# 長實不賺盡 新盤減價17%

## 趙國雄：配合港府施政 優惠回應市民置業需求

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加推的樓市「辣招」，令逾千萬元豪宅去貨受阻。長實為求加快清貨尾，昨突然宣布大劈價逾11%推售荔枝角「一號．西九龍」20伙，其中16伙為重推單位，最快周日推售。長實集團執行董事趙國雄表示，此批單位無論採用任何一種付款方法均可減價10%，換樓客可獲3.75%的印花稅。劈價後3房即供入場費977.6萬元，4房即供入場1,017.2萬元，最大減幅逾17%。市傳昨日已預留約10伙。

■長實減價11%重售西九龍新盤。

趙國雄昨形容，今次劈價是社會良心價，基於政府出招後，近期以細價樓交投較暢旺，但對整體樓市健康發展並非好事。配合特區政府施政，經濟要平穩發展，亦期望樓價回落令多些人上車置業，為香港長遠發展，作為發展商亦毋須「鋪鋪賺到盡」，況且香港樓價已處相當高位，未必能承受到樓價再上升的壓力。期望今次劈價可全心全意支持政府施政，推優惠帶頭回應市民的置業需要，是適時適當的做法。

### 有信心破300億售樓目標

他坦言，期望「一號．西九龍」劈價後，可以令大、中及小型單位交投都平均發展。由於此項目於今年底才交樓，今次買入單位的換樓客，若在半年內沽售舊物業以免繳雙倍印花稅，收樓前的過度期須另覓住所。因此，若換樓客買入樓盤，於交易完成時可獲長實退回3.75%的印花稅。他並稱，項目餘下約80伙單位加推時也有機會同時獲有退回3.75%印花稅優惠，估計100伙涉及的印花稅逾4,100萬元。

至於會否調低集團今年賣樓目標，趙國雄稱，會按預售樓花同意書批出進度賣樓，不會下調賣樓目標，非常有信心達至甚或突破300億元售樓目標，相信今年長實所推售新盤的開價會貼市或低於二手價。

「一號．西九龍」去年12月初於政府出雙辣招後首度以平均即供呎價約9,750元推售首批100伙，亦是政府推出「雙辣招」後首個新盤，因投資者減少，買家又抱觀望，當時長實已扭盡六壬，以低於二手5%開價，又大減即供折扣10%優惠價及增加二按全期按息優惠以催谷銷售，但首天只售出30伙，銷情未如理想。

### 換樓客獲退回3.75%印花稅

長實地產投資董事黃思聰昨表示，「一號．西九龍」自去年12月推售以來售出逾150伙，佔總數近54%，套現15億元。昨日減價推售的20伙，其中第1座33樓至42樓的A、B、D室及第2座23至29樓A、D室為重推的16伙，建築面積由1,160至1,307方呎，至於第1座25至28樓B室4伙為新加推單位，建築面積1,160方呎。今次劈價優惠最大減幅單位為第1座35樓B室，建築面積1,160方呎，劈價前即供價1,231.2萬元，扣除所有優惠後的售價為1,017.2萬元，減幅高達17.38%。

黃思聰指出，只要換樓客能夠提供證明，並於入伙時入住，便可於交易時獲退3.75%印花稅。但早前已買入單位的買家因已簽定買賣合約，不可享有今次劈價優惠。

### 一號．西九龍部分重推單位售價比較

| 座數 | 樓層 | 建築面積(呎) | 上次即供價(萬元) | 今次即供價(萬元) | 減優惠後售價*(萬元) | 減幅 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 41樓D | 1,167 | 1,214.2 | 1,339 | 1,141.5 | -6% |
| 1 | 37樓A | 1,172 | 1,285.3 | 1,400.6 | 1,194.02 | -7.1% |
| 1 | 37樓B | 1,160 | 1,244.5 | 1,206.5 | 1,028.54 | -17.35% |
| 1 | 35樓B | 1,160 | 1,231.2 | 1,193.2 | 1,017.2 | -17.38% |
| 2 | 27樓D | 1,295 | 1,277.2 | 1,305.6 | 1,113.0 | -12.85% |

*以即供價(包括即時減10%、送釐印費3.75%及1%提早還款現金回贈)

