

收緊按揭 增加供應 狠招立竿見影

港二手樓交投 銳減三成



中原地产住宅部亞太區董事總經理陳永傑(見圖)昨表示,金管局收緊按揭成數,無疑窒礙中價換樓人士入市意慾,估計昨日二成交回落20%至30%,基於金管局收緊境外人士的按揭成數,不但令內地客受影響,連國際客戶亦被嚇空。

海外客嚇空 港買家觀望

他指出,香港物業受海外人士垂青,主要是港元貶值效應,不少亦是來自南美洲、西班牙等華僑,如今政府針對境外人士收緊按揭成數,令這批海外客未必會再喜歡來港買樓,令海外客戶包括華僑等來港買樓的意慾會大減,過去一年海外客來港買樓比例約佔30%至40%,料未來會減少20%至30%。他預期,6月份的二手交投會回落30%,樓價會微跌1%至2%。

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南指出,昨日二手交投回落30%至40%,買家呈觀望態度,但香港基本經濟基調仍佳,低息環境持續,政府出招可令火熱樓市降溫,有一定緩和作用,令樓市健康發展,由於土地供應要2至3年後才推售,對樓價影響不太大,要待加息周期真正出現時,樓價才會明顯回落。

太古城業主減20萬沽貨

事實上,周四賣地成績遠預期,政府再連環出招,昨日大型屋苑成交明顯減少,尤以700萬元以上換樓客中產屋苑大受打擊,再現減價放售個案。中原地產太古城金閣分行首席分區營業經理張光耀指出,太古城約有10%業主即時願意把讓價空間擴大至2%至3%,睇樓量跌10%,觀望情緒濃,並有業主減價放售單位,太古城銀星閣一低層戶昨日以780萬元成交,業主開價800萬元,因看淡後市,肯減價20萬元即約2.5%沽出。

利嘉閣地產王牌屋苑海怡廣場分行經理林紹銘指出,金管局收緊按揭成數對海怡半島買家有一定影響,買家入市審慎,業主亦肯接受讓價3%至5%,但昨日未見成交。

沙田第一城睇樓量急降30%

中原地產沙田第一城分行區域營業經理黎宗文表示,沙田第一城睇樓量回落30%,買家觀望,昨日亦錄零成交,但業主叫價堅挺,維持6,100元一呎水平。此外,沙田翠湖花園C座低層02室,外望山景,建築面積1,332呎,原開價680萬元,但單位最終減價9%,即616萬元轉手,每呎樓價為4,625元。

一名外區換樓客看中何文田雅利德樺臺一個1,222呎山景戶,睇樓後即時還價,與業主拉鋸7小時,亦獲業主減價約6萬元,終以991.8萬元成交。香港置業九龍豪宅又一村分行營業經理曾廣成表示,該單位為雅利德樺臺中層F室,建築面積1,222呎,3房套房連多用途套房間隔,享獅子山景,平均呎價約8,116元。

至於不受收緊按揭影響的天水圍柏慧豪園一個兩房戶,因受一手盤持續開售及政府政策影響,一個月內共減價16萬元將單位易手。中原地產天水圍助理區域經理王樹明表示,該單位為柏慧豪園3座高層A室,面積648呎,屬享池景之兩房戶,業主於2月份將單位放售,當時叫價250萬元,3月份將叫價調升至280萬元,但見4月份多個一手盤開售,上月便下調叫價至268萬元,近日終以252萬元成交,一個月內減價16萬元。

近日二手樓減價個案

屋苑	面積 (平方呎)	成交價 (元)	減價幅度 (%)
太古城銀星閣低層	815	780萬	2.5%
天水圍柏慧豪園3座高層A室	648	252萬	6%
荃灣萬景峰1座高層E室	670	533萬	3%
何文田雅利德樺臺中層F室	1,222	991.8萬	1%

資料來源:中原、利嘉閣

大型屋苑周末成交表現

屋苑	成交量	上周末	成交呎價	按周變幅	讓價空間
太古城	1	-	10,200元	相若	2%至3%
沙田第一城	0	3	6,100元	相若	-
海怡半島	0	5	8,000元	相若	3%至5%
藍灣半島	0	2	7,500元	相若	-
黃埔花園	0	0	7,800元	相若	-
海逸豪園	0	1	9,500元	相若	-

