

# 業主減價吸上車客 樓市加速下調 300萬平盤重現

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)曾幾何時,400萬元的樓盤都已是「窮人恩物」,惟在政府辣招及銀行加息等夾擊下,二手業主肯減價,樓市拾級而下,幾乎絕跡的300萬元上車盤再度湧現。有分析認為,政府連串打擊需求措施,令樓市回到用家主導的軌道,樓價再升空間消失,隨着新增供應逐漸推出發售,樓市已然轉勢,下調壓力逐步增強。

《一手住宅物業銷售條例》昨起實施,加上早前政府的多重辣招,以及銀行加按息的利淡因素影響,樓市瞬間冰封,有代理直言,明天只有兩個新盤應市,將會是有史以來最慘淡的「五一」假期。事實上,現時市場上買家正呈現兩極化,其一為完全不太在意辣招的富戶,但只佔極少數;另一種是未持有任何物業的上車用家,惟這批用家資金有限,只能買銀碼較細的單位,部分早前開天殺價的二手業主,亦放軟身段,調低叫價,吸納這批上車客,令市場近日200萬至300萬元的上車盤數量回升。

## 上車盤大多集中新界區

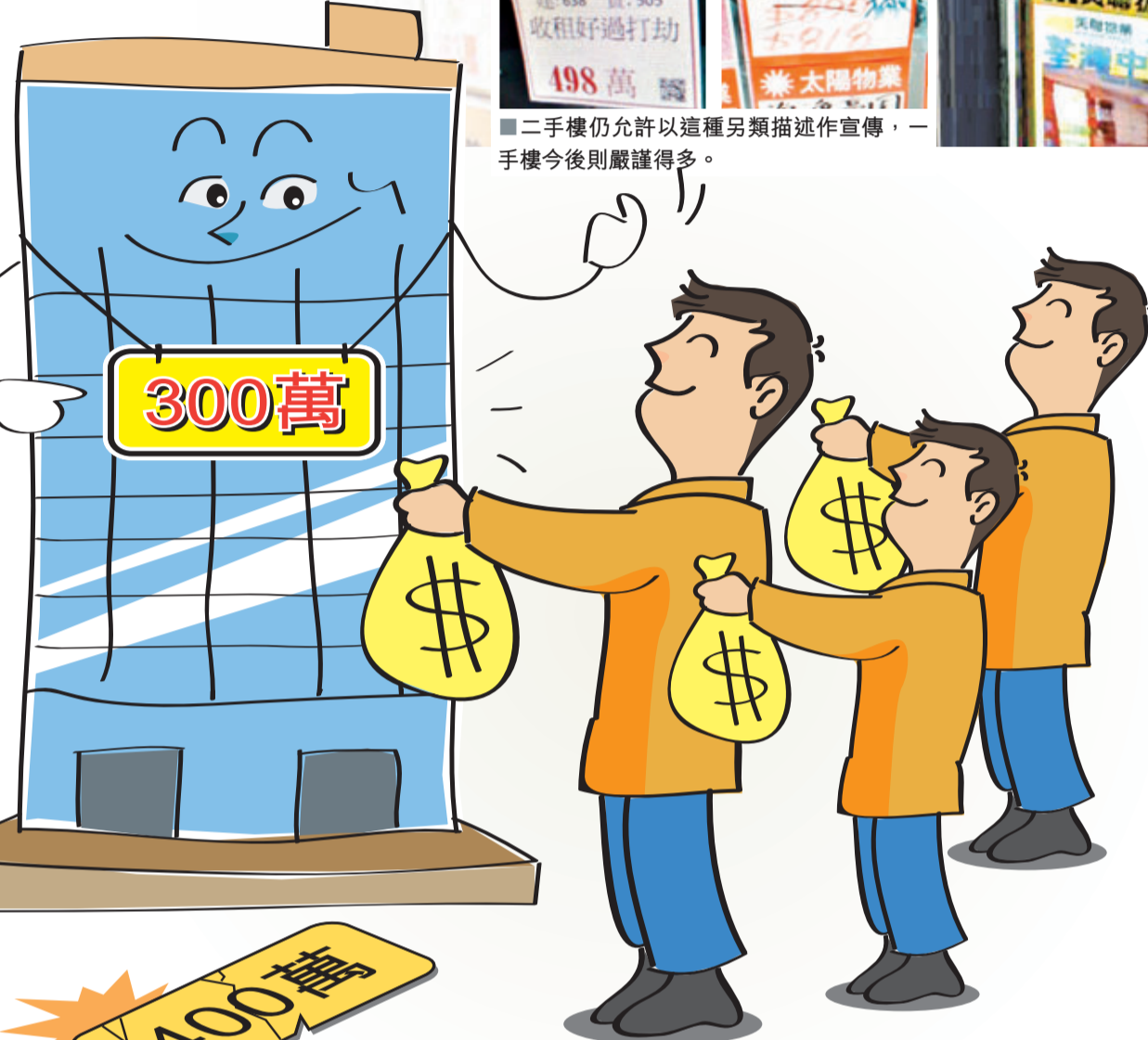
綜合最新成交及叫價資料,現時200萬至300萬元的上車盤大多集中於新界區,當中不乏具指標性的大型屋苑。美聯黎燦強表示,天水圍嘉湖山莊現時有大約180個300萬以下的兩房盤,盤源增加一成左右,價位則平均回落5%-8%,實用面積平均每方呎叫價約6,000元。其中麗湖居7座中層F室,建築面積576方呎,實用面積442方呎,兩房兩廳,原先開價275萬元,現減價至255萬元,減幅7.3%。而有關300萬以下的放盤約佔全屋苑的放盤量四成。

