

「撒辣」後新盤續旺 本月首16天2314成交 40月新高 泰峯單日售238伙套逾14億

自2月底財政預算案宣布住宅物業全面「撒辣」後，各大發展商紛紛趁市旺推盤，代理統計本月首16天已錄2,314宗一手成交，創40個月新高。至於昨日一手市場持續活躍，由王新興集團發展的九龍灣「泰峯」進行首日銷售，盡推第1A號及2號價單共336伙，並推12伙招標，合共發售348伙。集團董事總經理王惠貞表示，截至昨下午6時，項目已沽出238伙，佔可出售單位逾七成，套現逾14億元。當中，共有8組買家購入多於1伙單位。另外，中洲置業旗下的星凱·堤岸昨日也再沽出13伙。

◆香港文匯報記者 蔡競文



◆王新興集團董事總經理王惠貞(左二)、王新興集團銷售總監陳芷滙(左一)、VerticalJourneyLtd總監黃浩賢(右二)及VerticalJourneyLtd助理總經理劉芷琳認為泰峯首日推售反應非常熱烈。

大批準買家於昨日早上陸續到泰峯售樓現場排隊等候。王惠貞昨天稍早時稱，泰峯首日推售的市場反應非常熱烈。她又表示，歡迎政府「撒辣」，認為對經濟有推動作用，當日買家以用家為主，亦有內地客。

美聯：泰峯2房最受歡迎

美聯物業住宅部營運總監張子存表示，首日開售該行客人出席率約七成，客源以九龍及新界區為主，分別各佔約四成，港島區則佔約二成。項目以2房戶型單位最受歡迎，A組客人多購2房連梗廚戶，部分斥約1,400萬元入市。由於項目有雙鐵路優勢，項目戶型涵蓋開放式至3房戶，加上發展商訂價具競爭力，首張價單呎價更創同區7年新低，故獲一眾上車客、換樓客及投資客追捧，尤其受到年輕客群的關注，他稱買家中用家佔比達七成。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則稱，該行買家以用家為主，佔八成，並以1房及2房較受追捧，投資收租客則佔兩成。

泰峯由新世界負責賣樓物業管理服務，新世界發展附屬子公司VerticalJourneyLtd總監黃浩賢表示，該項目昨開始招標12伙單位，包括10伙3房單位和2伙2房單位，將於今天(18日)截標。鑑於項目有不少開買家，發展商將研究稍後加推價單及招標單位應市。

泰峯位於觀塘道55號，提供807伙，面積235至3,415方呎，昨以價單形式發售的336伙，折實價約372萬至898萬元，折實呎價12,979至17,394元。項目預計2025年6月底入伙。

星凱·堤岸沽13伙加推5伙

至於其他新盤貨尾方面，已屆現樓的中洲置業旗下沙田火炭星凱·堤岸昨再沽13伙。其中，公開發售時段售出12伙，成交價介乎496.2萬至1,982.8萬元，套現逾1.25億元。項目亦以招標形式售出1座49樓C室，屬全盤僅9伙的天際特色單位「星·連天」，面積1,072方呎，內置獨立樓梯至756方呎天台，另設122方呎平台，成交價2,519.2萬元，呎價23,500元。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指，項目在半個月迅速沽售180伙，銷售額約20億元。為回應市場需求，項目即日加推5伙，折實入場費692.1萬元起。

發展商「先求量」刺激成交

張子存指，「撒辣」持續為樓市帶來正面影響，各類買家紛紛入市，帶旺一手及二手市場氣氛。由於近期發展商採取「先求量後求價」的銷售策略，以具吸引力的價格推售新盤，料一手住宅繼續成市場焦點，預計3月一手成交有望超逾4,000宗，較2月約270宗大幅上升，勢將創自2013年實施一手住宅銷售條例後的紀錄新高。

