

新盤黃金周內地客

至少100組客南下參觀掃貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)五一黃金周來臨,香港樓市亦看準內地客商機,有地產代理計劃安排至少100組內地客南下參觀及掃貨。昨日香港一手盤售出15伙,其中黃大仙現崇山佔近半,一名香港客斥資約1,500萬元買入黃大仙現崇山2伙。

內地持續調控樓市及人民幣升值下,近月來內地豪客來港買樓的熱情回升。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示,於5月1日至5月6日於深圳會展中心舉行的中國(春季)房地產交易會上,中原會安排已委託宣傳或銷售代理的15個一手盤於春交會上展銷,包括盛世、春暉8號、紀雲峰、現崇山及龍門等,中原每日會安排15至20組內地客,並提供豪華七人房車接載客人南下到其心水樓盤參觀洽購,由中原精英以「一對一、點對點」形式為客人介紹,料春交會期間組織至少100組內地客南下。

中原專車接送睇樓 一對一介紹

他表示,近月來內地客來港買樓的比例較首季為高,且以選購新盤豪宅為主,除了一筆過付款,亦有透過香港有分行的內地銀行借貸,基於近期新盤開價克制,他有信心黃金周期間內地客來港買樓的意慾仍然暢旺,相比去年同期或會略為遜色。

3000深穩滬客參觀盛贊 昨賣4伙

長實地產投資董事郭子威表示,五一黃金

周期間會透過代理安排3,000個來自深圳、廣州及上海客戶來香港參觀大圍名城2期的盛贊現樓會所。盛贊昨日推出10伙4房戶,建築面積約1,200呎至1,300呎,售價約1,000萬元,發展商亦推出全新即供付款優惠,買家可享最高達4.25%之「釐印費」回贈及樓價5%的現金回贈優惠,或選擇樓價扣減10%取代以上兩項優惠,呎價約7,000多元起,消息指出,大圍盛贊昨日售出4伙。

新世界發展營業及市務總監楊文預計,大坑春暉8號於黃金周期間會由代理安排至少20組內地客參觀,期望內地客比例會由15%升至20%,並計劃於黃金周後加價2%至5%。大坑春暉8號昨日售出8樓A室,建築面積2,016呎,售價3,915.6萬元,呎價19,423元。

投內地客所好 信和主打千呎大戶

信和置業營業部總經理田兆源指出,旗下5個新盤即日起至5月6日向每位買家送出價值8,888元信和酒店禮券,基於內地客對大單位感興趣,因此黃金周期間會主力催谷旗下新盤逾千呎的單位。

港客斥1079萬購曦巒507呎戶

銅鑼灣曦巒昨獲一香港客斥資1,079萬元買入23樓F室,建築面積507呎,呎價21,282元。今朝陽執行董事陳慧冬笑言,銅鑼灣曦巒位於羅素街金朝陽中心的售樓處正好是內地客主力購物點,不愁內地客源,該盤已累售56伙,內地客約佔逾10%,上週剛有一內地客以逾3,000萬元購入3伙中層單位,黃金周期間亦有代理安排內地睇樓團,即日起首5名選購2房連儲物室或以上單位者,可獲價值2.8萬元黑松露盛宴,並計劃於周六起封盤。

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南表示,近期內地客對5,000萬元以上新盤特色戶最感興趣,亦重視校網等社區配套,如近日新地於新蒲崗譽、港灣第2座頂層複式戶,便是一名內地資金背景的買家斥資8,100萬元買入自用,建築面積3,251呎,呎價2.5萬元,創東九龍新高呎價。



五一黃金周來臨,各個新盤均安排內地客來港參觀。圖為過往內地睇樓團參觀香港樓盤。資料圖片



陳永傑表示,中原在春交會期間,每日安排15至20組內地客南下睇樓。資料圖片

周末一手盤銷情

樓盤	銷情
黃大仙現崇山	7伙
大圍盛贊	4伙
大埔比華利山	2伙
銅鑼灣曦巒	1伙
大坑春暉8號	1伙
總計:	15伙

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

新盤五一黃金周部署

樓盤	部署或優惠行動
大圍盛贊	釐印費及現金回贈,或選擇樓價扣減10%。
大坑春暉8號	代理安排20組至50組內地客參觀及洽購。
恒基旗下新盤*	即日起至5月6日每位買家獲送1年管理費。
銅鑼灣曦巒	首5名選購2房連儲物室或以上單位者,買家可獲價值2.8萬元黑松露盛宴。
信和旗下新盤**	今日起至5月6日每位買家可獲信和酒店8,888元禮券。
何文田勝利道1號	送釐印費、買賣合約及樓契之律師費。
屯門龍門	於沙田新城市中央廣場路演。
黃大仙現崇山	售樓處重開,推售第3、5、6座貨尾。
青山灣南岸	5月5日前選購送價值約50萬元指定車位乙個。