另一藍籌屋苑沙田第一城亦出現300萬元的放盤,比之前同類單位成交高位回落一成,其中44座高層戶,實用面積304方呎,開價300萬元,比上月成交344.8萬元的45座中層C室的相同面積單位低13%。有代理指,現時區內叫價明顯回軟半成至一成不等,但叫價低於300萬元的放盤只是佔少數,約佔全屋苑150個放盤量的2%-3%,價位仍有一定程度支持。

## 大埔中心減價40萬沽出

中原方翰達表示,大埔中心4座高層E室,實用面積299方呎,業主於1月放盤時開價340萬元,見近日市況淡靜,於本月減至320萬元,於讓價時再減至300萬元沽出單位,共減價40萬或11.8%,實用面積平均呎價10,033元。新買家為同區分文家庭。據了解,原業主於2011年1月以213萬元購入單位,持貨約2年多,是次轉手賬面獲利約87萬元,升值約40.8%。

金龍地產馮宇成指,現時粉嶺區二手業主紛紛接受現實,多個私人屋苑的叫價明顯回軟,部分更跌穿300萬元。其中花都廣場5座中層戶,實用面積390方呎,原先開價300萬元,現減至288萬元,減幅4%。另外,同區碧湖花園6座中層單位,實用面積458方呎,原先開價310萬元,現減至300萬元,減幅3.2%。現時區內300萬元以下盤源約佔全屋苑的三成左右,估計未來有關佔比會持續增加,價位日漸回歸理性。



■二手樓仍允許以這種另類描述作宣傳,一手樓今後則嚴謹得多。



**300萬盤月供1萬**

物業價值:	300萬元
按揭成數:	90%
按揭年期:	30年
按揭計劃:	全期P-2.85%
貸款額:	270萬元
實際按息:	2.4%
每月供款額:	10,528.42元

註:P=5.25%,一切以銀行最後批核為準  
資料來源:經絡按揭 製表:記者 黃嘉銘

## 升值潛力高 上車揀私樓

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)重重辣招圍攻樓市,僅放首置客,令上車客走近了一步。然而,一個300萬元的物業,月供只約1萬元,家庭月入只需22,000元左右,絕對合資格購居屋,但偏偏近期綠悠雅苑出現揀樓客用底甚至撻釘的慘況。有分析指,畢竟港人視居屋為次一等的物業,設計級數以至升值潛力均不及私樓,故未來若私樓價錢回落,相信仍以私樓上車盤較受追捧。

在二手業主減價下,近期部分大型私人屋苑的「入場費」回落至300萬元以下,吸引上車客入市。經絡按揭指,以一個300萬元物業,借9成按揭,供30年,按揭計劃為全期P-2.85%,實際按息2.4%,月供約10,528.42元,按金局要求之每月總供款額不可超於總利息的50%,月入只需22,000元已相當「穩陣」達標。惟值得深思的是,當私樓價格

## 居屋流通升值潛力遜

中文大學市場學系副教授洗日明認為,在港人的心目中,居屋的建築設計上始終不及私樓,而且涉及補地價等複雜問題,令港人認為私樓即使再貴或樓齡再高都比居屋為好。而更最重要的是,長久以來,居屋的流通量及升值潛力均不及私樓,故洗日明相信,未來樓市仍會以私樓市場較受追捧,居屋始終為次一等的物業。

## 樓市是否出現拐點?

在政府辣招及銀行加息等利淡因素夾擊下,新盤劈價,二手減價,銀行調低估價,令之前一直亢奮的樓市冷靜下來,炒家絕迹,內地客大減,成交萎縮。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)已經連續五周下跌,上周五報118.71點,較五周前的頂點123.66點下跌4%,對於樓價,市場開始出現「拐點論」。

## 增長期供應 樓價再升落空

另一方面,此前樓市上升的另一重要原因,來自早年供應嚴重不足,但政府由2009年開始加大推地力度,2009年及2010年分別賣出10.7及11.7公頃住宅用地,初步改變供地問題;2011年及2012年更大幅度推地,兩年分別售出25.6及25.2公頃,超過供地較多的1997年,這還未計鐵路項目及補地價項目等。可以預期,住宅供應將會大量增加。

## 歐債危機漸遠 加息風險增

導致最近樓市「拐點」的另一重要因素,是2月底金管局上調風險加權比率5%,相當於外國市場加息一次;同時,多間銀行近月普遍加息,即使全球超低利率環境未變,本港按揭利率水平亦可邁向「正常化」,估計年內有可能加息3次,令平均按息超過3厘,準買家入市更加謹慎。應堅說,歐美主要國家的超低利率政策何時結束亦成為關鍵,隨着歐債危機漸行漸遠,加息風險愈來愈近。

