

環球經濟不穩 發展商急套現

新盤排山倒海 兩月推13個



領凱

天晉

天賦海灣

香港文匯報訊(記者周穎)施政報告公布後,房策明朗化,加上過去一年發展商購入不少「麵粉」,但在環球經濟不穩、內地收緊信貸及利率漸升因素下,發展商對後市有隱憂,過去一個半月內,新盤以排山倒海式推出,包括將軍澳區領凱、天晉、香港仔深灣9號、大埔天賦海灣、九龍塘逸瓏及銅鑼灣理華等,6個盤售出約1,400伙,火速套現200多億元;未來一個月仍有逾7個全新項目部署登場,逾2,500伙,情況罕見。



未來兩個月部署推售新盤

樓盤名稱	單位數目(個)
灣仔壹環	237
部署: 意向呎價1.8萬至2萬元。已出售樓書、價單及開放示範單位,最快下周尾開售。	
大圍盛世	1,536
部署: 已出售樓書、推3個月即供成交,買家最多獲折扣5%。項目市值150億元。	
銅鑼灣 曦禮	190
部署: 標準單位意向呎價2.3萬至2.5萬元,本月下旬開售。	
紅磡 昇御門	334
部署: 複式戶意向呎價4萬元,挑戰紅磡新高。待批預售樓花同意書中,料取得後即開售。	
紅磡 寶御	124
部署: 12月推售,市場估計呎價1萬元水平。	
紅磡 善點	103
部署: 12月推售,估計單位入場費300萬元。	
粉嶺 馬會道別墅	—
部署: 12月推售,傾向以貼市價推出。	
總計:	2,524

■製表:香港文匯報記者周穎

過去兩日一手銷情

項目名稱	銷售伙數
將軍澳天晉	80
大坑理華	43
大埔天賦海灣	40
將軍澳領凱	35
北角曉峰	6
黃大仙現崇山	2
香港仔深灣9號	2
新蒲崗譽·港灣	1
九龍塘尚御	1
大埔比華利山別墅	1
尖沙咀名鑄	1
總數	212

■製表:香港文匯報記者 趙建強

10月份以來推售一手新盤銷情

樓盤名稱	累售單位(伙)	套現金額(元)	最新呎價水平(元)
將軍澳日出康城站領凱	**約500	逾32億	約5,500至5,700
將軍澳天晉	近400	約30億	近9,000
香港仔深灣9號	272	95億	約逾2萬
大埔白石角天賦海灣	逾120	15億	近1.3萬
九龍塘逸瓏	82	30億	2.4萬至2.7萬
銅鑼灣理華	43	*	1.8萬至2萬
總計:	約1,417	200多億元	

註:**發展商最新公佈項目累售逾1,000個,套現逾60億元。

但當中500伙於9月售出,套現28億元。

*暫未有統計金額

■製表:香港文匯報記者周穎

事實上,一手推盤潮於施政報告後正式展開,除領凱9月於施政報告前已售出500伙外,短短個半月推出的全新盤包括將軍澳區天晉、深灣9號、天賦海灣、逸瓏及理華。除理華為單幢物業外,其餘均為大型屋苑項目,全部主打大單位,天晉最相宜單位的入場費亦逾700萬元,而深灣9號、天賦海灣、逸瓏及理華等單位訂價更加由1,000萬元以上起跳。統計上述6個新盤,在一個半月時間內已累售約1,400伙,套現金額200多億元。

本季推盤量料達四千伙

外圍經濟持續不明朗,新盤推售潮也未有退減跡象。至今年12月底,最少仍有7個新盤加入搶客戰,涉及單位逾2,500伙,扣除大圍盛世及紅磡昇御門屬於大型項目外,其餘5個新盤以單幢項目為主,涉及單位逾654伙。市場預期,本季推盤量將由第三季約2,000伙急升一倍至估計約4,000伙,屆時有望創近7季的新高,並挑戰去年首季逾4,300伙的高位。不過,為了散貨,市場預計新盤訂價將趨保守。

5單幢新樓短期內登場

新盤搶客戰白熱化,推盤類型由龍頭發展商發展的大型屋苑式項目蔓延至中小型發展商手上的單幢新盤。當中不少屬於超短期樓花項目,現時已經有5個單幢新盤事先張揚於短期內登場,其中由華置發展的灣仔壹環已經極速推出樓書。發展商表示,最快本週尾開售,首批將推不少於50個單位,意向呎價1.8萬至2萬元。

雖然市場上有多個新盤推售,但華置坦言不擔心會攤薄客源,因市場有更多不同資訊,反而對樓盤銷售更有信心,認為不難於本年內賣出大部分單位。而遠東發展的紅磡寶御亦表明,意向呎價將逾1萬元,計劃下月開售。

內地買家佔比降至兩成

事實上,中小型發展商銷售新盤勝在包袱少,銷售手法可以靈活多變,為盡快吸客套現,一反以往開盤前先軟銷一段時間的習慣,往往採用突擊方式,由向市場吹風、推出樓書及公佈售價以至開售,不過兩個星期。另外,由於單幢樓多位於傳統旺區,貨量少,已經儲落不少潛在買家,只有新盤訂價合理,不難去貨。

早前內地買家曾經是本地豪宅的重要生力軍,佔買家比例達30%,隨著內地收緊信貸,最近開售新盤內地買家比例有下降趨勢,天晉、深灣9號等內地買家佔比降至兩成。但業界指本港有錢人很多,對整體銷售影響不大。

加快推地 賣樓趨積極

專家分析

香港文匯報訊(記者趙建強、周穎)10月以來,發展商加快推盤速度,一個多月售出一手單位已超過1,400伙,未來兩個月亦有接近2,500伙單位正部署推售。有分析指,本港近期加快推盤,與歐債問題嚴峻、發展商希望盡快套現所致;但亦有評論指,只是政府近期加快推地,發展商無須太過惜售所致。