*包括比華利山別墅、富匯半島、名家匯、嘉苑或尚賢居。
**包括油麻地御金、國峯、九龍塘逸園、沙田御龍山、火炭銀湖、天峯、大埔承峰
製表:香港文匯報記者 梁悅琴

近期內地客入市個案

樓盤	面積(呎)	成交價(元)	平均呎價(元)
新蒲崗譽·港灣第2座頂層複式戶	3,251	8,100萬	2.5萬
銅鑼灣曦巒3伙中層	合共逾3,000萬		
屯門皇庭匯1座中層E室	572	220萬	3,846
粉嶺綠悠軒3座高層E室	629	269萬	4,277
東涌映灣園3期9座高層A室	1,220	685萬	5,615
東涌映灣園3期9座高層B室	1,013	595萬	5,874

製表:香港文匯報記者 涂若奔



內地客最愛逾千呎大單位,譽·港灣3,251呎的頂層複式戶早前獲內地背景買家以8,100萬元購入。資料圖片

珠三角房博會7年來最慘淡

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)因房地產調控引發的樓市不景,已經影響到了上下游產業。2012年珠三角房博會昨日開幕,記者在展會現場注意到,在調控形勢下,儘管部分參展商也打出了相關折扣,但整體參加展會的意願不強,而參觀的民眾則大多觀望,表示暫時還未有入市意願。廣東省房協秘書長王韶則坦言,房地產行業不是很景氣,相關的上下游參展企業大約比往年縮減了三成。

上下游參展企少三成

珠三角房博會從2005年開始舉辦,今年已是第七屆,會期3天,有現場巡完展館的相關人士不禁感歎,這是7年來最慘淡的一屆展會。記者也注意到,前兩年的展會一樓展廳都是佈滿展位的,今年至少有三分之一的位置被隔開空在那裡。展位中,媒體展位也佔了相當一部分,由於部分網絡媒體現場搞活動,展位前的人數甚至超過參展開發商。

參觀民眾持觀望態度

同時,參展開發商較往屆也有所減少。即使部分開發商捧場到會,卻連樓盤模型都沒有放。有業界人士表示,這就反映出開發商對展會並沒有太多期待。記者也注意到,到

會參觀的民眾也大多在觀望。一對現租住在越秀的年輕夫婦向記者表示,此次主要是來看看地產的走勢,如果覺得價格合適就會買,近期可能都不會出手,「總理不也說一些地區房價還沒調到位嘛」。一曾姓男士則表示,主要想看看德蕪區的房子,目前南沙區域的房價比去年高位已有所下調,正觀察何時才是入市時機。

受樓市調控影響,投資性住房需求得到遏制,剛性需求買家成為開發商開拓的重點市場。此次房博會參展的企業包括富力地產、恒大地產、越秀地產、碧桂園、新世界地產、麗豐控股等品牌企業,不過地產龍頭萬科並未參加。

內房龍頭萬科缺席

廣東省房協秘書長王韶介紹,大部分是面對自住型置業者的中小戶型、總價低的產品以及部分適合改善型需求的產品,產品類型包括住宅、公寓、寫字樓、別墅等。此外,還網羅了來自廣州、肇慶、佛山、清遠、惠州、中山、韶關以及新加坡近百個樓盤參展。而肇慶、清遠、惠州、中山、雲浮、韶關等非限購城市樓盤,有拓展廣州市場的意願。

越秀地產副總經理朱晨向記者表示,目前很

難準確說市場的底何時來,但是現在離底部應該不遠,是可以適當出手的時候了;市場將會越來越成熟。朱晨指,儘管有報章稱廣東樓市庫存達新高,但庫存其實更多地關乎結構性。他認為,該等庫存更多地反映在投資型的物業中,剛需類物業的庫存問題並不嚴重,所以這因素並未對剛需類產品的價格造成下行壓力。他又指,樓市就像股市,能抄底的人只有1%,所以不要等抄底,現在已經可以出手。



