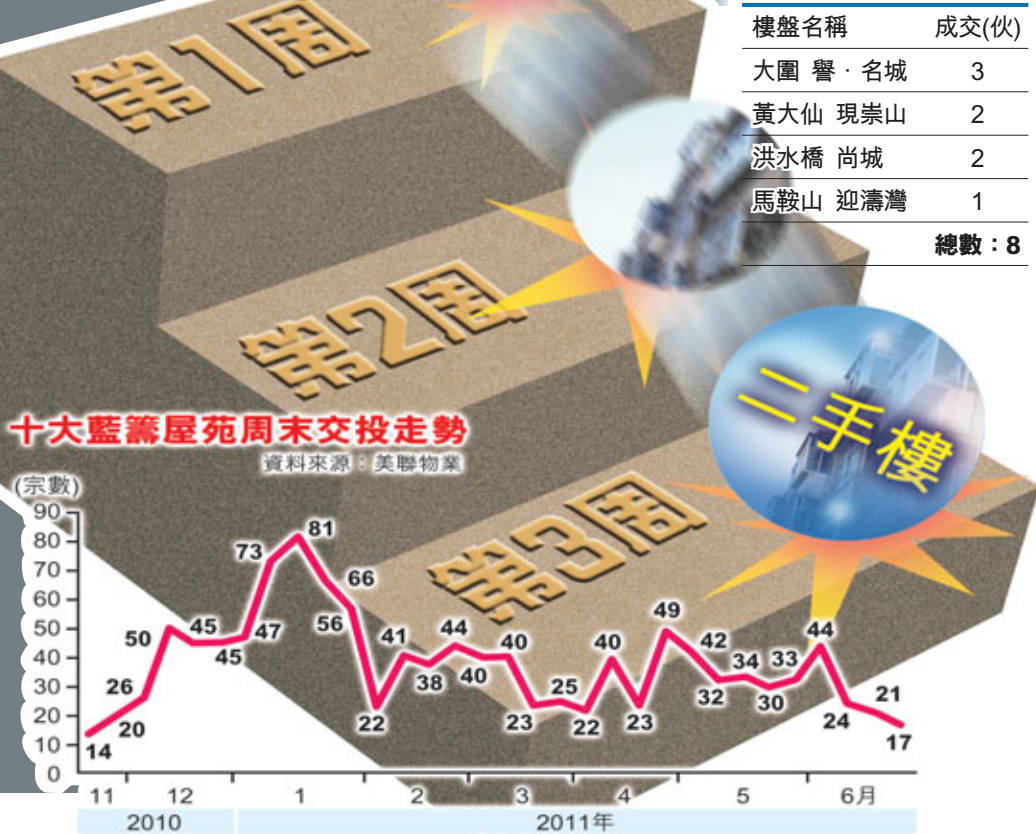


# 政府出招奏效 一手連跌三周

## 新盤瓏璽開盤低意向價15%

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 政府本月9日連番出招為樓市降溫，早前又透露不排除復建居屋後，一、二手成交連續三周下降：剛過去的周末兩日，一手樓盤僅8宗成交；二手方面，美聯物業數據顯示，十大藍籌屋苑只有17宗成交，是該行去年11月20-21日周末的14宗紀錄後，半年來首度跌破20宗水平，其中不乏屋苑「零成交」，而中原十大屋苑周末成交亦僅錄得17宗，連續三個星期均低於20宗水平，明顯較出招前(6月4-5日)周末的40宗為低。



■新地代理執行董事雷霆(左)、新地代理高級銷售及市務經理胡致遠公布瓏璽首批單位售價。 香港文匯報記者趙建強攝

美聯數據顯示周末兩日十大藍籌屋苑成交數字連跌三周。

### 太古城黃埔花園零成交

剛過去的周末太古城、黃埔花園及愉景新城均出現零成交情況；美孚新邨成交由前周的3宗跌至1宗；新界區三大屋苑愉景新城、沙田第一城和嘉湖山莊合共僅得9宗成交，罕有地跌破10宗，較上周末減少約25%。不過，該行董事布少明認為，不少業主對後市仍有信心，放盤叫價減幅並不顯著，買家則期望樓價回落，使交投膠着，相信待新盤推售反應後，後市氣氛才會較為明朗，二手方會回升。

