

康城新盤低價策略奏效 首日開售沽清368伙

SEASONS PLACE 迫爆

「西餅客」4788萬掃6伙

自香港特區政府對樓市全面撤辣後，新盤市場自全面撤辣當天（2月28日）後錄得至少3,000宗成交，較2月的大約268宗大幅高出超過10倍。由會德豐地產與港鐵共同發展，位於將軍澳日出康城第12A期住宅項目SEASONS PLACE昨日首輪推售368伙，折實平均呎價14,188元更創同區逾4年新低，掀起入市熱潮，昨日更出現近年少見的「西餅客」（大手買家）並斥約4,788萬元連掃6個單位。市場消息指，截至昨日晚上6時，首輪368伙已極速全數沽清，套現23.6億元。項目向隅者眾多，有望於短期內加推，最快下星期內展開次輪銷售。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆SEASONS PLACE售樓處外大排長龍。



◆港鐵上蓋盤SEASONS PLACE首日開售，首輪368伙已極速全數沽清。

日出康城區一手供應充裕，新盤開價一浪低於一浪，SEASONS PLACE首批368伙折實平均呎價14,188元，比去年8月同區凱柏峯III首批折實平均呎價16,938元低16.2%，重返2019年水平。

SEASONS PLACE作為會德豐全面撤辣後的首個開售項目，會德豐地產主席梁志堅昨日亦現身售樓處支持，直言「迫餐嚟先上到嚟」，指購買者相當多，迫爆售樓處。他又表示，樓市撤辣之後，市況健康向好，加上價錢吸引，吸引不少買家到場入市。早前不少新盤開售，現時各大發展商，包括該集團均跟隨市場走勢開盤，不會見市況好轉而大幅調高售價；並強調集團將隨市而行，順勢以市價推盤。現時「西餅客」較過往增加，但梁志堅認為，炒風不會再現。

用家佔六成 兩成內地客

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀亦表示，項目為今年市場上首個推售的港鐵上蓋盤，昨晚收票超額認購30倍，而目前準買家出席率亦接近九成，對銷情有信心。大手客方面，多數大手客有意購入4伙單位，主要以1房戶型為主，因為售價較低，租金回報理想。客源方面，本地用家比例佔六成，兩成為投資客及兩成為內地客。

黃光耀補充，項目昨日開售短短2小時已售120伙，佔A組可供選購單位近九成。而且首批所有兩房兩廁及三房單位更首批沽清。當中A1組共17台大手客，共售出52

伙，合共套現逾3.48億元，其中有2組大手客各買入6伙單位。第一組大手客買入6伙，包括5伙2房及1伙3房戶，涉資4,788萬元；而第二組大手客同樣買入6伙，包括5伙2房及1伙1房戶，涉資3,899萬元。

樓市撤辣 買樓收租客增

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤市場需求持續殷切，3月首22日已錄得逾3,000宗成交，該盤吸引大批買家進一步推高一手成交量，而該行有大手客斥約3,500萬元入市，並連掃6伙，包括5間2房及1間1房戶型作為長線投資之用。該行SEASONS PLACE客戶中，九龍區客人佔約八成，港島區及新界區客人則佔約兩成，是次以2房兩廁及3房兩廁戶型較受買家垂青。

3月新盤銷售或創25年新高

中原地產九龍董事劉瑛琳表示，SEASONS PLACE昨日認購反應熱烈，成「今年新盤票王」。該行買家出席率接近九成，以用家佔近八成；長線投資者亦因置業成本大減入市，吸引買多1間收租，回報料可達3厘。該行有多組買家有意一客2間，數組甚至一客4間，料發展商亦會順應民意，盡快加推單位應市，預計有足夠承接力。劉瑛琳稱，樓市明顯持續向好，截至前日為止，本月一手成交量已突破3,100宗，創2016年9月後7年半新高，按此推算，料全月可達5,000宗，創1998年11月後新高。

