

新盤次高票王開賣 投資客料佔30%至40%

西沙 SIERRA SEA 318伙售罄

大手客逾3400萬掃7單位

面對關稅戰衝擊，發展商低開推盤仍能吸引到買家入市。新地以折實平均呎價10,877元推售西沙「SIERRA SEA」首批318伙，吸引逾3.7萬票登記，成為今年暫時第一及歷來第二高的新盤收票王。該盤昨日發售，準買家人龍一度由九龍站環球貿易廣場三樓排到地面，反應熱烈。消息指，全數單位即日售罄，更有大手客斥資逾3,400萬元連購7伙；亦有慈母斥資約1,800萬元買入4伙兩房，其中3伙自用，包括給子女居住，1伙作投資用。市場估計，發展商最快今日加推單位。連同其他新盤，全港一手盤昨日售出343伙。

●香港文匯報記者 梁悅琴



SIERRA SEA 買家黎太：
斥資約1,800萬元買入4伙兩房單位，其中3伙自用，包括給子女居住，1伙作投資用，使用建築期付款方式。自己現時居於白石角，認為同區愈來愈多人住，曾參觀屯門、元朗樓盤，但喜愛西沙的居住環境，並曾前往樓盤現場參觀5次至6次；區內交通不俗，有巴士及小巴前往港鐵烏溪沙及大學站，車程只需10多分鐘。



◀▲SIERRA SEA開售時不論是大手客時段或是一般時段皆現排隊人龍。

記者所見，該盤早上9時大手客A1組時段，已大批準買家到環球貿易廣場3樓大堂排隊等候報到上售樓處，而售樓處內人頭湧湧。到下午B組揀樓時段，準買家人龍更排至地面，反應熱烈。

價單發售318伙 299萬起入場

該盤昨以價單發售318伙，涵蓋38伙一房、186伙兩房及94伙三房戶，即供折實價299.88萬至838.5萬元，即供折實平均呎價10,877元，當中40伙折實價低於400萬元。昨日分A、B組揀樓，A組再細分3組，可供揀選單位共208伙。其中，買入3伙至10伙的A1組買家最優先揀樓，之後A2組買入2伙至3伙，最後是須買1伙面積700方呎或以上三房的A3組買家。至於B組買家則須買入1伙至2伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行有一組大手買家選購7伙，包括3伙三房、3伙兩房及1伙一房單位，涉資逾3,400萬元。另

外，現住白石角的黎太接受採訪表示，斥資約1,800萬元買入4伙兩房單位，其中3伙自用，包括給子女居住，1伙作投資用。

呂宇健擬短炒 惟未能入貨

近期頻入市的投資者「KEN SIR」呂宇健昨亦一早到場排隊等候揀樓。他期間接受訪問時表示，計劃斥資約1,000萬元購入2伙，將採Full Pay（全額付款），其中1伙打算收租，回報約4厘，另1伙打算以較購入價高10%放售。他又認為，今批單位售價屬低水，有折讓，發展商下一期銷售需要加價，樓盤賣點為會所設施吸引，但交通屬弱點。不過，最終他未能購得任何心儀單位。

今年以來，呂宇健已斥資5,000萬元入市購入約11伙至12伙，分布於九龍站、荃灣及嘉湖山莊等，全年目標斥資1億元入市。

新地西沙綜合發展項目集住宅、運動娛樂、商場

於一身，合共提供約9,700伙住宅單位，SIERRA SEA為住宅部分首個推售的樓盤。整個西沙綜合發展項目之發展期超過30年，單是補地價逾196億元，又斥資數十億元擴闊往烏溪沙的道路，即投資額至少逾300億元。

陳永傑表示，該行買家出席率達80%，以用家為主，佔近70%，投資者佔30%，比例健康。他指出，SIERRA SEA為本月一手重頭戲，上半月受關稅戰影響，股市大起大落，樓市交投氣氛過於觀望。隨着下半月關稅戰有緩和跡象，加上SIERRA SEA以震撼價推出，吸引買家重投市場，相信本月一手成交約1,200宗。

