

# 十大屋苑成交降五成 九龍區捧蛋

# 加息急凍樓市



十大屋苑過去兩日成交情況

香港文匯報訊(記者 趙建強) 上周五匯豐及中銀突然宣布加息，急凍市場一二手物業成交。二手方面，美聯及中原公布的剛過去周六日十大主要屋苑成交情況中均出現大量零成交個案，其中美聯統計十大屋苑中六個無成交，還出現九龍區二手主要屋苑成交捧蛋的狀況。而一手成交過去兩天更只有3宗。有分析指出，現時外圍市況未明，加上政府下月將公布施政報告，料樓市膠着情況近期將延續。



美聯物業指，上周六及日主要屋苑成交由前周的33宗，跌54.5%至僅15宗，其中海怡半島、麗港城、黃埔花園、新都城、美孚新邨及愉景新城六個屋苑均為零成交；該行統計中更出現整個九龍區大型屋苑零成交情況。中原地產數據顯示，過去兩日該行十大屋苑僅得22宗成交，較前周25宗跌3宗，九龍區美孚新邨、麗港城及將軍澳新都城，均出現零成交情況。

## 新盤快開售吸走客源

銀行加息成為打擊買家入市意慾的主因。中原董事總經理陳永傑稱，不少準買家已即時擱置入市計劃，而外圍環境走勢未明，買家亦擔心負面消息陸續有來，對入市缺乏信心，因而令二手交投繼續膠着。過去周末，九龍區成交特別慘淡，代理指與長實將軍澳領凱部署開售有關。美聯物業董事何銘培稱，領凱過去兩日扯走不少睇樓客，凍結了九龍區之大部分購買力，令該區本周末主要二手屋苑成交幾近停頓。

## 市況差業主減價出賃

事實上，過去兩日成交中亦不乏減價個案，如太古城金閣中層D室，原業主今年6月起開始放盤，叫價1,250萬元出售，中原首席分區營業經理趙鴻運稱，由於市況轉差，業主願意減價出賃，最終累計減價196萬元至1,053.8萬元出售單位。即將有新盤推售的將軍澳區，亦錄得減價個案，香港置業營業經理馮俊亮稱，將軍澳廣場6座高層A室，業主輕微減價20萬元至398萬元出售單位。受加息消息影響，沙田第一城過去兩日睇樓量大跌3至4成，中原區域營業經理黎宗文指，過去兩日該盤僅錄得3宗成交，預料交投將繼續下滑。美聯助理區域經理保羅輝亦指出，不少買家寧願等到施政報告出爐後，再放入市決定，加上區內業主亦未如之前一樣擴大議價空間，令該區二手成交持續拉鋸。



雲暉大廈過去兩日錄近300組參觀客。

## 發展商照售新樓 領凱原價加推128伙



領凱原價加推128伙，料本週中後期發售。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市遇冷，惟一手新盤推售步伐未有太大變動。長實旗下將軍澳領凱昨日再公布加推128個單位，位於第9及11座的高層，平均呎價約6,167元，入場費由522萬元起，屬原價加推。連同早前推出的單位，目前領凱累積推出的單位達到462伙，售譽可套現28至30億元，樓盤最快本週中後段時間正式開售。

近日樓市氣氛低迷，但長實執行董事趙國雄稱，看好香港經濟基調良好，認為上周五加息未有影響買家入市意慾。他表示，目前市面呎價約5,000多元的樓盤選擇不多；而且高通脹下，購買物業成保值的另一選擇。

## 料累計接獲入票800張

資料顯示，發展商最新加推的128伙，面積由903至1,333呎不等，平均呎價6,167元，即供付款可按樓價再減6%，平均呎價降至5,797元。當中，最低售價單位為9座29至51層1A室，面積均為903呎，入場費均為522萬元，呎價5,781元；最高呎價則為9座72樓RC室，面積1,333呎，售價891.2萬元，呎價約6,701元。市場估計，領凱現接獲入票約800張。

趙國雄透露，因應市場反應，該樓盤本週有機會加推，並可能要提高售價目標。問到上周五政府公布第四季將推7幅地，趙氏認為數量足夠，有足夠土地供發展商選擇。長實地產投資董事黃思聰補充，連同早前推出的334伙，樓盤已累積推出462伙，過去兩天樓盤參觀人數達4萬人，當中涉及2成為內地客，主要來自深圳及廣州等。

## 雲暉首5名買家送車位

其他新盤方面，南豐跑馬地雲暉大廈由於屬舊樓翻新項目，可隨時推出市場發售，過去兩日示範單位錄得近300組參觀客。消息指，樓盤至今已3至4個單位獲準買家預留。為吸引買家，市傳發展商向首5名買家送出車位，每個車位約值150萬至180萬元。而東半山其他新盤，包括嘉里紀雲峰、永泰地產理華等，則暫未有進一步推售計劃公布。

## 待施政報告 樓市才明朗

香港文匯報訊(記者 趙建強) 香港政府上周五公布第四季賣地計劃，在效用仍未顯現前，樓市卻率先出現震盪，元兇是銀行加息。匯豐、中銀上周五相繼公布調高加息，市場預料其他銀行亦會相繼跟進，加上外圍因素持續不明朗，及港股連日波動，分析預料，需待10月特首施政報告公布後，樓市前景方能明朗化。過去兩次地皮拍賣，發展商反應相對冷淡，港府上周公布的推地計劃亦已作出微調，除了推出土地可供興建住宅伙數較第三季為少外，亦改採招標形式出售土地，希望不至於一下子