業內人士認為,發展商爭相推盤情況少見,反映近期歐美經濟情況欠佳。上周有學者預言本港樓價三年將跌50%,因此,發展商近期加快推盤速度,被認為是對後市有隱憂,希望在現時高價位盡速套現。經濟學家關焯照指出,近期發展商連番推盤,部分地區更出現

「自相殘殺」的情況,反映發展商對後市並不樂觀,盼在樓價大幅回落之前,能夠賣樓套現。

二手樓農曆年後才復甦

在08年金融海嘯期間賣樓仍然相當克制的發展商,近期賣樓部署的確排得密密麻麻,近月地產記者會如排山倒海般出現,且「撞期」嚴重,在搶客之前先要「搶記者」,但號稱「低價」、「貼市價」推售的項目,價格卻仍然冠絕全區。不過,以往經常跟隨一手起舞的二手市場,近期卻並不配合,二手成交持續低位橫行,縱然港府於施政報告中並未有推出「辣招」打壓樓市,但二手亦未見起色,不少大型屋苑價格已經回落,似乎反映市場亦不看好後市。

不過,美聯物業首席分析師劉嘉輝則認為,發展商於第三季未有推盤,近期一手成交彈升只是購買力釋放所致。而近期政府積極推地,發展商有更多渠道補充土儲,在不擔心「無貨賣」的情況下推盤自然轉趨積極。相對二手,一手有更多優惠、按揭計劃,加上市場焦點位於一手市場,一手旺過二手可以理解。他估計,二手市道要至明年農曆年後才會復甦。

另外,在按揭方面,一手物業亦較二手市場更有優勢,除發展商可以為買家提供多種付款優惠外,亦可提供二按,銀行估價亦較足;反觀二手市場只有7成按揭,若銀行估價不足,買家更加有「捨錢」買樓的危機,相信若至年底前,銀行「唔放水」,一手市場優勢仍在。

一手樓兩日售逾200伙

香港文匯報訊(記者趙建強)剛過去的周末一手銷情熾熱,兩日錄得逾200宗一手成交,其中新地天晉、永泰理華、信置天賦海灣、長實領凱等主推項目均有數十伙成交。而二手成交則繼續慘淡,雖然較前周有所回升,但中原美聯兩大行統計的十大屋苑均僅錄十餘宗成交。

天賦洋房呎價29380元

新地天晉周六起推售3房單位,涉約100伙,新地代理執行董事雷雲稱銷情理想,有機會短期內沽清。並指項目第一、二、三、六、七、八座推出的4房單位涉及約240伙,已接近全部沽清。以

項目前兩日已累售約300伙,連同過去兩日估計售出80伙單位計算,估計總累售已近400伙。信置旗下大埔天賦海灣過去兩日銷情亦不俗,售出約40伙單位,至今累售逾120伙。發展商指外籍客及內地客分別佔約10%及15%,有15個買家購入一對單位,最多一個購入3伙單位,涉及資金約1億元。除成交多外,一手近日亦不乏高價成交,天晉3座48A「天池屋」,呎價達2萬元。天賦售出一伙2號洋房,呎價29,380元;發展商稱目前1號屋正獲5至6名買家洽購中。

十大屋苑兩日12宗成交

二手方面,據美聯公布周末十大屋苑成交額

示,兩日僅12宗成交,雖然較前周的7宗增加,但成交仍然可以慘淡來形容;中原周末十大屋苑亦僅錄15宗成交。美聯集團住宅部行政總裁陳坤興認為,近期多個新盤接連推售且銷情不俗,吸納市場資金,令二手市場交投受到影響。中原住宅部亞太區董事總經理陳永傑則認為,歐債危機問題仍未解決,不穩定因素持續,市況時好時壞,令買家對入市態度傾向審慎。

一手越賣越有,二手則非減價不能出貨,中原首席分區營業經理趙鴻運舉例,太古城北海閣高層G室,原業主最初開價700萬元,但完全沒有買家承價,至上月減至660萬元方獲接洽,再經一輪議價終以645萬元賣出,累計減幅7.85%,成交呎價9,556元。

版面導讀

要聞 會展來港過夜客 增15%超預期

據統計,今年首9個月訪港過夜會展商務客較去年同期升15%,超出當局預期,估計為香港帶來87億元收益。

詳刊A4

要聞 范太稱年紀大 不參選特首

范徐麗泰昨正式公布,不會參加來屆特首選舉。她指自己現已66歲,行政長官的工作光榮而繁重,故決定不參選。

詳刊A6

要聞 唐英年梁振英 論房屋政策

房屋問題是香港市民最關注的議題。正考慮參選行政長官的唐英年和正備選的梁振英,昨日公開討論房屋政策問題。

詳刊A7

要聞 胡總致辭表態 支持亞太經濟一體

胡總在亞太經合演講,中方支持以東亞自貿區、東亞經濟夥伴關係、跨太平洋戰略經濟夥伴協議等為基礎,實現亞太區域經濟一體化目標。

詳刊A8

要聞 老貝踐諾下台 民眾上街慶祝

意大利眾議院前日以大比數通過經濟改革方案後,總理貝盧斯科尼兌現承諾辭職,羅馬有數千民眾上街慶祝,猶如該國2006年奪得世界盃冠軍。

詳刊A10

財經 利好消息刺激 港股料高開

希臘重組新政府、意大利通過經濟改革方案等消息,刺激歐美股市彈升,預料港股今天將隨上周五歐美股市高開。

詳刊B1