### 蔚藍灣畔減價10萬沽出

事實上，中原地產指，近日二手不乏減價個案：將軍澳蔚藍灣畔3座面積657平方呎單位，原叫價405萬元，但因大市放緩，業主降價10萬元，最終以395萬元沽出，減幅約2.5%。

### 瓏璽推60伙 呎價1.86萬

一手方面，昨日新地大角咀新盤瓏璽開價，首批60伙單位平均呎價18,688元，較原意向價低約15%推售，發展商

又提供即供減4%優惠，二按亦可照訂價減2%。另外，新地會會員則可獲得額外3%折扣優惠，可與其他優惠累積使用，即新地會會員使用即供付款辦法，最多可獲7%折扣優惠。

對於提供多項優惠，新地代理執行董事雷霆昨解釋，主要是讓首批買家有較多「水位」，及為早期買家提供更多升值機會。他否認是受港府多項政策影響而調低訂價，又指公司早前進行多次路演後，反應熱烈。不過，他沒有回應期後加推會否加價。

### 新地：不少單位已獲預留

發展商昨日首批推售的60伙單位，包括6伙1座A室單位、27伙1座C室，及27伙2座A室單位，訂價由2,600餘萬元至4,500餘萬元，新地代理高級銷售及市務經理胡致遠表示，首批單位全數沽清估計可套現20億元。

他指出，項目至今已不少單位預留，而新地昨日亦正式向代理發放銷售委託書，可正式收票，胡致遠稱，會於周三開始簽單。

新地今日會開放示範單位供傳媒參觀，但公眾可能要至開售當日方有機會參觀示範單位。

## 低息迎戰 發展商推盤未變



香港文匯報訊 (記者 周穎) 對於樓市新招，發展商也即時急謀實樓對策，為旗下樓盤買家提供二按，又以低息搶客，實行見招拆招。本周內準備發售新盤瓏璽的新地，除採取「叫高低開」策略外，並分別為即供和二按提供減價優惠，再加上新地會會員額外優惠，令買家可最多獲7%優惠。業界預期，未來一手新盤訂價會更加貼市及合理，亦不排除有個別發展商要「睇定喇」而押後推盤。

### 長實：樓價走勢看經濟因素

長實地產投資董事郭子威(小圖)表示，集團推盤策略不會受新措施影響，雖然銀行對香港及境外人士收緊按揭成數令一二手交投下挫，但樓價走勢主要視乎未來經濟因素，而通脹令香港的資產難以明顯調整。由於長實會為旗下樓盤買家

提供二按，相比其他樓盤，譽·名城的內地客入市比例少於15%，因此，政府針對樓市的新措施並未對集團的新盤銷售造成太大影響。長實系內現時可供發售的新盤貨尾只餘100多伙。

### 中原：新盤訂價更貼市合理

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑指出，政府推出的辣招即時令二手成交轉趨淡靜，市場亦出現不少減價個案，因此預期未來新盤訂價會更加貼市及合理，以增加市場競爭力。新措施預期要3個月市場才逐漸消化，而私人市場屬於自由市場，估計會有個別發展商會延遲開盤，謀定而後動。

仲量聯行董事總經理曾煥平認為，新措施對市場造成心理影響，買家和業主態度轉趨觀望，預期樓市成交量在一個月內會顯著下跌一半，之後可望回升。

他指出，政府兩次收緊按揭成數直接打擊換樓客，因為在市區的800呎單位樓價都要過千萬，但對上車盤和內地買家影響不大。

## 學者：買家觀望 市場拉鋸

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 政府新措施和復建居屋的傳聞令樓市升勢驟然打住，個別業主減價賣樓，原打算入市的買家心情亦變得「十五十六」，觀望十月份施政報告會否有好消息，市場成交陷於拉鋸局面。學者認為，短期內細價住宅搵訂、減價等個案不斷出現，不過由於市場資金充裕，樓價下調空間不大。

