

新例前「搏到盡」 一手清貨至凌晨

個別貨尾大劈價 搶貨潮未現

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)《一手住宅物業銷售條例》今日起實施,多間地產商在過去兩天作「最後衝刺」,不少新盤更「破例」賣至凌晨,尤其只剩1伙至2伙的超級貨尾盤「最搏」。消息指,新地旗下屯門星堤有單位大幅劈價近兩成沽出。雖然地產商「搏到盡」,但市場反應冷淡,埋單計數,實施新例前最後的周六日多達25個新盤有成交,按周增加24%,但總量只有79伙,未見因減價而出現搶貨潮。

新例今日起實施,由於截至上周五只得2個新盤向一手銷售監管局呈交新樓書、價單、銷售安排等,符合法例可作銷售,多個新盤於今日起「被迫」暫停發售。換言之,未來一周新盤銷情將進入一段「真空期」,市場亦密切留意這數天是否再有新盤呈資料到一手銷售監管局,否則「真空期」可能再多一星期。

為把握最後散貨機會,多間發展商「破例」延長賣樓時間。美聯物業董事布少明表示,多個新盤昨日「賣樓至半夜」,舉例指,華懋荃灣御濤、凱濤、信置等大埔天賦海灣和承峰、新世界大圍濠岸8號等,就一早講明賣至半夜12時。他說:「發展商意思是只要有客想買樓,凌晨前都可以簽單,我們也會派代理駐場。」

加侖谷銷情 天賦4.5%

最近樓市淡靜,布少明說,除減價賣樓外,發展商亦會透過提高代理佣金作誘因,以求速沽貨尾。其中天賦海灣的代理佣金高至4.5%,濠岸8號亦提高至3.5%。不過,這類貨尾單位較多的新盤最多只是提高佣金,真正減價的,大多是那些只剩極少量單位的貨尾盤。

綜合市場資訊,過去兩天多個新盤把握「最後機會」散貨,尤其只剩1伙至2伙的「超級貨尾盤」更加進取(見表),以免將來因新例而需重新印製樓書、價單等等,增加行政及宣傳費用。

統計兩天數據,最終多達25個新盤錄得成交,當中約10個至15個已經賣樓超過1年以上,屬於「超級貨尾」,個別新盤為散貨劈價高達兩成。短時間內新盤群起劈價,情況近年罕見。然而,新盤雖然減價求售,但現時樓市充斥負面消息,減價未完全刺激買家的入市意慾,25新盤合共只錄得79宗成交,相比上周末的60宗,僅增加31%。

屯門星堤減幅近兩成

消息人士指,當中屯門星堤2座中層A室減幅最高,實用面積2,085方呎,昨以3,330萬元售出,成交呎價15,971元,此前發展商意向是4,065萬元,故今次減幅達18.08%。新世界與市建局合作發展的尖沙咀名鑄,市傳高層D單位以6,680萬元售出,單位實用面積1,713方呎,呎價38,996元,發展商原本意向達8,000萬元,減幅亦有16.5%。

沙田壹號雲頂亦錄得大幅劈價成交,代理透露涉及2座中層C室,實用1,206方呎,附設約907方呎天台,連3個車位,發展商原本一直叫價約每呎23,184元,現以每呎20,520元清貨,減幅約11.5%,成交價約2,470萬元。



太古Dunbar Place售樓處秩序井然,到場參觀的準買家讚新例令賣樓透明度提高。 記者顏倫樂攝

溫先生

家住東區,目標買新樓自住,但價錢仍然太貴。至於新例實施情況,仍要觀察。

張先生

不知道周一實施新例,但感覺售樓處內有更多人講解樓盤資訊。

陳先生

現正考慮買一手樓自用,知道周一實施新例,更多資訊對買家是好事,因透明度提高。

一手盤周末銷情

樓盤	成交
大圍濠岸8號	17伙
元朗尚悅	11伙
黃大仙現崇山	10伙
大埔天賦海灣1及2期	6伙
深水埗曉尚	5伙
佐敦珀·軒	3伙
灣仔壹環	3伙
九龍城龍苑	3伙
九龍加多近山	3伙
九龍城御豪門	2伙
銅鑼灣yoo Residence	2伙
大圍名家匯	1伙
沙田壹號雲頂	1伙
何文田Kadoorie Hill	1伙
大埔承峰	1伙
大角咀奧城西岸	1伙
將軍澳天晉II	1伙
何文田勝利道1號	1伙
荃灣御濤·凱濤	1伙
土瓜灣帝庭豪園	1伙
黃大仙匯崇山	1伙
九龍站君臨天下	1伙
元朗RESIDENCE譽88	1伙
屯門星堤	1伙
尖沙咀名鑄	1伙
總數:	79