在2012珠三角房博會上,開發商參展意慾不高,購房者亦持觀望態度,展會場面冷清。

郊區、郊縣差距真的很大,限購沒有必要不分區域、不分趨勢、不分地段的一刀切,不利於城鄉統籌的發展。

此外,對於不同的樓齡,比如超過5年和10年以上的應該適當放寬,這與剛買一兩年的就拿去炒是有差異的。買樓5年以上的,一些是改善型,和剛需是有關的。如果限制過嚴不利於房地產的流動,包括對存量的二手房,應該適度放寬限制的需求,包括稅費的降低。這樣有利於收入比較低的老百姓購買二手房。這些需要改善住房的人,應該滿足他們的需要。

調控對經濟影響顯現

他又表示,房地產宏觀調控仍將繼續,將導致交易有可能會進一步萎縮,房價有進一步下降的壓力。而房地產對經濟社會的影響還是很大的,今年的房博會已顯現出來,產業鏈企業參展減少,樓市相關的建材、配套企業市場的前景更加不好。

粵房協會長籲推中低價房



廣東省房協會長蔡穗生呼籲開發商不要對高房價抱太高希望。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)廣東省房協會長蔡穗生昨日表示,開發商不要對高房價抱太高希望,而應推出中低價位的房子,以盡快銷售。而今年3月成交回升便與價格折扣讓利有關。今年珠三角房博會參展商家比往年要少,房博會本身也是對市場的反映,開發商會據此做出相應的措施。而對於合理房價的判斷,蔡穗生稱,「我現在沒有判斷,我還在觀望」。

倡限購按城鄉發展而定

同時,蔡穗生建議政府完善限購和限價制度,避免城區、城郊一刀切,剛需、改善一刀切。對真實的民生需求,給予貸款成數、利率、年限上的扶持。他認為,城鄉發展水平不一樣,不同城市房地產水平差異是很大的城市中心區和城鄉結合部,和

各式主題購物團興起 商場冀五一丁財兩旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)五一小黃金周來臨,各大商場亦瞄準內地客各出奇謀吸金,除了夥拍銀行及商戶推出優惠外,亦推出各式各樣主題購物團搶客。

新太陽超級城組15購物團

新鴻基地產租務部助理總經理黎苑媚表示,於今日起至5月1日的五一小黃金周期間,會安排12至15個內地購物團到尖沙咀新太陽廣場及大埔超級城購物,其中新太陽廣場佔5至8個團,合共200至400人,主要來自北京、上海的豪客,料旅客人均消費1萬至3萬元。至於大埔超級城則會有7團,合共約300人,主要來自深圳、東莞等廣東省一帶,並會推出「閃爍扮靚團」等,預計旅客人均消費約6,000至3萬元。兩個商場於黃金周3天的營業額料逾千萬元。

MegaBox料人均花近5000元

嘉里於九龍灣MegaBox的總經理文靜芝表示,MegaBox將於5月黃金檔期待約數十團內地遊客,近2,000位廣東省包括肇慶、中山及廣州等旅客將於MegaBox消費購物,加上「自由行」旅客,預計黃金周人流將比去年同期上升逾15%。此外,交通銀行信用卡客戶包括大中華區及香港區,逾2千萬持卡人於MegaBox可享5重賞消費優惠,包括5倍現金回贈/積分獎賞及低至5折美食/購物優惠,預料會令場內電子產品、百貨公司及化妝美容商戶更受惠。文靜芝預料有關商戶的營業額比去年同期上升逾20%,預計人均消費約3,000元至5,000元。

恒基商場彩珠寶店大搞優惠

恒基兆業商場與場內各大珠寶金飾商戶合作,於五一黃金假期安排「內地旅客掃金團」,讓購物團旅客以低至七折的手工藝選購時款金飾,每團更大送2,000元周生金或周大福金飾現金券。恒基兆業地產集團租務部總經理薛伯榮表示,今日起一連3天假期,商場將招待14團購物團共700名內地旅客到訪,更與周生金及周大福等十多間金飾商戶合作,讓旅客購買貨真價實足金飾享有特別優惠。他預料,五一黃金周期間內地旅客人均消費可達7,000至9,000元,可帶動額外600萬元生意額,按年升20%。



各購物商場紛紛組織特色購物團,恒基兆業商場就與珠寶金飾商戶合作安排內地旅客「掃金團」。