### 「火燒連環船」波及工商舖

經濟學者關焯照認為，今次政府新招加上復建居屋的傳聞，影響大於去年推出的「額外印花稅」措施，後者影響物業市場3周後回升，相信是次影響時間將長得多，至少一個半月市場才會稍微喘定，並且還需視乎政府稍後可能公布的復建居屋數量，若數量較多的話，影響更大。他估計，在「居屋陰影」下，短期內住宅搵訂、減價等個案將不斷出現。

至於工商舖市場亦出現搵訂，關焯照指情況猶如「火燒連環船」：「之前炒得太過份，見頂價就係去到頂的時候，你才知是頂價。」並強調，是次除住宅外，由於工商舖等物業過去價錢也較高，在整體經濟氣氛回軟下，走勢亦將回落。

### 資金氾濫 樓價下調空間不大

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量則認為，居屋與私樓始終是兩個不同的市場，近日僅個別買家信心較弱而減價或搵訂等，相信屬零星例子。並且政府亦未公布落成居屋的數量，現階段難以評估復建居屋所帶來的影響。但莊太量預料，6月多項措施及消息下，調整期至少要1個月以上，視乎政府的居屋政策，但即使使成交下跌，由於市場資金充裕，樓價下調空間不大。

## 留意搵訂或被追差價

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 過去一周不斷傳出劈價、搵訂等消息，反映市場信心虛弱，其中鯉魚涌匯豪峰、上水居屋彩苑苑屋、青衣翠怡花園均有搵訂個案出現。

日前，翠怡花園1座中層F室，面積483呎獲一國外回流客以222萬元承接，但其後市場傳出復建居屋等消息，買家再三考慮後聽從家人勸說終於搵訂。由於單位仍未上會，買家僅付訂金及佣金等，搵訂後損失約7萬元。

事實上，不少人均擔心，若搵訂可能會被追差價及造成損失等。中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出，由於業主追差價亦涉及不少行政費用，過往會向買家追差價的多為新盤或大碼物業，銀碼較細的物業較少類似情況；而若未上會前搵訂，一般業主沒收訂金已經近補償損失，很少會再追差價。

再者近期樓價跌幅不算大，業主之後有機會以更高價錢售出，目前被追差價的風險不算高。

### 倘搵訂 宜「上會」前

有業內人士指，近日市況飄忽，買家於購入一手物業及較大銀碼的單位時需小心衡量個人能力，以免日後搵訂時被追差價時要蒙上巨額損失。同時，買家於承接按揭時亦不應過份進取，若一按及二按合共超過8至9成時遇上樓市逆轉，而物業樓價大跌，銀行會向買家追收差價，「分分鐘變負資產」。

業界人士提醒部分剛落訂，但不想繼續完成交易的買家，如果希望減少損失，最好在「上會」(做樓按)前搵訂，不過亦要有被業主追收將來單位差價問題，金額要視乎樓價，同時亦可能面臨訴訟風險，此類情況最普遍是出現在大宗金額交易或一手新盤。

## 預計下半年可供發售私宅項目

地區	分區	發展商	單位數量
<b>港島區 (16個項目)</b>			
中西區	堅尼地城	Far Talent Ltd	38
	西營盤	嘉里/培新	146
	西半山	恒基	136
		永泰	70
		華置/新世界	26
		茂滔投資	12
	山頂	新地	12
	灣仔	長實	50
	灣仔	華置/市建局	237
		Brianhill Ltd	7
跑馬地	嘉里/培新	126	
	永泰	103	
	新世界/培新	66	
南區	黃竹坑	嘉華/信和/南豐	411
	赤柱	新地	12
	Sinomax Development	8	
<b>九龍區 (13個項目)</b>			
油尖旺	西九填海區	恒隆	1,234
		信和/南豐/華置/嘉華	740
	新地	650	
	大角咀	信和/市建局	464
		裕泰興	60
旺角	九建/市建局/香港遊樂場協會	298	
深水埗	九龍建業	208	
九龍城	紅磡	信德/新地	332
		信和/市建局	68
	九龍城	英皇	36
	九龍塘	信和	120
		光萬投資	14
	興勝	7	
	九龍區總計	4,231	
<b>新界區 (24個項目)</b>			
荃灣	荃灣	長實/南豐/港鐵	1,720
	汀九	前進有限公司	13
	青龍頭	新地	4
	馬灣	新地	65
屯門	掃管笏	萬泰	75
		裕泰興	12
	屯門	新地/港鐵	1,091
	華懋	30	
元朗	洪水橋	新世界	87
	粉嶺	恒基	16
	上水	中國海外	118
大埔	馬料水	信和/南豐/嘉華/永泰	557
		信和/南豐/嘉華/永泰	482
		信和/南豐/嘉華/永泰	196
沙田	大圍	長實/港鐵	1,548
		新世界/港鐵	981
	新地	13	
	馬料水	羅氏地產	21
	馬鞍山	恒基/新世界	919
西貢	將軍澳	長實/南豐/港鐵	1,169
		新地/港鐵	1,028
離島	長洲	卓能	23
	大嶼山	香港興業/中信泰富	164
	香港興業/中信泰富	102	
	新界區總計	10,434	
<b>全港總計 (53個項目)</b>			<b>16,125</b>