製表:記者 顏倫樂

新盤貨尾周末劈價成交個案

單位	實用面積	成交價(元)	實用呎價(元)	原來意向價(元)	減幅
尖沙咀名鑄58樓D室	1,713方呎	6,680萬	38,996	8,000萬	16.5%
屯門星堤2座12樓A室	2,085方呎	3,330萬	15,971	4,065萬	18.1%
沙田壹號雲頂2座23樓C室	1,206方呎	2,475萬	20,520	2,796萬	11.5%

製表:記者 顏倫樂

條例清晰 市民讚透明度高

新例實施後,本周將有兩個新盤開賣,為恒基粉嶺逸峯及太古何文田Dunbar Place。記者昨日親身到Dunbar Place位於劏魚涌的示範單位參觀,現場沒有過往攔阻記者進入售樓處的情況,示範單位及模型區亦可隨意舉機拍攝,職員更優先將樓書派發予準買家,全程秩序井然,難怪到場參觀的準買家亦豎起手指,讚新例令賣樓透明度提高。

銷售過程必成為之後一手樓盤的指標。以昨日所見,示範單位外不乏人龍,但秩序良好,代理不再大肆吹噓樓盤優點,而是實事求是向準買家提供資訊。

的示範單位。有裝修的示範單位內龍有改動,但發展商已依新例列明改動地方。

記者售樓處拍攝無阻擋

過去發展商經常拒絕記者進入售樓處及示範單位的情況亦不再復見,記者「暢通無阻」,也沒有遇到任何不禮貌的對待,往後採訪監察更方便。

售樓處內有職員向準買家派發樓書,並且講明是準買家才給予樓書,以免樓書被濫用,樓書內夾有價單及銷售安排,並且列明有那些地方曾經修改,相當仔細。現場訪問數名準買家,他們均表示新例下買新樓將更清晰,買家可以有更公平的機會揀樓,提高買樓透明度。

談銷情 代理一問三不知

為免觸法網,代理最近亦提高警覺。昨日記者以電話方式詢問新盤銷情時,就不斷「食檸檬」,不少代理一聽到記者查詢一手成交個案時,都簡單回覆:「最好問番發展商,你知而家嘅環境,我地唔方便講。」另一新盤逸峯,安排今日下午以新價單繼續開賣,希望做到「無縫」賣樓,樓盤上週五開始封盤兩天。

■記者 顏倫樂

Dunbar Place將在本周二早上以先到先得方式開賣,為新例實施後首個發售的全新樓盤。

示範單位列明內籠改動

進入售樓處內,會先看到一段短片介紹樓盤資訊,由於屬廣告性質,影片內已跟足條例提醒,並標明要以樓書為準;之後會先參觀無裝修的示範單位,然後再轉到同類型但有裝修

恐變蟹貨

樂賢居97盤「賺租蝕讓」

香港文匯報訊(記者 劉南溟)樓市表現下行,業主普遍加大讓幅,吸引非本地買家入市,更有大埔樂賢居97盤業主憂慮大跌市重臨變蟹貨,寧願減價8%至505萬元沽出單位,帳面由賺轉虧8萬元抽身離場。

美聯物業周桂明表示,該行剛促成一宗大埔樂賢居三房單位連車位成交,一名換樓客獲業主減價8%,以505萬元承接。單位為高層D室,實用面積608方呎,三房套房間隔,望海景,連車位,折合實用面積呎價8,306元。原業主於1997年10月以513萬元購入物業,是次轉售帳面虧損8萬元。

內地客137萬BSD購尚翹峰

至於港島區連錄兩宗支付買家印花稅(BSD)個案。中原地產李志豪表示,灣仔尚翹峰本月首錄成交,單位3座高層B室,實用面積492方呎,擁兩房間隔,交吉出售。上手業主由最初開價980萬元累減62萬元至918萬元,前後減幅約6.5%,終成功將單位易手,折合實用呎價回落至18,659元。新買家為內地客,是次須繳付15%BSD,即137.7萬元。

美聯物業馬宏恩表示,該行早前促成一宗堅尼地城新城大樓2房單位的成交,非本地用家付約67.5萬元BSD稅項,以450萬元承接中層B室自住,單位實用面積392方呎,2房間隔。業主最初叫價520萬元,議價後以市價450萬元成交,實用面積呎價11,480元。