陳永傑也稱，本月首16天已錄得2,314宗一手成交，創2020年11月後40個月新高，涉及超過100個樓盤，遍布各區，可見各類型物業及戶型均有成交，換樓鏈啟動。他料周末一手成交可達500宗，破撒辣後首周成交452宗紀錄，再創七個月新高，本月一手成交宗數亦會即時增至2,800宗，全月一手成交量有望突破5,000宗，創1998年後按月新高。

純車位註冊暫升四成半

香港文匯報訊(記者 周紹基)據土地註冊處資料顯示，本月至今(截至14日)錄160宗純車位註冊，較上月同期的110宗增加約45.5%。香港置業研究部董事王品弟表示，雖然有關宗數上升，但由於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此尚未反映2月尾金管局公布進一步放寬非住宅物業按揭措施後的市況，料相關情況將於之後的註冊數字陸續反映。

以港九新界劃分本月純車位註冊量，九龍區錄41宗註冊，較上月同期少約2.4%；新界區錄52宗註冊，較上月同期少約10.3%；相反，港島區錄67宗註冊，較上月同期增5.7倍，主因期內錄得太古城56宗註冊。

若以金額劃分，本月至今價值逾200萬元純車位錄75宗註冊，較上月同期增逾1.3倍；價值100萬以上至200萬元純車位錄63宗註冊，較上月同期增約57.5%；相反，價值100萬元或以下純車位錄22宗註冊，較上月同期少約42.1%。



◆泰峯售樓處現場，昨日大批準買家到場排隊等候。

泰峯首輪銷售價單單位資料

伙數	336伙
面積	278至561方呎
戶型	開放式至兩房
最高折扣	23%
折實價	約372萬至898萬元
折實呎價	12,979元至17,394元

泰峯買家心聲

首置客潘生：內地人可「托着個市」



本身住在將軍澳，惟區內人流較多，所以選擇跨區置業。個人覺得泰峯價錢合理，位置方便，而且呎價亦比啟德區為低，遂以約880萬元購入中高層兩房單位自用。對於樓市前景，自己看好的，因香港仍然有住屋需求，以及有內地人來港置業，相信可以「托着個市」。

準新人葉小姐：供得起就「OK」



個人及未婚夫計劃結婚，故斥約860萬元購入兩房單位自住。而泰峯地點不錯，加上是自住，所以不太擔心日後樓價會跌，認為供得起就「OK」。

準買家反應佳 SEASONS PLACE加推

◆會德豐地產黃光耀料，SEASONS PLACE短期內公布銷售安排，最快周末進行首輪銷售。



香港文匯報訊 會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨日表示，日出康城SEASONS PLACE於上週六(16日)正式開放展覽廳予公眾參觀，反應熱烈，原價加推168伙，折實平均呎價14,629，短期內公布銷售安排，最快周末進行首輪銷售。

收逾4500票 兩成為大手客

黃光耀稱，項目截至昨晚7時已收票逾4,500張，超額認購逾14倍，共錄得逾2萬參觀人次。入票人士中，約六成希望購入1伙單位，1房及2房開放式廚戶比例各佔一半；兩成意向購入1伙3房戶或2房梗廚；餘下約兩成成為大手客。由此可見，該項目1房戶深受上車人士鍾情，不乏年輕客群，同時有不少客人表示欲購入以作收租之用。入票人士中，約六至七成是用家，約兩成是投資客，約兩成是內地專才。此外，自2月底「撒辣」後，該集團已累售單位約140伙，套現逾25億元。

他說，價單第2號共推出168伙單位，包括79伙1房(開放式廚房)單位、59伙2房(開放式廚房)單位、15伙2房單位及15伙3房1套單位，面積285至665方呎，

折實價由447.4萬元至1,015.7萬元，折實平均呎價14,629元。

利奧坊·首隔錄逾4000人參觀

另外，恒地大角咀「利奧坊·首隔」首個周末對外開放示位，參觀人數逾4,000人，不少為年輕家庭及投資收租客，最快周初公布銷售安排。同系「利奧坊·壹隔」昨上載銷售安排，加推10伙周四發售。另外，部門將於周二推售13伙「CAINE HILL」及10伙「維峯·漫匯」。本周末部門共售出6伙，包括4伙利奧坊·壹隔及1伙利奧坊·曠岸，成交價21,763元至26,306元，成交額約420萬至697萬元，套現逾2,700萬元。另外，西半山The Richmond亦售出1伙，30樓B室，面積462方呎，成交價1,774.5萬元，成交呎價38,411元。