買樓即求婚 黃光耀唱《一生愛你一個》恭賀

香港文匯報訊（記者 黎梓田）SEASONS PLACE昨日銷情熾熱，當中更有買家（鄭先生）趁買入心水單位的一刻，把握機會向愛人求婚，一同紀念人生的重大日子。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀先生，更特別高歌一曲《一生愛你一個》，以特別禮物、香檳及蛋糕，祝賀一對買家。消息指，該對買家剛好又

買了「一對」單位，可謂好事成雙。

投資者：看好減息樓價升

此外，買家莊小姐向傳媒表示，自己是投資客，分別在美國及香港兩地定居，斥資約700萬元買入一伙2房單位。她指，撤辣是最吸引她入市的原因，除了節省稅務外，還令市場的需求增加，睇好長遠樓價會隨着減息而反彈。被問到之後會否再購入其他單位，她指只要是優質的單位她都會考慮。



◆投資客莊小姐

莊小姐透露，上周曾入票牛頭角新盤泰峯，還抽中第39號的前籌，但見SEASONS PLACE推出後毅然放棄，轉軸是次項目。她解釋因為覺得康城的環境及配套較好，而泰峯的地理位置則略嫌太遠。



◆買家（鄭先生）趁買入心水單位的一刻，把握機會向愛人求婚。

昨日錄約49伙 一手貨尾成交

香港文匯報訊（記者 黎梓田）一手新盤貨尾量超過兩萬伙，樓市氣氛在全面撤辣後回暖，發展商近日持續推售貨尾單位，消息指將軍澳海茵莊園昨日售出6伙，其餘新盤項目貨尾銷售均有「進展」，除了新盤SEASONS PLACE外，昨日錄得約49個一手成交。佳寧娜與宏達控股發展的長沙灣新盤佳悅大幅減價推售現樓貨尾，由2年前6%折扣增加至33%，變相減價約28%，涉及23伙單位，該盤昨日亦售出16伙。

另外，會德豐黃光耀昨亦補充，自撤辣後集團已累沽200伙單位，套現約35億元。旗下啟德Monaco One前日沽出1伙特色戶，成交價5,275萬元，呎價高達3.5萬元。而長沙灣維港匯亦錄得多宗2,000萬至3,000萬元成交，可見中高價樓有承接力。

啟德濠璟快公布銷售安排

華潤置地（海外）及保利置業合作發展的啟德濠璟，前日亦上載首張價單，涉120個單位，折實平均呎價約25,914元。發展商表示，濠璟銷情理想，開售以來一直接獲不少有關兩房海景單位的查詢，最新公布的價單1號推出120伙2房及2房連儲物房單位，分佈於第3A、3B及5座。當中21伙為2房單位，99伙為2房連儲物房單位，樓層介乎10至33樓，全數享維港海景。

發展商共提供兩種付款計劃，包括「建築期付款計劃」及「180天現金付款計劃」，買家最高可享10%的折扣優惠。當中，折後最低售價單位為第3B座10樓B室，為2房（配開放式廚房）間隔，面積526方呎，折後售價為1,235.22萬元，呎價為23,483元。至於相關的銷售安排有機會於月內上載。

昨日一手新盤貨尾銷情

新盤	銷量	新盤	銷量
佳悅	16	Henley Park	1
海茵莊園	6	Oma by the sea	1
維港1號	3	BAKER CIRCLE · GREENWICH	1
Belgravia Place	3	蔚藍東岸	1
The Henley(II)	2	凱柏峰(III)	1
曉柏峰	2	澄天	1
泰峯	2	啟德海灣	1
濠璟	2	雨後	1
維港匯(I)	1	揚海	1
維峯·浚匯	1	星凱·堤岸	1
利奧坊·首隅	1	總數：49伙	

