

# 新盤銷情未火爆 發展商寄望黃金周

## 發展商寄望黃金周 群盤部署吸內地豪客 趙國雄：有閒錢可入市



長實執行董事趙國雄(左)及長實地產投資董事黃思聰。



領凱售樓處內，地產代理落力爭客。香港文匯報記者李永青攝



綜合市場消息，領凱昨售出約80個單位。圖為領凱在尖沙咀的售樓處。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)過去一周港股累挫逾千七點，加上經濟前景未樂觀，本地銀行上調按息，樓市吹淡風，新盤銷情未見火爆，各大地產商寄望十一黃金周檔期，部署搶攻內地豪客。事實上，長實將軍澳領凱開售首天，內地買家已佔總額一成，十組「大手掃貨人士」更有一半為內地人，內地客顯然是新盤的銷售目標。除了長實領凱外，南豐雲暉大廈、嘉華與南豐及信和合作發展的深灣9號、新地和港鐵的天晉，均瞄準十一黃金周的商機。

過去周末市場焦點新盤將軍澳領凱銷情一般，開售兩天以來市場估計累積售出超過480伙，算得上在淡市中銷情靠穩。售出單位中，有逾一成為內地買家。長實執行董事趙國雄昨日與傳媒會面時表示，雖然近期港股下跌，但強調股市與樓市表現不掛鈎，並指有親戚問他是否「買得過」，他回答說若自己有能力及「有閒錢」，應考慮入市，又對銷情感「萬二分滿意」。

### 傳領凱兩日累沽近500伙

趙國雄表示，未來再難見每呎幾千元的新盤，即使外圍經濟不景氣，但市民對前景有信心，只要有穩定收入及懂得量力而為，不少市民最大心願仍是擁有自置的居所。

長實地產投資董事黃思聰則表示，領凱首天(23日)售出近400伙，套現約24億元，並指開售首天便可售出近400伙，已是今年以來首天銷售表現最佳的樓盤。他說，首天開售時，售出不少4房單位，昨天211間4房單位中，剩下少於40間，而首天售出的單位中，約一成由內地客購入，十組大手客中，亦有一半來自內地。

### 黃思聰：內地客佔逾一成

被問及部分銀行上調樓按息率之影響，黃思聰表示，上調按息的銀行的息口加幅亦較低，且仍有些銀行沒有加息，而銀行給與優質客戶的利息亦較佳，並非所有客戶都劃一息率。他說，由於目前領凱銷情甚佳，現時會要求地產代理先處理手頭客戶，暫時不推出特色戶。

領凱在首天開售時，吸引不少香港以外的客戶入貨。來自上海的買家劉先生更豪斥5,000萬元買入7個單位，他表示，由於買樓可以保值，惟內地政府設有購令，故選擇來港買樓投資。雖然股市波動，但對樓市並無必然影響。

來自印尼的鄭先生，早已在尖沙咀擁有一個單位收租，今次來港主要旅遊，但參觀該盤後就以860多萬元購入一個4房單位，作為他在港的第二個投資物業。

### 雲暉大廈昨售2伙套近億

除了領凱外，南豐跑馬地雲暉大廈昨亦落實2伙成交，包括17樓1室，成交價5,205萬元，呎價2,683萬元；及6樓1室，成交價逾4,130萬元，呎價21,290元。南豐表示，跑馬地雲暉大廈自本月15日開放示範單位以來，截至昨天下午6時止，共接待了近800組客戶參觀，客戶對雲暉大廈擁有81%實用率以及近銅鑼灣的雲地利道尤其欣賞。

# 買家入市執平貨 一二手私宅登記反彈

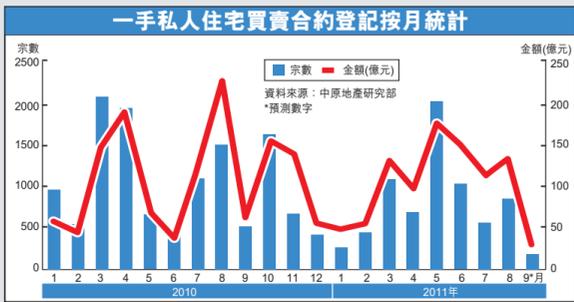
香港文匯報訊(記者 蔡競文)中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截止至9月21日，今年9月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得2,803宗，總值123.4億元。該行預測整月登記約有4,500宗及195億元，將較8月的4,201宗及185.8億元，分別上升7.1%及5.0%。

### 中原本月登記量升7%

他並表示，二手交投連跌兩個月後回升，估計宗數將為今年6月7,356宗後的三個月新高，反映8月期間樓價持續調整，買家趁機入市，加上金融市場大幅波動，令資金轉投樓市，帶動二手私人住宅市場回穩。