資料來源:中原、美聯、利嘉閣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府透過收緊按揭成數及增加土地供應雙管齊下,期望樓市降溫,又對境外人士收緊按揭成數,即時令二手樓交投大挫30%,部分業主看淡後市,把讓價空間擴大至3%,尤以樓價介乎700萬元至1,000萬元中產屋苑大受影響,多個大型屋苑昨日均錄零成交,業界估計,6月份二手交投量會回落30%,樓價回軟2%,海外(包括內地)人士入市比例會減少20%至30%。



有內地客即打退堂鼓

首當其衝

香港文匯報訊(記者 卓建安)金管局再次收緊按揭政策,特別是首次對境外人士來港買樓進一步收緊按揭成數,其按揭全部按照所適用的標準再減一成,有意在港買樓的內地人士將受到影響。昨日有一位內地居民劉先生表示,由於其買樓按揭成數由原來的七成大幅減至五成,資金周轉不來,他已放棄在港買樓。



紅磡黃埔花園 資料圖片

須即多付140萬決定放棄

劉先生的個案是他本來已看好紅磡黃埔花園的一個單位,樓價約700萬元,按照原來的按揭規定,他可貸款七成,即僅需210萬元的現金就可購入有關單位,但在新的按揭政策之下,香港本地居民購買700萬元的住宅按揭成數由原來的七成減至六成,境外人士按揭成數額外再減一成,即劉先生僅可以貸款五成,需要350萬元的現金,才能購入上述單位。有關按揭政策的改變,使劉先生需要較原來多付140萬元的現金買樓,其需要動用的現金較原來大幅增加了66.7%。

劉先生表示,由於買樓預算的現金較原來增加了,而其做生意需要保留一部分現金,買樓資金不夠,他已放棄在港買樓。

觀望氣氛濃 新盤銷情淡

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府再度出招,加上市場觀望大型新盤推出,昨日一手盤銷情平淡,僅錄得29宗成交,以黃大仙現崇山及大圍馨、名城銷情最旺,分別售出15及7伙。

周末新盤銷情

樓盤	銷情
黃大仙現崇山	15
大圍馨、名城	7
洪水橋尚城	5
大圍名家匯	2
總數	29

Shouson Peak洋房億八成交

此外,新鴻基地產於港島南區壽臣山村的Shouson Peak第17B屋已於上周五落實以1.878億元成交,根據其網頁顯示,此單位建築面積4,045呎,花園面積355呎,天台面積580呎,呎價46,428元,該盤至今已售出4間屋,套現8,564萬元。新地亦於上周五加推鴨洲洲南灣第1座37樓A,建築面積3,400呎,平台552呎,售價1.3億元,呎價38,235元,估計已獲預留。

因應賣地效應,恒地於西半山天匯日前重推中低層6伙的價單,平均呎價28,085元,入場費6,809.6萬元,售價維持之前一樣,項目短期內

具約10%加價空間。價單顯示,該盤重推6伙分布于9至19樓A、B室,面積全屬2,808呎,呎價24,251至31,302元,售價6,809.6萬至8,789.7萬元。

恒隆短期重推「浪澄灣」

此外,正當新地等待奧運站「龍匯」批出售樓紙之際,2年來未有推盤的恒隆地產最快會於周內重推同位處奧運站的「浪澄灣」現貨貨尾,意向呎價介乎1.3萬至1.5萬元,項目尚有約1,200伙,2房戶面積約729至753呎,3房戶面積約1,066至1,119呎,2房戶入場費約900萬元。據悉,發展商亦擬提供優惠,如買家繳付15%首期後,可獲最長6個月特長成交期。

樓市趨理性 次季登記暫跌27%

香港文匯報訊(記者 卓建安)受銀行調高H按息率及日本核危機事件影響,樓市轉趨理性,第二季二手交投明顯減少。據美聯物業資料研究部及土地註冊處的資料顯示,截至本月9日為止,第二季迄今整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖及純車位等)註冊合共錄得26,220宗,較首季的35,819宗大幅下跌26.8%,不過現時距離第二季完結尚餘半個月左右,相信第二季註冊量最終可突破34,000宗水平,與首季數字相差不遠。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,第二季開始政府主動推地,發展商在能更快補充土地儲備的情況下,亦加快推盤步伐。第二季內推出的新盤不少取得理想銷情,令一手新盤註冊量大增。在「一手升,二手跌」的情況下,預料第二季整體物業註冊數字僅較首季輕微回落,表現相對平穩。第二季一手物業註冊量則較二手突出得多,截至本月9日為止,第二季迄今一手私樓註冊量共錄得3,064宗,比起首季1,909宗大升6成。至於非住宅物業方面,工商舖及純車位等註冊量於第二季暫錄得5,937宗,比起第一季總數僅相差9.5%左右,故相信非住宅物業第二季最終亦可突破上季數字。