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

### 地產商回應

- ■地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅：現階段難以評論會否掀起新盤減價戰，預期樓市今年整體走勢無大上落。
- ■新地副董事總經理雷霆：旗下項目不會減價促銷，未來開盤的項目亦不會調低意向呎價。
- ■信置營業部聯席董事田兆源：旗下樓盤送釐印費等優惠，會按原先售樓計劃賣樓。
- ■新世界發展營業及市務總監楊文：集團一向參考市價，並按既定部署推售樓盤。
- ■富豪酒店國際執行董事范統：集團不會減價售樓。利率仍處低水，市民持貨能力提高，未見樓市有大波動跡象。
- ■中原集團創辦人施永青：新招令發展商在賣樓面對阻力，長實帶頭推出優惠，會對同行構成壓力，故不排除會有其他發展商仿傚。
- ■美聯集團執行董事陳坤興：新盤減價，料短期內能令二手樓價回軟，估計業主願意減價5%放售。
- ■利嘉閣總裁廖偉強：新盤減價料會令早前開價太高的逾千萬元一手盤的及二手樓業主亦動搖掀減價，有利樓市交投轉活。

## 長實帶頭 新盤劈價潮來臨？

特稿

面對樓價持續高企，又有加息壓力，在政府調控及經濟市況不明朗下，為求去貨保利潤，長實再次大劈價賣樓。其實，在市況低迷，或同行競爭劇烈的時候，本港地產商都往往採用大劈價這招，且亦是最有效的手法。惟一手劈價，最終亦會連累二手市場，形成一浪低於一浪的劈價潮。

翻查紀錄，長實於2010年11月推售大圍新盤名城2期盛薈首批單位，即供呎價8,326元，較同年3月開賣的1期首批呎價平4.2%，並較1期二手放盤低17%。

### 06年恐加息 映灣園帶頭劈

事實上，在經濟不景下，為求清貨，大劈價是最有效，2009年農曆年過後，發展商隨即劈價開盤，當年由新地操刀，中小型發展商如泛海、華人置業亦加入戰團，新地於九龍站上蓋項目天璽，每呎最平只是1.4萬元，遠低於意向呎價3萬至4萬元，銷售反應即變好，即時獲40伙預留，預計套現10億元。眼見新地的龍頭盤亦要劈價，泛海集團於香港仔南灣御園劈價40%，以每呎5,000元出售貨尾單位。同年新地亦減價28.3%重推長沙灣豐盛居10個貨尾。

2006年再現加息壓力，樓價有見頂危機，長實於年初率先劈價推售東涌映灣園悅濤軒貨尾，又低調減價20%賣長沙灣宇晴軒貨尾及撻訂單位，新地及華人置業亦各自割價20%至30%出售荃灣爵悅庭及樂悠居貨尾及撻定單位，爵悅庭3日內幾乎沽清300單位，樂悠居數日也售約200伙。隨後，其他發展商例如華懋集團及麗新集團等，也相繼加入劈價大軍。

### 一手劈價觸發二手下跌

另如2003年沙士前後，南豐即多次以減價招數截擊其他發展商推盤，觸發減價潮。當年南豐3月推出的將軍澳廣場，以每平方呎價1,998元低市價20%吸客，即觸發區內二手割價求售，部分幅度達10%。其後，南豐食髓知味，再以同一招截擊房協發展的夾屋怡心園，減價8%推售將軍澳廣場第3A座的全部B室單位，呎價低至2,100元，雖然最終房協沒有大幅劈價，但仍以輕微低於將軍澳廣場首批呎價3%的價格推出，首批168個單位呎價僅約1,938元。

面對競爭，其他發展商亦不敢怠慢，新地、恒基等合作發展的將軍澳中心，其後推出首2年免息免供，按揭利率全期P減2.6厘優惠，甚至號稱期間利息由發展商代支，本金可延期供款，及讓買家自行向發展商議價，想盡辦法只求賣樓套現。

■香港文匯報記者 梁悅琴

## 學者：發展商仍觀望 未必「跟風」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 長實「平地一聲雷」，突然減價的舉動，引起各方揣測，擔心會否觸發「新盤減價潮」。有學者表示，目前仍要觀察事情的發展，若其餘四大發展商「跟風」減價，樓市肯定會回調。地產建設商會執委會主席兼會德豐副主席梁志堅昨回應指，現階段難評會否掀起新盤減價戰。

梁志堅表示，仍未仔細了解長實有關新盤的銷售策略，但認為發展商怎樣推盤，各自有商業決定和考慮，不排除有關樓盤、地皮及發展成本較低，故有空間推優惠。被問到會否擔心長實帶頭減價推盤掀起新盤減價戰，梁志堅稱，現時難以評論，但料今年整體走勢無大上落。