美聯：大手客佔比約30%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，SIERRA SEA屬短期樓花，加上鄰近多間大學，具投資收租潛力，投資客佔比約有40%，預計租金回報更約有4.5

至5厘水平。由於項目入場門檻較低，加上項目環境及配套吸引，亦不乏大手客垂青，佔比約有30%。

他相信，由於項目向隅者眾多，發展商於短期內加推及進行次輪推售，預期4月全月一手交投將錄得約1,100宗。至於二手交投則因一手搶客，短期內交投保持平穩。

內地客「添食」加購瑜一·天海

其他新盤方面，華懋集團夥港鐵合作發展的何文田站上蓋「瑜一」第1A期「瑜一·天海」昨招標售出3伙兩房單位。華懋集團銷售總監封海倫表示，當中第1A座27樓B室以2,074.71萬元成交，按面積591方呎折算，呎價35,105元，為項目新高呎價。據了解，購入該單位之內地買家月初曾以同一價錢購入相鄰高層兩房單位，因對現樓質素及單位維持海景景觀極為滿意，故果斷購入同位於第1A座最高樓層之標準兩房單位。

黃金周來臨 5月4000伙新盤待發



●美聯馬泰陽指，五一黃金周預約來港睇樓的內地準買家明顯上升，而目標集中在新盤市場。

資料圖片

計劃5月推售新盤

樓盤	伙數
西沙 SIERRA SEA	452伙*
西沙發展項目第1B期	794伙
西沙發展項目第2A期	727伙
啟德天璽·天第2期	584伙
啟德 MIAMI QUAY II	571伙
黃竹坑站激晨	447伙
啟德 Victoria Blossom第1期	307伙
堅尼地道33號	71伙

*未推售單位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市況漸趨明朗，發展商再度加快推盤部署，亦有代理安排內地客於五一黃金周期間來香港參觀新盤。市場估計，5月至少有約4,000伙新盤部署出擊，預料繼續以吸引價搶客，令全月一手成交量有望升至2,000宗至3,000宗水平。

代理安排內地客來港睇樓

美聯集團行政總裁（住宅）暨美聯中國行政總裁馬泰陽表示，五一黃金周期間預約來港睇樓內地準買家按年明顯上升，單是美聯及港置合計已錄約200組，反映內地買家對本港住宅物業依然感興趣。他指出，今批內地客主要來自上海、廣州及深圳等大城市，目標集中在新盤市場，包括九龍區啟德現樓盤及港島區黃竹坑站上蓋物業等，預算金額約1,000萬至2,000萬元，將主要由本港分行代理與當地分行代理合作，為他們制訂黃金周睇樓計劃。

西沙大盤收票潮刺激推盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，西沙全新大型項目「SIERRA SEA」低開即掀起收票熱潮，接獲約3.7萬個認

購登記，成為歷年新盤次高票王，激起購買力釋放。他相信，由於今期有不少向隅客，發展商會盡快加推餘下單位外，亦有機會趁勢推售項目第1B期及第2期單位，以為此大型項目加快套現。同時，今次收票熱潮亦利好其他發展商趁勢於5月推盤，包括黃竹坑站「激晨」、啟德「Victoria Blossom」第1期、啟德「天璽·天」第2期、啟德「MIAMI QUAY II」以至灣仔「堅尼地道33號」等。由於市場一手供應量仍多，他相信發展商採取求量再求價的銷售策略為主，在市場憧憬內地快降準及美聯儲快將減息的情況下，預期5月一手盤成交量有望回升至2,000宗水平。

中原料一手成交或見3千宗

另一邊廂，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，SIERRA SEA在4月時認購反應熱烈，超額認購約百倍，帶動整體樓市氣氛，相信5月關稅戰漸露曙光，加上美國傾向維持低息環境，有利樓市發展，預計項目第二期有機會5月推出。此外，五一黃金周來臨，他預期多個大型新盤亦會選擇在5月推售，相信5月一手成交可達3,000宗。