註(1)：以上項目的單位數目為初步數字，部分可能與實際有所差別。  
註(2)：以上資料為預期可於2011年下半年以現樓或樓花形式發售的住宅單位，但實際推出與否取決於發展商的售樓策略。  
資料來源：發展商年報及網頁、報章、屋宇署、地政總署

# 下半年新盤 萬六伙等出籠

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 政府增加土地供應及收緊樓按兩大殺手鐮，加上市場預期政府復建居屋，令樓市加添不明朗因素，即時打穿買家入市步伐，於過去一周樓市成交大幅下跌。資料顯示，下半年市場可供發售的新盤共53個，涉及單位逾1.6萬個，其中多個豪宅新盤排隊出籠，包括大角咀瓏璽、香港仔深灣9號，大坑春暉臺、大埔白石Providence Bay、嘉里旗下德輔道西及跑馬地山光道的項目以及長實半山堅尼地項目，最少涉及單位約4,000伙。

### 港島涉1460伙豪宅為主

今年下半年可供發售的供應中，以分區計算，當中港島區項目共16個，涉及單位1,460伙，多為不逾百伙的單幢樓項目。豪宅新盤項目中又以信置、嘉華及南豐合作發展的深灣9號最具規模，提供411伙，發展商早前表示，已申請預售樓花同意書，最快於第三季末開售，項目市值約200億元；另亦有嘉里位於德輔道西及跑馬地山光道的兩個項目均逾100伙；而新世界的大坑春暉9號，發展商曾表示，最快9月以現樓形式發售，涉及66個單位，整體意向平均呎價約2.8萬至3萬元，入場費逾4,000萬元，複式單位，呎價逾4萬元；長實半山堅尼地項目，亦有機會於下半年登場。

### 近2000伙集中大角咀

在九龍區則有13個項目可供發售，涉及單位4,231伙，其中新供應主要集中在大角咀一帶，包括新地旗下瓏璽，涉及單位650伙；區內恒隆浪濤灣亦部署重推，涉及單位1,234伙，發展商近日向區內代理發出銷售及推廣委託書，市場估計短期內會發出價單，兩盤有機會正面對壘，同步開售。而九龍塘亦為發展商競爭激烈之地，信置位於九龍塘廣播道的One Mayfair，涉及單位120伙，有望於短期應市。長實區內亦有安域道項目推出，涉及數十個單位。

### 新界區逾萬伙全港最多

至於新界區可供發售單位為三區之冠，總計有24個項目，涉及單位10,434伙，最矚目豪宅要數信置、南豐等合作發展的大埔白石角項目Providence Bay，項目共分3期，涉及1,235伙。而最大量供應的以長實大圍名城3期及新地的將軍澳56區項目，分別提供1,548及1,028伙。

### 300萬元新盤與居屋搶客

對於現時市場的供應分佈，中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，政府復建居屋，主要針對一班上車客，估計售價介乎200至300萬元左右。估計最直接或間接受到影響的亦屬這類銀碼的物業，分佈於天水圍、屯門、沙田等一帶，反而港島區、九龍市區等，以及一手新盤市場，因普遍物業已超出該金額，所受到的影響會較輕。但莊太量亦強調，連鎖反應下，該批物業成交亦將減少。