林鄭：每年2萬伙供應料可超標



林鄭月娥表示,政府會再推出限呎地,確保有足夠上車盤。資料圖片

供應不絕 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)

為防資產泡沫形成,政府持續主動增加土地供應,於本財政年度第二季主動推出8幅地拍賣或招標,合共供應約6,000伙住宅單位。發展局局長林鄭月娥昨表示,政府會再推出限呎地,確保有足夠上車盤,並預期,今年將會有逾2萬個單位的土地供應,超過年初行政長官要求每年供應2萬伙的目標。

林鄭月娥又指出,本財政年度第二季推出的8幅土地,有3幅是限數量發展,但不限呎,是考慮到善用土地,例如是九肚山,若要建中小型單位,將影響房地產市場,但不限數量,有可能會興建超大型住宅,有違政府增加供應的原意。

再推限呎地保上車盤源

對於有建議推出限呎地及部分住宅只限售予香港人,她認為,要有強烈理據才會推出限呎地或限售予買家類別,始終香港是自由市場,發展商亦會問政府如何訂價,及由誰來負責審批買家類別,要進行一番討論。

林鄭月娥指出,單是政府主動供應部分,本財政年度第一季政府已推出3,000伙住宅供應,剛公布的第二季亦會推出6,000伙住宅,加上3幅西鐵沿線項目如荃灣西站上區(灣畔)、荃灣西站上區(城畔)及元朗朗屏站朗屏(北)已準備就緒進行招標,料可提供4,100伙,並會增加50米以下的中小型住宅供應比例。年內亦會推出6幅將軍澳住宅用地、沙田九肚山尚有6幅地皮可推出,單是九肚山就可提供4,500伙。同時,年內還有兩幅限呎地推出,分別位於荃灣前大窩口工廠大廈地盤及元朗東頭業西街。

推限呎地需強烈理據

此外,據她了解,私人發展商亦有不少契約修訂進行中,市建局亦會有項目推出招標,地鐵亦就大圍站、天水圍及將軍澳上蓋物業正緊密進行籌備工作,因此,她相信,於2011/12年度的土地供應可以達到行政長官要求每年逾2萬伙供應的目標。

<p>要聞 美股連跌6周 本周恐續挫</p> <p>市場憂慮全球經濟放緩,拖累美股連跌第6周,是2002年以來最長周市跌勢,道指更自3月中以來首度跌穿12,000點關口,分析指本周可能會再挫。 詳刊A4</p>	<p>要聞 胡總談中共重任: 執政首務改善民生</p> <p>國家主席胡錦濤接受外媒書面採訪時表示,中國在發展進程中所遇難題世所罕見,中共未來執政首務,是讓13億人民生活更幸福美好。 詳刊A6</p>	<p>要聞 王光亞今抵港考察 與各階層交流</p> <p>港澳辦主任王光亞今日抵港,展開一連3日的工作考察。王光亞此行會盡量多與香港不同階層和市民接觸,並會集中考察特區政府運作、民生情況等4大方面。 詳刊A8</p>	<p>國際 星澳甲流變種 特敏福失效</p> <p>新加坡和澳洲出現的變種甲型H1N1流感病毒,對「樂感清」及「特敏福」出現抗性。香港本月底將進入流感高峰期,專家稱不排除變種甲流殺入香港。 詳刊A12</p>	<p>港聞 粵港聯手破賣淫集團 拘3骨幹64北姑</p> <p>本港警方聯同廣東省公安廳,經3個多月調查,成功瓦解一個跨境賣淫犯罪集團,拘捕3名男子及64名內地女子,包括集團主腦及骨幹成員。 詳刊A16</p>	<p>台灣 30噸塑化劑食品 馬英九親督銷毀</p> <p>馬英九參與銷毀塑化劑污染食品,強調終結塑化劑食品這場仗還沒打完;希望業者做好自我管理,正派經營,杜絕黑心產品。 詳刊A18</p>
---	--	--	--	---	---