不少業主滿SSD兩年期限即沽出手上單位,帳面獲利賺逾二成離場。中原地產盧鏡豪表示,鴨洲海怡半島17座高層B

室,實用面積618方呎,以695萬元易手。原業主2011年4月以560萬元購入物業,賬面獲利24%。

嘉湖景湖居兩年上漲35%

另外,利嘉閣地產鄧鎮華表示,天水圍嘉湖山莊景湖居5座極高層E室,實用面積446方呎,由外區上車客以284.5萬元購入自住。原業主於2011年4月以210萬元購入上址,持貨兩年單位漲價35%。同屬新界區,利嘉閣地產李國輝表示,荃灣樂悠居中高層22室實用面積435方呎,以430萬元易手。賣方亦在2011年4月斥資340萬元購入上址,賺價26%。



灣仔尚翹峰3座高層B室累減62萬元至918萬元成交,內地買家繳付15%BSD,即137.7萬元。 資料圖片

辣招連連 二手註冊邁新低

香港文匯報訊 政府連番推出樓市辣招後,最大變化是買賣成交萎縮,美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,4月首25日二手住宅註冊量共錄得2,128宗,估計本月最終將少於2,700宗,創紀錄最少。當中,500萬元或以下個案亦跟隨大市顯著滑落,月內暫錄1,583宗,預期全月比起去年1月2,232宗紀錄低位更少,並料將首度跌穿2,000宗水平,與整體二手登記數字同創自1996年有紀錄以來新低。

中小價個案料不足二千

美聯物業首席分析師劉嘉輝(見圖)表示,在多重辣招的打擊下,各類樓價的二手住宅物業交投均告下挫,即使措施對上車人士影響最少之下,獨力支撐目前樓市的首次置業人士置業意慾亦告減退,其宗數按月無可避免下挫,導致500萬元或以下個案將創新低水平。不過,由於上車人士始終受措施影響相對較少,宗數按月下跌約25%,亦較逾500萬元下挫超過4成的幅度為少,造就已連續兩個月僅約6成多的500萬元或以下二手註冊量比率,於4月重返7成水平。資料顯示,本月首25日,500萬元或以下二手住宅註冊量佔同期整體二手住宅註冊量的比率約74.4%。有關比率自今年2月首度跌穿7成關口至67.5%的紀錄新低後,3月亦僅僅回升至69.1%。



十大屋苑 周末十宗上落

香港文匯報訊(記者 黃子慢)新例正式實施,發展商於過去周末為清貨進行「最後一擊」,不惜加推優惠散貨,拖累十大屋苑二手成交持續低位徘徊。美聯物業十大屋苑錄得9宗成交,較上週微升1宗,樓市繼續由用家主導,9宗成交中8宗來自新界區屋苑。

新界區屋苑主導二手

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示,多個新盤加緊於新例前最後一個周末加推優惠清貨,成為市場焦點,不少客源因此流至一手,令二手交投零星。而在用家主導下,新界區細價物業承接力雖較好,但由於不少買家對於樓價調整幅度仍未接受,二手仍呈拉鋸,僅於低位徘徊。

另一代理行中原地產,十大屋苑錄得10宗成交,較上週上升2宗,樓市繼續由用家主導,10宗成交中8宗來自新界區屋苑。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,中小型物業繼續主導二手市場,市場未有不利消息出現,交投量輕微回升,反映買家入市信心稍增。他又預測,新法例實施,交接期間新供應以大型單位為主,故買家若入市中小型物業,仍需於二手市場尋覓,促使二手中小型單位交投造好。

利嘉閣地產總裁廖偉強指,於4月29日新條例正式實施後,發展商將需要時間重整銷售部署,而代理亦要重新摸索及適應最新模式。屆時會有不少代理趁勢回流二手市場,預計有助改善業主和買家的拉鋸局面。

十大指標屋苑過去兩天成交易

地區	屋苑	成交(宗)	上周末(宗)	實用均價(元/呎)
港島區	太古城	0	0	13,272
港島區	康怡花園	0	0	11,415
港島區	海怡半島	0	0	11,563
九龍區	黃埔花園	0	0	11,735
九龍區	麗港城	0	0	8,900
九龍區	新都城	1	0	10,507
九龍區	美孚新邨	0	1	9,423
新界區	沙田第一城	2	2	10,200
新界區	嘉湖山莊	5	4	5,750
新界區	荃灣中心	1	1	7,635
總計:		9		

資料來源:美聯物業 製表:黃子慢