## 最近樓市成交進一步萎縮,未來月均成交跌至5000、6000宗並不奇怪;其次,私人住宅落成增加,發展商減價求售壓力增大,並影響二手市場。不過,由於本港樓市已轉為用家為主,平均按揭成數亦不高,樓價下調不至於引起拋售,故價格調整過程將較為平緩。

特稿

## 近日300萬元以下成交

單位	建築面積(實用面積)	成交價	建築呎價(實用呎價)	減幅
屯門綠怡居1座低層D室	594方呎(482方呎)	277.8萬	4,677元(5,763元)	-7.4%
屯門富健花園7座中層B室	693方呎(592方呎)	185萬	2,670元(3,125元)	-10%
天水圍天麗苑中層1室	284方呎(212方呎)	90萬	3,169元(4,245元)	0
天水圍嘉湖山莊湖居5座高層F室	576方呎(449方呎)	278萬	4,826元(6,192元)	-2.5%
大埔中心4座高層E室	423方呎(299方呎)	300萬	7,092元(10,033元)	-11.8%
沙田希爾頓中心B座中層5室	437方呎(275方呎)	283萬	6,476元(10,291元)	-2.4%
大角咀海富苑A座高層11室	570方呎(421方呎)	248萬	4,351元(5,891元)	-1%

製表:記者 黃嘉銘

## 逸峯無縫賣樓 一監稱仍需改善

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手樓銷售進入新時代。上周已按新例上載售樓書及價單,由香港小輪發展的粉嶺逸峯,昨天成為新例下首個可無縫交接賣樓的貨尾盤,昨日下午2時半以先到先得形式開售146個單位,平均實用面積呎價9,350元。一手銷售監管局(下稱「一監」)昨巡視逸峯售樓處及示範單位,認為大體符合條例要求,但當中仍有改善空間。



參觀者陳太表示,新例實施下令賣樓者不會誇大,但只提供實用面積要有適應期。梁悅琴攝



操普通話口音的參觀者李先生表示,覺得逸峯示範單位幾清晰。梁悅琴攝

負責銷售代理的恒基地產發言人表示,由於逸峯早前曾開放有裝修的示範單位仍有工程進行中,暫時未能重開,昨日只能開放2個交樓標準示範單位。

## 單位陳述改用實用面積

據記者昨日下午於逸峯示範單位及售樓處所見,發展商已按新例把2個交樓標準示範單位(28樓A及28樓C)內的陳述資料改為實用面積表達,

所有廳、房都加上門,窗口及露台景觀已換上藍色燈箱以免誤導,售樓處內擺放及張貼全新售樓書、價單、銷售安排及項目鳥瞰圖。

一監昨日派員巡視了逸峯的售樓處及示範單位。局方初步認為,該售樓處以及示範單位大體上符合條例要求,但當中有某些部分尚有改善空間,例如,示範單位內可展示更多告示,告知準買方示範單位內的內部尺寸與售樓說明書內陳述的內部尺寸有輕微分別的原因是示範

單位的牆壁有塗上裝修物料。

## 參觀者:賣樓者不再誇大

昨日到場參觀的陳太表示,新例實施下,令賣樓者不會誇大,對買家來說是好事。但認為,售樓書及價單以至示範單位只提供實用面積要有適應期,因不再提供建築面積、無實用率,難以作比較。她表示,如果自己入市買樓亦會到示範單位度尺及細閱售樓書資料。



發展商於逸峯售樓處內擺放及張貼全新售樓書、價單、銷售安排及項目鳥瞰圖。梁悅琴攝

先生表示,今次是到香港旅遊順道參觀逸峯示範單位,他覺得其示範單位較清晰、2房戶型不錯。

至於由太古地產及一私人企業家合作發展的何文田登打士DUNBAR PLACE首批30伙,今日早上11時以先到先得方式推售,成為新例下首個推售的新盤。



## 一監:市場不會現「新盤荒」

香港文匯報訊(記者 顏樂樂)《一手住宅物業銷售條例》昨日生效,負責執法的一手住宅物業銷售監管局(下稱「一監」)亦正式運作。截至昨日只有2個新盤符合新例可以發售,但監管局專員馮建業昨認為,情況反映地產商重視新盤的銷售情況,亦嚴謹處理法例要求,是一個好現象,相信發展商有自己的賣樓部署,市場不會因此出現「新盤荒」。

一監昨亦澄清,2個符合新例可以開售的新盤中,其中1個上周在樓書方面有修訂,主要因為發展商提供的資料多於法例要求,但其目的主要是以陳述形式,並不會構成市民任何利益上的損失。而根據新例,賣方可於7日前派樓書後,隨時檢閱樓書並作修改,只要整個過程從未間斷向公眾提供樓書,就可以在7日後照常開賣。意味即使新盤有修改,亦無需於修訂後再等7日才發售。