北及粉嶺北新發展區有6宗

原址換地申請的補地價磋商全數未能成事，甯漢豪表示，補地價工作一般不會一拍即合，如果雙方叫價距離大就難以成功。她強調，政府已作好收地預備，在數年前計算支出，申請撥款時已作出預算，即使有關個案不成功不會亂陣腳。

有決心推進兩大土地發展項目

甯漢豪表示，「北部都會區」和交椅洲人工島兩個項目，政府都有決心推進，但兩個項目本身步速不同，只要規劃好都能夠處理好。她指出，現時「北都」項目已進入工程階段，而交椅洲項目仍未進入此階段，頭幾年都屬於填海工程，資金及人力需求未到最高峰，兩個項目步速不同的情況下，相信能處理到，並指財政司長陳茂波帶領的「大型發展項目融資委員會」，會討論相關資金問題。

被問政府有無足夠現金流應付「北都」項目，甯漢豪表示，「北都」現時並無整體預算，項目將提供3,000公頃土地，土地用途將影響賣地估價，期望今年相關用途

陸續出，構思會更清晰。她指，本港肯定需要相關土地及產業發展，不要因為現時經濟情況而猶疑，有關項目橫跨十多年，相信只要做好部署，工程分階段進行，加上相關融資方案，相信能夠解決。

另外，甯漢豪又提到政府建議將指定地區樓齡達50年的私人樓宇，強拍門檻由80%降至70%或65%，目標是處理本港老舊樓宇，加快重建。現時樓齡達50年的樓宇有9,600座，需要重建的有400座，業權擁有人及發展商大致歡迎建議。



◆甯漢豪表示，「北部都會區」和交椅洲人工島兩個項目，政府都有決心推進。
資料圖片

市區盤新界價 黃埔呎價1.2萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對一手樓減價去貨，二手樓亦要加入劈價才獲承接，部分市區屋苑呎價跌至新界區屋苑呎價水平。紅磡黃埔花園2期6座中層G室，實用面積約466平方呎，兩房間隔，望開揚景，據悉，業主放盤約1年，由最初叫價約720萬元，累減至563.8萬元終獲買家承接，減幅達21.6%，呎價約12,099元，與沙田第一城呎價相若。

美聯物業楊錦河表示，買家心儀單位間隔方正，景觀開揚，而且價格相宜，故決定承接單位自住。原業主於2012年5月以432萬元購入上述物業，持貨約12年，是次轉手賬面賺131.8萬元，或約31%。

第一城兩房跌穿400萬

沙田第一城兩房戶跌穿400萬成交。中原地產伍錦基表示，沙田第一城41座低層G室，實用面積304平方呎，兩房間隔，開價約430萬元，日前議價後以362萬元易手，累減約68萬元，呎價11,908元，屬本年首宗兩房跌破400萬元個案，亦為2020年11月後同類單位新低價。

盈翠半島兩年蝕22%

青衣盈翠半島三房套造價842萬元，重返2017年初水平。中原地產范偉康表示，盈翠半島12座低層A室，實用面積639平方呎，三房套間隔，原業主去年11月開價990萬元放售，12月減價至948萬元，最後以842萬成交，累減15%(148萬元)，呎價13,177元。原業主於2021年7月斥資1,078萬買入，持貨2年半蝕236萬元或22%。

世紀21奇豐張翠珊表示，馬鞍山嘉華星濤灣1座高層G室，實用面積492平方呎，兩房兩廳間隔，原叫價820萬元，獲買家以688萬元承接，減幅約16.1%，呎價13,984元。據了解，原業主於2013年10月以485萬購入上述單位，持貨11年至今沽售，賬面獲利203萬元，單位期內升值約42%。