資料來源：市場資訊 製表：記者 黎梓田

施永青：撤辣後現根本性變化 看好樓價升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中原集團創辦人施永青日前出席香港公共關係專業人員協會周年晚宴，他於席間表達了自己對現時本港樓市的看法。他預測，香港樓市「企穩」無問題，加上兩大利好因素（預期美國減息以及中國找到生存空間）配合的話，今年年尾樓價可能會比年頭高，變成一個「上升年」。

撤辣刺激投資收租需求

施永青認為，撤銷「辣招」，令樓市出現根本性的變化。在撤辣前樓市只依賴自住需求來支撐，外來需求、機構需求、短期買賣需求甚至港人買第二層樓

的需求，都被視之為對社會無益的行為。「在此情況下，市場得一隻手托住，且無得發全力，因為剛需無全部落到買賣市場，有部分去咗租務市場，所以租金上升。」

施永青指出，撤辣後樓市開放給海外需求，以至本地人投資收租需求都可以反映出來，「市場需求結構變咗，多咗幾股力量，所以底子牢固了，當認為大家都係跌，如果其他因素不變，跌都會跌少過之前。」

預期美國減息 減供樓負擔

施永青對樓市看法樂觀，他認為兩個因素利好市場。第一是美國減息，令投

資樓市的吸引力相對提升，「雖然美聯儲一時放鷹，一時放鴿，但基本上美國不可能維持高息，令經濟受太多壓力，一旦減息，供樓負擔能力會上升，而投資回報要求會降低，因息口高企下，個個要求高回報。」

第二利好因素是中國經濟能適應了美國的打壓，找到生存空間。「之前形勢令人擔心，因為去年中內地連出口都負增長，但今年一、二月出口表現超過市場估計，並且中國經濟已轉好，中國有出口，香港先有轉口，有轉口先有物流，先有貿易及外匯，保險、專業服務都可以好轉，樓市先有進一步上升基礎。」



按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

美聯儲減息時機未到

美聯儲議息會議再次按兵不動，宣布基準利率維持在5.25厘至5.5厘區間不變，自去年9月開始，已連續5次維持利率不變，符合市場預期。

地緣政治緊張 通脹前景未明

今輪美國加息周期雖然已完結，美國消費者物價指數（CPI）亦由去年1月份6.4%反覆回落至今年2月份3.2%，但與目標2%仍有距離。

而現時美國就業增長依然強勁，油價以及房價指數仍高企，加上俄烏、以巴等地緣政治問題，以及紅海危機令通脹前景仍存在不確定性，筆者認為上半年仍未為減息時機，聯儲局將繼續密切觀察市場、經濟狀況以及通脹走向，聯邦

基金利率將於上半年維持高水平一段時間。

港樓市下半年或有較好表現

香港方面，滙豐銀行同日宣布最優惠利率（P）維持不變，保留在目前5.875%的水平。而根據經絡按揭轉介研究部最新數據顯示，2024年1月份的經絡按揭息率指數（MMI），即反映按揭按揭新客戶一般可做到的實際按息水平，最新報4.14厘，按月升5點子，連升6個月，創自2007年11月（4.15厘）後即16年的新高。上半年美息高位橫行下，本港拆息（HIBOR）亦將繼續徘徊4厘半至5厘高水平一段時間，本港銀行普遍新造按揭息率將繼續維持於4.125厘

水平。

對於聯儲局何時才開始減息，筆者認為現時美國整體通脹情況仍是呈反覆下降趨勢，不過美國聯邦基金利率於去年7月升至5.5厘後，橫行至今只有約7個月，相信美聯儲視乎未來數月通脹以及勞動力市場走勢，如情況可控，料最快於下半年開始進行首次減息，屆時HIBOR有機會先跟隨回落，並反覆回調至4厘水平。

而本港銀行亦會視乎多項外部因素以及自身策略而決定減息步伐，不排除於聯儲局減息後考慮先輕微下調最優惠利率。息口見頂以及有望下半年減息，配合政府全面撤辣及放寬按揭措施，對現時正在復甦的樓按市場相對正面。