●九龍區新盤貨尾連續4季高企逾1萬伙水平。

資料圖片

Belgravia Place二期及南首首推，銷情尚可，加上同區及其他區貨尾盤去貨速度不俗，故九龍區貨尾大致持平，但仍連續4季高企逾1萬伙水平。

港島區貨尾按季減少53伙，現有3,123伙，三個新盤分別為北角皇都、筲箕灣傲華及香港仔Coasto，銷情皆不俗，北角及筲箕灣貨尾只略為增加，而香港仔因港島南岸貨尾錄得不俗銷情，按季減少167伙。

100元印花稅刺激 一手細價樓成交熾熱

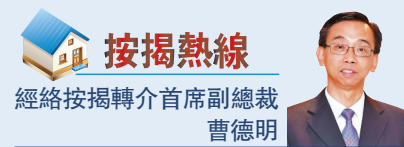
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年2月底財政預算案宣布將400萬元或以下物業印花稅降低至100元，發展商加快推售此類細價單位，急速推升400萬元或以下一手成交量。據美聯物業研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料及市場消息，今年（截至4月24日）400萬元或以下一手成交量共錄得953宗，已達至去年全年1,127宗約84.6%，已創9年次高。值得注意的是，相關一手成交量佔整體一手成交量比率近兩成（18.9%），較去年全年約7.2%比率大幅增加11.7個百分點，更創自2013年4月一手住宅物業銷售條例生效後的新高。

今年暫953宗 達去年全年84%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年

市場不乏細價盤推售，截至4月24日為止，400萬元或以下一手成交最多的4個新盤中，屯門「黃金海灣」系列（包括「珀岸」及「意嵐」）錄最多此類細價物業，其次是元朗「朗天峰」，第三位是大埔「上然」第一期及第二期，緊隨其後是天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」。單以上述4個項目合計，已錄761宗400萬元或以下一手成交，佔同期全港同類銀碼953宗成交近八成（79.8%）。

隨着今年有不少細價一手成交，導致年內平均每宗一手成交金額顯著下跌。據資料顯示，本年（截至4月24日）一手成交額平均約880萬元，比起去年全年平均約1,213萬元大減約27.5%，並創自2013年4月一手住宅物業銷售條例生效後的新低。



車位投資及按揭指南

香港寸金尺土，車位供應亦一直不足，因此受不少投資者追捧。日前有報道指，有啟德新盤在2日內售出逾20個車位。此外，土地註冊處的資料顯示，3月純車位註冊宗數達348宗，按月增加近三成及創4個月新高，市場預計4月註冊宗數更有機會挑戰9個月新高。若有興趣投資車位，以下幾點務必留意。

- 1、揀選渴市住宅區車位作投資——香港人喜愛有樓又有車，但車位與住宅數量的比例卻持續下降。建議有意投資車位的買家，選擇車位長期短缺且有大型新盤陸續入伙的地區。一些新興住宅區如將軍澳和啟德等地的車位需求一直旺盛，買家不必擔心出租的問題。此外，買家亦應多做資料蒐集，查看哪些屋苑的車位與住宅單位比例較低，從而尋找該屋苑或其鄰近地區的車位投資。
- 2、車位與住宅按揭大不同——獨立車位按揭與住宅物業按揭有所不同。由於住宅物業有按揭證券保險公司作為擔保，按揭成數可高達九成，但獨

立車位的最高按揭成數只有七成。按揭年期方面，住宅物業可承造最高30年按揭，而獨立車位最長只有15年。按揭息率方面，目前住宅物業可提供H按、P按及定息按揭等多種選擇，而獨立車位普遍只有P按選擇。

3、印花稅及轉售限制——目前車位按揭並沒有任何轉售限制，無論購買多少車位，買家僅需繳交第2標準從價印花稅，400萬元或以下的車位印花稅只需\$100。

4、連住宅合約可按九成——前言提到銀行對於獨立車位的最高按揭成數只有七成，但若然車位是與住宅單位合約出售，則整個交易可承造最高九成按揭，按揭年期亦可長達30年。然而，需注意的是，若日後打算獨立出售車位，必須先進行分契手續。

入市車位門檻較低，買家較易負擔，加上沒有轉售限制，不少人會「小試牛刀」買作短期投資。然而，車位按揭與住宅物業按揭有所不同，如有任何疑問，可尋求大型及專業的按揭中介進行諮詢。