

多元化業務支持 發展商持貨力強 萬二新盤或惜售 難掀 劈價潮

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府連番辣招、一手住宅物業銷售條例實施,加上美國部署退市等多項不利因素,本港上半年新盤銷情慘淡,成交宗數及金額同創4年半新低,分別按年大跌31%及46%。展望下半年,在息口上升預期日增,市場購買力消失,發展商要「追業績」,或需求不求價。本報統計顯示,全港主要發展商下半年可以推售的新盤約11,728伙,其中四大發展商就佔達萬伙。不過,有分析認為,目前主要發展商的業務已經多元化,有內地業務、租務以至海外業務支持,持貨力強,未必會自相殘殺,相信會有秩序推盤,樓價大跌機會不高。

政府銳意调控樓市,加上一手住宅銷售條例4月生效,發展商需為貨尾及新盤重新製作售樓書,令大部分樓盤順延至下半年推出。據年初各大發展商公布的銷售部署,本報統計顯示,下半年有機會推售的新盤合共11,728伙,若全部獲批售樓紙及可如期推售,每月或可供應近2,000伙。觀乎下半年有機會推售的新盤,主要集中在四大發展商手上,共逾萬伙,其中長實就有逾5,000伙,新世界亦持逾3,000伙。

料下半年成交跌谷底

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇估計,上半年一手盤售出約4,316伙,交易金額399.8億元,按年下跌31%及46%,登記數字及金額同創4年半新低。事實上,一手銷售規管全面實施後,一手樓市幾近停頓有3個月之久,積壓待售新盤約1.5萬伙。黃良昇原先估計,今年將有2萬宗一手私人住宅買賣,總值1,800億元,現已分別下調至1.5萬宗及1,300億元,迫近歷史谷底,即下半年銷售量只有1萬多宗。

假若各大發展商要維持去年的銷售量、額,則下半年要售出達9,400伙一手盤,銷售金額達1,040億元,即每月要賣1,560伙才可。雖然政府於上周突然放寬預售樓花至30個月,最快可提早10個月賣樓,惟實際執行仍要視乎政府審批預售樓花同意書的進度,以及發展商於新例下的準備功夫是否充足。因此,市場估計下半年雖有11,728伙可供推售,但實際推盤量相信不會太多,銷售金額可能大不如前。

發展商毋須「追業績」

嘉里發展執行董事朱葉培指,受限於「政策市」,本港今年第三季預料只有1,500伙一手單位推售,意味市場每月只有約500伙供應。而據資料顯示,新地及新世界早在今年首季已下調全年賣樓目標20%。

事實上,面對政策市,各大發展商亦要適應新例;同時,面對低迷市道,它們未必如有人預期般,會因「追業績」而大劈價。中原地產亞太區總裁(住宅)陳永傑認同,部分發展商因持有不

少收租物業、內地賣樓收益保持合理利潤,以及可出售如車位及工商廈等非核心物業,他們未必肯減價賣樓,甚至押後推售香港住宅盤大計,故下半年實際推盤量或較預期少。

樓市短期或持續牛皮

資深地產分析員張一鳴指出,樓市出現大幅度調整需視乎息口情況,如美國大幅加息將有機會出現大幅度調整,但短時間內未看到美國有加息的可能性,因此預期短時間內樓市會呈牛皮狀態。他認為,雖然一手新例阻礙發展商推盤的進度,推現時手上的存貨不多,減價清貨的壓力不大;同時,二手業主亦無大幅劈價誘因,因業主賣樓後資金無處投資,加上現時「買七都輸」情況下,因此出現減價潮的可能性不高。



朱葉培指,受制於「政策市」,料第三季只有1,500伙一手單位推售。資料圖片

下半年計劃推售新盤

發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	葵涌昇柏山	402
	大埔鳳凰山	1,350
	日出康城3期	1,648
	荃灣西七區環宇	1,720
新地	南區壽臣山SHOUSON PEAK	6*
	粉嶺項目	約100
恒基	西環IMPERIAL KENNEDY	161
	元朗爾禮	780
	屯門瓏門2期	911
信和	九龍界限街68號曉柏·御	41
	九龍界限街51號曉柏	59
	烏溪沙迎海2期	865
嘉里	灣仔匯匯B區	181
	大埔海濱·天賦海灣	193
	觀塘觀月·梓峯	299
新世界	港圖灣	175
	元朗柏譽	51
	洪水橋項目	98
	堅尼地城南里8號項目	100
	跑馬地桂芳街8號項目	156
	元朗漆林	236
	柯士甸站項目C地盤	576
	元朗漆柏	1,620

合計: 11,728
*計劃今年推售數目
製表: 記者 梁悅琴

新地上半年賣樓套百億稱冠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年上半年各大發展商中,以新鴻基地產及恒基系(包括恒基地產及香港小輪)的銷售量、額最多,前者透過出售天晉2期、Residence譽88及爾禮,累售逾1,100伙,套現約100億元;後者推售尚悅、逸峯等,賣出逾1,100伙,套現逾54億元。

至於長實因拆售葵涌雅雅軒龐龐,多個新盤又未批預售樓花同意書,上半年只售出一號,西九龍及尚城貨尾,涉及逾210伙,套現約20億元。

新例後僅8樓盤可推售

於4月29日一手住宅銷售條例實施後逾2個月,先後有16個樓盤按新例上售樓書,但部分樓盤如尚悅因售樓書出錯要重印,亦有樓盤如上林要了解新例細節才公布價單,令實際可以

推售的樓盤只有8個,包括逸峯、DUNBAR PLACE、THE AVERY、晉嶺、珀·軒及港圖灣,合共推出635伙。至昨晚10時,根據一手住宅物業銷售資訊網顯示,此8個樓盤合共售出231伙,當中以馬頭角港圖灣及粉嶺逸峯銷情最旺,分別售出115伙及82伙,但仍是史上新盤銷情最慘淡的5月及6月。

