

加息潮至 新盤迭現 政府推地 三路夾擊

港二手樓急降溫 3指標盤零成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府突然出手增加土地供應,銀行又紛紛加H按息,加上各大發展商爭相推盤,二手樓交投即時接近停頓。周末一向為二手樓交投高峰期,惟綜合地產代理的統計顯示,昨日多個大型屋苑如嘉湖山莊、沙田第一城及美孚新邨的交投均現零成交,不少業主看淡前景,把議價空間擴大,減價潮湧現。

美聯新界區董事布少明表示,新界區二手交投昨日明顯放慢,主要因為多個一手盤爭相推售,拖累二手交投,並相信因於未來仍有不少新盤排隊出擊,預料二手交投會持續受壓。

業主鬆口議價最多半成

利嘉閣地產皇牌屋苑美孚四期分行高級經理霍劍亮指出,多項利淡因素影響下,美孚新邨近日睇樓量大降20%,單是政府公布增加供應後的過去3天只有5宗成交,比上週同期大減20%至30%,昨日更現零成交,平均成交呎價仍保持5,880元水平。儘管大部分放盤中業主表面上不減價,惟當有買家洽談時,業主則可議價3%至5%。

近日個案顯示,美孚新邨百老匯街105號中層C單位,業主原叫價438萬元,其後有準買家洽談,即減價5萬元,最終以433萬元成交,單位面積786呎,呎價5,509元。另一個為美孚新邨百老匯街90號低層A單位,業主原叫價850萬元,其後有買家洽談時,願意減價15萬元,以835萬元成交,面積1,312呎,呎價6,364元。

香港置業西九龍柏景灣分行營業經理黃慶龍表示,一名西九龍租客獲泓景臺業主減價約7萬元,以463萬元承接單位。該單位為泓景臺第6座中層A室,建築面積630呎,兩房兩廳,望見悅居內園景,平均呎價約7,349元。

嘉湖業主減價10萬即沽

受到元朗區兩大新盤推售夾擊,天水圍嘉湖山莊昨亦錄零成交,祥益地產分行主管謝利官表示,嘉湖山莊2期(賞湖居)3座中層E室,業主願意減價10萬,令上車客近日決定以189.8萬購入自住,單位面積586呎,呎價3,239元,兩房兩廳間隔。

登記宗數或16個月新低

事實上,3月受銀行加息及日本大地震影響,買家的入市信心受阻,二手成交已放緩,加上4月下旬復活節長假期關係,工作日數減少,亦會拖累4月全月二手登記下降。中原地產研究部聯席董事黃良昇預測,4月二手登記約有6,800宗,將較3月下跌20.8%,創16個月新低,成交額285億元,按月下跌24.3%,亦創半年低位。

一手市場方面,基於大圍盛晉正陸續登記,黃良昇預期,4月登記宗數及金額分別約有850宗及100億元,按月減少22.2%及24.1%。另外,4月有多個新盤推售,包括灣仔尚匯、元朗尚豪庭、洪水橋尚城,預料推高5月的一手登記量。



多重打擊下,本港部分屋苑睇樓量大降20%。資料圖片

指標屋苑周末二手表現

樓盤	成交量	上周六成交	成交價	按周變化
太古城	5	5	9,500元	持平
美孚新邨	0	4	5,880元	持平
沙田第一城	0	3	5,900元	持平
黃埔花園	3	3	8,000元	持平
海怡半島	1	10	7,900元	持平
嘉湖山莊	0	3	3,130元	持平

資料來源:中原、利嘉閣、美聯、港置

近日二手減價成交個案

屋苑	面積	成交價	減價
美孚新邨百老匯街105號中層C	786呎	433萬元	5萬元
美孚新邨百老匯街90號低層A	1,312呎	835萬元	15萬元
荔枝角泓景臺第6座中層A室	630呎	463萬元	7萬元
天水圍嘉湖山莊賞湖居3座中層E室	586呎	189.8萬元	10萬元
天水圍嘉湖山莊景湖居6座高層E室	581呎	213.3萬元	6.7萬元

資料來源:港置、利嘉閣及祥益

林鄭重申地皮不平賣



政府首季遭零勾地,林鄭月娥指部分原因因為發展商早前「趕入則」。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 香港整體樓價在今年2月已經超越1997年高位,迫使港府於第二季連推9幅住宅地,預計可提供約2,650個單位,包括東涌限呎地。發展局局長林鄭月娥昨接受電台訪問時表示,雖然政府推出限呎地,惟不會考慮調低實地的底價,樓價上升是受低息及通脹重臨影響,重申推地是為增加中小型單位供應,並不是希望藉此壓低樓價。