一手搶風頭 太古城連錄大額蝕讓



◆太古城連錄蝕讓個案。資料圖片

香港文匯報訊 新盤低價開售搶客，加上樓市「撒辣」興奮期放緩，影響二手購買力。綜合各大代理統計，本周末十大屋苑樓市買賣交投介乎15宗至28宗，部分代理數據按周下跌。同時，二手蝕讓個案也繼續出現，太古城連錄賬面需蝕225萬元及330萬元成交。

太古城593呎5年蝕330萬

中原地產趙鴻運表示，太古城本周末錄3宗成交，較上周少2宗，惟本月已錄23宗成交，較上月增逾一倍。新錄得順安閣高層H室以1,025萬元成交，面積703方呎，3房兩廳，望內園景，呎價14,580元。據了解，原業主於2017年10月購入單位，持貨5年多，是次沽出賬面需蝕225萬元或18%離場。美聯物業吳肇基表示，該行亦剛促成

太古城冠天閣中層H室593實呎成交，原業主於去年8月以約1,120萬元放盤，放盤叫價於8個月累減170萬元，最終以950萬元市價成交，2019年貨蝕讓330萬元，物業貶值約25%。

中原十大屋苑28成交跌24%

中原地產十大屋苑本周末錄得28宗成交，按周下跌24%，六個屋苑錄跌幅，但美孚新邨則錄250%升幅。中原地產馮健平表示，「撒辣」後整體交投氣氛尚好，美孚新邨本周末錄7宗成交，較上周多5宗，平均呎價報10,420元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，「撒辣」樓市興奮復甦期漸放緩，加上有3個以剛需盤為主的新盤於本月發售，發展商定價克制，扣起大批二手購買力，令二手交投稍為放緩。

金價有望再創新高

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君龍

大行透視

金價由2月中起重拾升勢，迅速突破去年12月4日的歷史高位2,135美元，並一度站上2,180美元水平。短線技術走勢來看，黃金比率預測金價下一步有望向76.4%及100%水平，即是2,220美元及2,300美元進發。惟需留意相對強弱指數(RSI)顯示，黃金一輪急升後目前呈嚴重超買，但筆者相信支持金價創新高因素眾多，料技術整固後仍有力再上。

資金持續流入黃金避險

地緣政局不穩，投資機構偏向持有黃金

避險是近年推升金價背後的主因之一。俄烏衝突未有結果，以哈衝突持續，且紅海危機未見有平息跡象，對全球供應鏈以至通脹所造成的風險仍在。

另一個推升金價的主要原因，是許多央行行為分散儲備風險仍然繼續增持黃金。以內地為例，至今年2月，已連續16個月增持。

最後，今年下半年歐美等主要經濟體有望開啓減息周期，這對無法產生利息收入的黃金亦可視為一個利好因素。事實上，美元表現受制於美國息口趨跌，而黃金與美元的反向相關性將有利金價表現。

值得一提，雖然金價近年反覆向上，但環球大型金礦股股價由2020年8月份見頂後反覆回落，紐約證券交易所金礦股指數由當時高位至今已大跌逾三成，大幅跑輸金價於同期間上升6%之表現。相信這主要是因為近年通脹升溫下，金礦商的開採成本及資本開支不斷攀升，令利潤率及盈利不及預期。然而，環球通脹壓力正在下降，今年金礦商的開採成本壓力有望逐漸減輕，加上金價有望再度向上突破，筆者料今年大型金礦股利潤率回升，終將帶動金礦板塊表現。

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)