昨日多個地產商即時回應指無意減價。新地副董事總經理雷霆強調，集團旗下項目一向以貼市價開售，而過去一年多推售的項目亦已接近沽清，反映價格合理。他指出，旗下項目不會減價促銷，未來開盤的項目亦不會調低意向呎價。信置營業部聯席董事田兆源指出，不會為旗下樓盤送釐印費等優惠，集團會按原先售樓計劃賣樓。新世界發展營業及市務總監楊文亦表示，集團一向參考市價，並按既定部署推售樓盤。

### 加稅後大單位乏承接

不過，長策會成員、經濟學者關焯照則認為，長實今趟減價，一定覺得樓價「頂頂地」，否則不會有這種舉動，而且政府新招令新盤去貨速度慢，與長實一貫貨如輪轉的作風不符。今次減價的單位類別都是大單位，對此，關焯照解釋，中大型的單位市場空置率高，原本市場需求減少，加上要支付重稅，自然乏人承接，為求去貨，減價成唯一手段。

除了政府出招令發展商「生意難做」外，關焯照相信，長實減價與政府取消勾地制度亦有關，尤其政府聲稱只要土地規劃完成就會彈性加入賣地表，其強硬主導土地供應的姿態，反映政府決心整頓土地供應不足的問題，達到「管理期望」的效果，相信長實的減價考慮亦有考慮將來不斷增加的一手新供應。

### 料二手樓價將跌一成

長實減價事件的「漣漪效應」仍有待觀察，關焯照認為，除非其餘四大發展商跟風減價，否則對市場的影響只是蜻蜓點水，但短期內肯定會令市場觀望，料二手樓價或會隨今次減價行動而下跌約10%左右。國際物業顧問萊坊董事兼大中華研究部主管林浩文認為，只有一手開售呎價比市價低，才稱得上是「劈價」，他指相關樓盤的售價比附近的樓價高，「劈價」只屬促銷手法，不擔心會掀起劈價潮。

## 港銀放風加按息0.25厘

香港文匯報訊（記者 周紹基）金管局要求銀行加強樓按審批時的壓力測試，並提出銀行要將新造樓按風險加權比率不得低過15%的下限，有銀行業界指出，這樣的安排將令銀行的風險加權比率增加，需要更多資本來符合要求，未來或導致銀行樓按成本上升，令按揭息率有上升壓力。匯豐早前已表示，新措施會令按息重新訂價。渣打(2888)昨亦附和指，目前樓按的加權風險比率低於一成，需要加按息紓緩成本壓力，加息幅度可能20至25點子。

渣打香港行政總裁洪丕正(見圖)昨日表示，政府最近推出壓抑樓市的措施，確實令銀行成本上升，幅度約20至25點子。會否在短期內反映，就要視乎市場發展，但強調長線成本應會轉嫁予用家。

### 辣招令樓按貸款增幅放緩

有業內人士預測，銀行今年或要加25點子的按息，以目前金管局按息參考下限計，樓按優惠利率會由2.15%，升至2.4%。惟渣打個人銀行業務主管禤惠儀預期，無論是否加按息，政府推出新「辣招」後肯定會令樓市交投下降，今年樓按貸款增長，可能由去年的11%增幅，跌至單位數。

禤惠儀又指，按揭業務仍是渣打香港的核心業務，未來亦會積極發展貸款業務，目前貸存比率為53.7%，屬健康水平，足以支持不同客戶的貸款需求，特別是中小企。

### 競爭激烈限制銀行加息

不過，有學者指出，多國實行量寬措施大印銀紙，令資金流入本港，目前本港銀行體系結餘已升至逾2,500億元，即使美國提早加息，本港銀行也有條件不跟隨，故難以相信銀行會於今年內便提高樓按利率。此外，樓市交投因政府辣招而被冷卻，樓按生意減少，在競爭激烈的環境下，也限制了銀行加息的空間，小型銀行若加息將影響競爭力。

永亨銀行（0302）董事長兼行政總裁馮鈺斌昨就表示，該行去年樓宇按揭業務增長18%，增長主要發生在政府出招穩定樓市前，而在出招後按揭業務已有所下降，估計今年按揭業務遠遠不及去年理想。雖然政府近日收緊按揭，但由於該行並非採用《內評法》進行壓力測試，故不需因應措施而調高按揭息率，息率調整會按市場走勢而定價。

### 按息走勢視外圍因素而定

創興銀行（1111）行政總裁劉惠民亦指，政府調高按揭壓力測試要求，此舉提高按揭門檻可增加更多具實力、可負擔供款的貸款者，對銀行而言有好處。至於按息走勢，由於成本資金壓力維持，長遠而言息率不會再跌，相信走勢主要仍受外圍市場影響。