「麵包」難望同步降價

她指出,除非能夠保證麵包價也能降低,否則調低實地底價便視作賤賣土地,最終的得益亦非消費者,而是發展商。她又表示,即將推出拍賣的九幅土地,部分位於優質地段,目前不同層面的住宅市場樓價熾熱,政府要作出平衡,不會刻意扣起優質地皮不拍賣。她相信,政府出招後,新盤銷情會放慢。

對於政府首季遭零勾地,她稱,由於不少發展商想看清楚4月1日生效的發水樓新限制措施之影響,加上過去數個月各大發展商為「趕入則」以享用舊發水樓制度,令發展商過去3個月不願勾地,這是政府預期之內。

勾地表並非名存實亡

她強調,主動推地並非勾地表制度名存實亡,而是希望公布清晰的土地供應訊息,令置業者更清楚未來的房屋供應,並形容今年是住宅土地供應豐盛的一年。

林鄭月娥指出,雖然今次主動推出9幅土地的可建單位不足3千個,但是毋須擔心供應量不足,因為港鐵今年將就部分車站上蓋或鄰近地區的住宅地皮進行招標,而私人發展商亦會為發展重建地及農地補地價。資料顯示,政府早前估計本財政年度的整體私宅供應35,400伙。

她又稱,毋須憂慮地產商不勾地,因為勾地表內仍有多幅良好住宅用地,供有意的地產商勾出。她亦否認,每季主動公布地皮訊息是因發展商沒有積極勾地,而是今年首兩個月的住宅樓價升幅凌厲,因此期望公布土地供應訊息令置業者更清楚未來的房屋供應。她並強調,主動賣地加上勾地表政策雙管齊下,可應付市場可能出現的急劇變化,也有助政府土地政策的穩定性及延續性。

內地客財力雄厚 元朗呎價再創新高

本港周末新盤銷情統計

屋苑	銷情(伙)
元朗尚豪庭	逾40
洪水橋尚城	30
大圍名家匯	6
大圍盛晉	2
總數	逾78

尚城北上路演冀增客源

市場消息指出,長實以低價招徠的洪水橋尚城昨日售出30伙,兩日累售230伙,今日會推售22間洋房。長實執行董事趙國雄表示,尚城會預留部分單位供內地客選擇,以及再在內地路演,公司亦將會針對元朗區及西鐵沿線客戶派發資料,並會分階段加推,暫未打算加價。

他指出,銀行加H按息只是彌補財務成本,即使H按加上與P按相近,其實按息仍只是2厘多,通脹都不止2%,相信對樓市實際

影響不大,始終買樓價值比只儲錢到銀行較划算。他相信,由於美元與港元掛鈎,短期內香港利息應無大變動。

長實地產投資董事郭子威指出,尚城已售單位中,一半為3房戶,2房佔35%,15%為4房單位;90%買家為用家,而內地客佔10%,主要來自早前深圳路演時曾參觀的客戶,昨日參觀人數中有20%為內地客,較前日倍升。他認為,內地客入市比例若由早前估計的10%升至20%亦是合理比例。

美聯新界區董事布少明指出,昨日公司亦有安排內地客參觀尚城,以其而言,昨日尚城成交中約有20%為內地客。中原地產新界區董事王浩聰昨日指出,早上安排內地客參觀尚城的單位,期間亦見有成交,但未有大手掃貨。

尚豪庭一房戶悉數售罄

至於新地於元朗的尚豪庭,市傳昨日售出逾40伙,3日累售逾270伙,佔可供發售單位83%。新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀表示,該盤一房戶全部售罄,最高呎價6,720元,內地客佔買家約20%。此外,近80%的買家選擇即供付款,其餘選用按日期付款。

她指出,昨日是「新地會」優先參觀尚豪庭的第2天,截至下午2時,單日錄得超過3,000參觀人次,相信參觀人次將會有增無減。



尚城低價政策吸引眾多置業人士到售樓處查詢資料。

「港島·東18」明開價

此外,部署周內開盤的西灣河「港島·東18」,發展商英皇集團(國際)執行董事張炳強表示,集團擬於明日公布價單,周四推售,意向呎價1.3萬元至1.4萬元,首批將跟指引推出一半約54伙,今日會公布付款方法。市傳發展商已預留約15伙,平均呎價1.2萬元。「港島·東18」合計108伙,單位面積由329至頂層1,339呎,預計明年底入伙。



長實趙國雄表示,尚城暫未打算加價。本報記者張偉民攝



新地張卓秀表示,尚豪庭內地客入市比例佔20%。