打殘樓市。不過，計劃總是跟不上變化，銀行突擊加息，確使市場措手不及，周一公布價單的長實領凱，開售日期一拖再拖，而過去兩日二手銷情更可以慘淡形容。

## 買家審慎 業主不減價

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，此次加息決定相當「突然」，相信準買家出價會更為審慎；再加上業主仍未肯面對現實，調低定價前，成交會陷入膠着狀態。「肯減價的，之前已經減晒，唔肯減的，相信要時間諗吓。」周滿傑認為，在目前環球經濟不穩、股市波動

下，要有成交，業主一定要減價。但由於市場消化需時，他預期，9月下旬成交，將較上半年減少10%至20%。

10月特首曾蔭權將公布任內最後一份施政報告，復建居屋、調控樓市等市場關注的問題將會明朗化。周滿傑相信，不少市民亦會期望施政報告推出，再決定入市策略，毫無疑問對樓市將構成壓力，成交下跌相信已是必然趨勢。

## 豪宅新盤 僅提供優惠

不過，對於一手定價方面，除已經開價的領凱外，正部署推出的南豐雲暉大廈及新地天晉，皆以「豪宅」作定位，市場料發展商不會輕易調整定價策略，相信仍會走高價銷售路線，代理預料，「最多只會提供一些優惠。」

## 名鑄變相減價5% 首期只需一成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 近月交投一直在低位徘徊，過去兩日新盤更只得3宗成交，創今年新低，有發展商變招應對。新世界系內新盤尖沙咀名鑄昨日加推1伙的同時，擴大付款優惠，175天成交分期付款可減樓價5%，首期只需10%，以「變相減價」來吸引買家。有學者更指，市況持續不明朗，不排除有發展商會改變部署，將新盤推售時間押後，以免影響銷情。新世界網頁顯示，名鑄昨日公布新價單，只涉及一個單位55樓A室，建築面積1,580呎，訂價2,848.1萬元，呎價約18,026元；價單並顯示一個新的付款辦法，雖名為「即供」，但卻給予175天的長成交期，首期只需10%，相比樓盤以往長成交期要求首期15%至20%明顯降低，發展商更訂價減5%。

## 減買家負擔盡快清貨

事實上，發展商在8月26日曾推出另一張價單，當時亦推出一個「170天成交分期付款計劃」，但首期需要20%，並且訂價「無得減」。業內人士指，新付款方法對買家相對有利，可減低資金負擔及風險等，相信發展商是希望以此作招徠，盡快沽清餘貨。代理透露，計算過去2日，名鑄已錄得2宗成交，包括上述的55樓A室已獲承接。

樓市近期受到「內外夾擊」，交投一蹶不振。綜合市場數據，過去兩日一手成交只得3宗，較上一周7宗再跌4宗，跌幅57%，創今年新低。除名鑄外，一手市場只得翠峰廿八錄得成交。中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量分析，交投急跌主要原因是銀行加息，加上臨近10月政府公布新一份施政報告，買家心態「睇定先」，令買賣呈膠着。

## 部分發展商押後推盤

莊太量直言，個別資金充裕或中小型發展商，為免市況逆轉影響銷情，可能會避開這段時間開盤，將推盤時間押後；反之，大型發展商有套現壓力，則可能會加快推出新盤，以免市況繼續轉差影響盈利。

早前多個新盤公布最快9至10月內推出，包括華置灣仔壹環、嘉華深灣9號、永泰亞洲理華、金朝陽曦鑽、春暉8號等，但一直「只聞樓梯響」，業內人士指，受利淡消息衝擊，該批新盤或會調整推出時間。嘉里跑馬地紀雲峰原擬上週六開放示範單位，有消息指發展商已暫時押後開示位時間，放緩推售步伐。即使長實領凱如期本週內開售，發展商開價亦偏向保守，最近加推的單位全數原價推出。

## 過去兩日一手樓盤銷情

樓盤名稱	成交(伙)
跑馬地雲暉大廈	3-4(預留)
尖沙咀名鑄	2
深水埗翠峰廿八	1

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



尖沙咀名鑄一手單位變相減價5%，首期亦降至一成。

**要聞** 最大可卡因案 回收場藏毒6億

屯門回收場藏可卡因案，至今暫共檢獲567公斤可卡因，市值高達6億元，為本港歷來最大宗，因場內有4成地方仍待搜查，料毒品數量或再創紀錄。詳刊A4

**要聞** 香港地質公園 升格世界級

香港國家地質公園獲聯合國教科文組織確認納入世界地質公園網絡，正式「升格」為「中國香港世界地質公園」，與黃山等87個世界級地質公園齊名。詳刊A6

**要聞** 大閘蟹豐收上市 今年味更美價更高

陽澄湖大閘蟹昨日正式抵港上市，售價較去年升15%，每斤售480元至560元。今年大閘蟹是10年一遇的豐收年，產量多、質素高，預期銷情理想。詳刊A6

**中國** 連續4個月 中國增持美債

內地媒體引述美國財政部16日公佈的數據顯示，中國7月份繼續增持80億美元的美國國債，這是中國連續第四個月增持美國國債。詳刊A11

**港聞** 騎單車戴頭盔 民建聯促立法

單車交通意外3年間升21.7%，今年上半年達1,035宗。民建聯發現，沙田及大埔區有8大單車意外「黑點」，建議港府立法強制騎單車佩戴頭盔。詳刊A16

**國際** 奧巴馬向富豪開刀 擬徵「股神稅」

美國總統奧巴馬今天將宣布接納「股神」巴菲特建議，向百萬和億萬富豪徵收額外稅款。惟共和黨拒絕加稅減赤，料方案會遭國會否決。詳刊A24