數據又顯示，9月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得151宗，總值23.7億元。預期整月約有200宗及30億元，將較8月的858宗及131.2億元，分別急跌76.7%及77.1%。因為8月間缺乏一手新盤推售，令9月一手買賣登記顯著回落，預料宗數將為08年11月122宗後的33個月新低；而金額將為09年2月17.1億元後的30個月新低。不過，9月份多個大型新盤部署開售，估計10月一手登記將會反彈。

9月份暫時登記宗數最高的新盤為九龍站名鑄，錄得26宗，總值7.6億元；筲箕灣譽，東有20宗，排名第二，總值1.71億元；深井做庭峰錄13宗，位列第三，總值0.81億元。



### 本季登記料環比跌37.5%

按季方面，該行表示，第三季二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得11,290宗，總值516.4億元，預計整個第三季約達12,990宗及590億元，將較第二季的20,770宗及978.3億元，下跌37.5%及39.7%。主要受政府出招收緊按揭影響，今年第三季二手市道放緩。宗數將為08年第四季9,629宗後的11個季度新低，金額

將為09年第一季383.3億元後的10個季度最低。

一手市場方面，季度內暫時錄得1,575宗，總值265.1億元，預計整個第三季達1,625宗及270億元，將較第二季的3,732宗及424億元，下跌56.5%及36.3%。

一手宗數將為09年第一季1,542宗後的10個季度新低，顯示第三季發展商惜售新盤，令一手交投下降。



受歐美經濟疲弱不堪，環球股市大跌等影響，市場上開售的新盤銷情不見火爆。交銀香港首席經濟及策略師羅家聰坦言，在歐債危機可能加劇及美國經濟存在下行風險下，香港作為外向型經濟體，經濟表現必定受拖累，樓市自然亦難有表現。他更預言，本港樓市從6月起已步入為期3年的下跌周期，未來1至2年樓價可能大跌四成，建議市民買樓不如租樓，待3年後才入市。

羅家聰昨日接受本報訪問時表示，歐美經濟不景氣已開始影響香港經濟表現，商家已感受到生意難做的情況，並坦言：「如此情況，樓盤賣得好先至奇。」他並說，按照以往經驗來判斷，香港樓市從6月份開始已進入調整期，未來1至2年出現較大跌幅，之後再出現「小陽春」，等到約3年後才走出跌市的陰霾。

未來三年樓價或跌四成  
他預計，若未來2至3年樓價如其所預料的下跌四成，故由現時起計3年內也非置業良機，若因樓價下跌而帳面損失數百萬，倒不如用這些錢來租屋更划算。他說，沒有人可能完全準確計算到樓價的波幅，但租樓卻可以「計到數」。羅家聰補充說：「我是講得到做得到，現在也是租屋住，不會講一套做一套。」談到高通帳下買「磚頭」保值是否好的投資方法，羅家聰建議，現時環球股市不振，購買實金會較有保障，但預料未來個多月，金價有機會由目前的每盎司1,651.4美元跌到每盎司1,400至1,600美元水平，屆時市民可考慮入市，並估計明年國際金價有望升逾2,000美元。他說，雖然實金收藏較煩及不能收取利息，但黃金較有升值潛力。

香港文匯報記者 李永青

# 樓市淡靜 「買轉租」趨活躍

香港文匯報訊(記者 蔡競文)受外圍經濟環境及氣氛影響，整體物業表現轉差，料9月份全月註冊量或跌穿7,000宗水平，是自09年2月以來的低位。不少置業人士為免越買越跌，對入市持觀望態度，「買轉租」或「賣轉租」情況增加。香港置業黃泥涌道分行營業經理李穎倫表示，近日跑馬地新盤氣勢如虹，部分業主觀望開售成績，選擇由賣轉租，令該區租盤選擇增加，令該區整體租務甚為活躍。跑馬地雲暉大廈1,600呎呎剛錄得一宗租務成交，外

籍租客斥4.5萬元承租該單位。  
外籍客4.5萬租豐寧大廈  
李穎倫指，該獲承租之豐寧大廈單位為低層D室，建築面積1,600平方呎，3房1套連多用途套房間隔，望街景，內籠合理。以4.5萬元月租計算，平均呎價租約28.1元，較市租約一成。業主於97年5月以823萬元購入上址。  
祥益地產分行主管張淑燕表示，屯門華都花園日

前錄得一宗區內客租賃成交個案，是次該單位業主放盤不足1個月，旋獲區內客租入。該單位業主持貨15年，租金回報率高達4.2厘。單位為1座低層E室，建築面積513呎，實用面積414呎，兩房一廳，由於交通方便，而且更附設裝修，以6,500元租入該單位，平均呎租12.7元，若以實用面積計算呎租為15.7元。張淑燕續稱，如以同類型單位的銀行估值約187萬作計算，租金回報率可高達4.2厘，若扣除管理費等雜費約850元，回報率仍達3.6厘。



市民入市態度審慎，轉買為租個案增多。資料圖片