多月一手註冊不足千宗

港置高級執行董事伍創業指出,政府於4月尾推出《一手住宅物業銷售條例》,令今年第二季的一手交投偏軟,據土地註冊處最新資料顯示,6月截至26日僅暫錄123宗一手註冊,按月大幅下跌75%,更連續三個月不足1,000宗水平,可見一手註冊數字連續多月於低位徘徊。

發展商上半年賣樓成績

發展商	售出單位	金額	樓盤
新鴻基地產	逾1,100伙	約100億	天晉2期、Residence譽88、爾禮等
恒基	逾600伙	逾30億	尚悅、曉尚、迎海、天匯、尚匯等
新世界	逾600伙	逾30億	尚悅、濠岸8號、迎海等
香港小輪	逾500伙	逾24億	逸峯
長實	逾210伙	約20億	一號、西九龍、尚城
信和	逾200伙	逾30億	奧朗、御峯、THE AVERY、天賦海灣、濠月、天賦海灣等
嘉里	逾110伙	逾15億	現崇山、港圖灣等
太古	21伙	逾6.3億元	DUNBAR PLACE
資本策略	29伙	逾4億元	Yoo Residence

製表: 記者 梁悅琴

一手新例實施以來新盤表現

樓盤	推售	銷量*
何文田DUNBAR PLACE	30伙	21伙
粉嶺逸峯	146伙	82伙**
九龍城THE AVERY	95伙(加推)	
	21伙	6伙
深水埗晉嶺	31伙	6伙
佐敦珀·軒	40伙	1伙
油塘OCEAN ONE	52伙	0
馬頭角港圖灣	50伙	115伙**
元朗漆林	30伙(加推)	
	42伙(加推)	
	48伙(加推)	7月10日上午11時推售
	50伙	7月13日上午10時推售
元朗尚悅		已上樓書未公布
大坑上林		已上樓書未公布
西半山懿峯		已上樓書未公布
跑馬地嘉柏薈		已上樓書未公布
香港仔深灣9號		已上樓書未公布
西營盤懿山		已上樓書未公布
銅鑼灣YOO RESIDENCE		已上樓書未公布
九龍城曉薈		已上樓書未公布

*截至昨晚10時
**連加推合計銷量
製表: 記者 梁悅琴

息口困擾 新盤訂價難進取

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府增加供應穩定樓價的決心不變,即使地價成績低於市場預期仍如期推出土地,加上美國聯儲局部署退市,息口有上升勢頭,業界相信下半年一手盤訂價亦未必進取,只會貼市價甚至低於市價推售才出現承接力。

代理:保銷量須價錢相就

中原地產亞太區總裁(住宅)陳永傑表示,若美國一旦退市,息口上升,將令買樓成本上升,進一步打壓樓市,因此

個人對下半年樓市不樂觀,估計豪宅樓價下跌20%,中小型住宅樓價跌5%,一、二手每月交投量只會保持每月4,000宗低成交量。由於二手樓價下調,一手樓要銷售,自然要價錢相就,相信一手樓要低於二手樓才能保銷量。

發展商「追數」或不求價

利嘉閣地產總裁廖偉強亦預期,隨着美國公開退市時間表,市場加息預期升溫,對中小型住宅打擊相當大,經濟及政治環境正不斷轉壞,下半年共有2.6萬

伙一手盤可供發售,發展商要追數,相信會求量不求價。發展商方面,英皇國際執行董事張炳強認為,本港樓價連升多年,在政府連番出招、供應增加及息口有上升勢頭下,個人看淡後市,下半年住宅樓價料跌10%至15%。

嘉里料每月推盤不足千

嘉里發展執行董事朱葉培表示,今年樓市走勢受限於「政策市」,第三季料只有1,500伙一手盤推售,主要集中於新界區,比以往每月提供1,000伙為少,下半年息口即使上升,加幅亦不會大,樓價上落幅度料介乎5%至10%。

張炳強預料下半年住宅樓價跌10%至15%

資料圖片



廖偉強指若發展商追數,會求量不求價。資料圖片



元朗漆林開放展銷廳,吸引不少市民參觀。張偉民攝

漆林登記7天 周六抽籤揀樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)下半年首個推售的新盤元朗漆林,以及以原價加推的馬頭角港圖灣,昨同時公布銷售安排,前者以先登記7天再於本週六(7月13日)抽籤形式推售,後者於本週三(7月10日)以即日登記即抽籤形式推售。

根據漆林公布的銷售安排,準買家於昨日下午3時起至7月12日晚上8時,於中環皇后大道中39號豐盛創大廈28樓售樓處遞交,每伙每張票15萬元,每個登記最多可認購2伙,並於7月13日上午11時半於售樓處內,以電腦抽籤安排揀樓次序。

漆林首批50伙特色戶於扣除即供付款及New World Club折扣優惠的平均實呎價8,787元,入場費432.1萬元(包一個價值60萬車位)。消息指,漆林昨日前開放展覽廳,吸引不少元朗區內客到場參觀,了解樓盤資料及價錢。

港圖灣周三入票 即日抽籤

至於以原價加推48伙的馬頭角港圖灣,準買家於7月10日上午10時至11時到現樓售樓處提交每伙每張本票20萬元進行登記,並於當日上午11時15分舉行分批抽籤安排揀樓次序,每批中籤者可順序揀選住宅物業。另外,佐敦珀·軒於前晚突抽起21樓至25樓10伙高層單位,令可供發展單位減至39伙,元朗尚悅修改後的售樓書亦已重新「上架」,準備重推。