

市場購買力漸消化 大銀碼貨乏人問津 新盤成交降五成 不減價難吸客

香港文匯報訊(記者 黃子曼) 經過之前兩周的衝刺之後, 一手盤開始出現後勁不繼的疲態。一手細價盤被逐漸消化後, 剩餘較大銀碼的新盤似乎乏人問津, 令新盤整體銷情放緩。綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息指出, 截至昨晚8時15分, 新盤共錄得14宗成交, 連同上週六, 兩天共成交43伙, 較上星期的91宗成交少52.7%。有分析指出, 目前樓市買家以上車盤主導, 加上市場普遍認為樓市下半年走勢放緩, 發展商要「吸客」, 或要推更多的優惠乃至減價。

踏入7月中旬以來, 隨着發展商逐漸適應一手新例, 開始加快推售速度, 一手市場有回暖的跡象。據統計, 7月13、14兩日的周六、日, 新盤成交166宗, 較上一個周六、日大增8.2倍; 7月20及21日, 也有91宗成交。但在出現短暫的小陽春後, 一手銷情似回復轉慢。以元朗溱林為例, 項目於本月13及14兩日共售出43伙, 而接下來的周六、日銷情持續, 20及21兩日更售出65伙。惟剛過去的周六、日兩日僅售27伙, 跌近六成。以本報記者昨天在該盤位於中環豐盛創建大廈的售樓處所見, 現場未算人頭湧湧, 項目模型前僅有1至2組買家在聽代理講解, 相比21日的情況明顯較為冷清。

OCEAN ONE變相減價約5%

而元朗另一新盤尚悅, 於7月13及14兩日大賣115伙後, 於20及21兩日回落至22伙, 而剛過去的周六、日更進一步跌至6宗成交。土瓜灣港圖灣上週六、日共錄得10宗成交, 較20及21兩日多8伙, 但較7月初時放緩不少。反映細價樓逐漸被市場消化, 再一次出現缺盤的情況。

總結上述情況, 本月中的小陽春主要靠土瓜灣港圖灣及元朗區兩大新盤尚悅及溱林支撐市場。現時元朗溱林開售至今, 累計售出逾140個單位, 佔推出的單位約九成; 而土瓜灣港圖灣開售至今, 累計售出402個單位, 元朗尚悅則由開售至今, 累計售出174伙。而其他個別新盤為吸客, 惟有靠不同的折扣優惠。麗新油塘OCEAN ONE, 發展商上周末上載修訂價單, 為推出的64伙提供新優惠, 當中包括將即供折扣擴大至一成, 新增一年成交分期付款, 買家獲半成樓價折扣, 但同時取消最多逾38萬元現金回贈優惠, 新優惠變相減價近5%。樓盤今日起重售。

成交偏低料樓價續受壓

有分析指, 一旦步入加息周期, 市場將出現大幅調整, 在下行風險愈趨明顯的情況下, 發展商要「吸客」, 減價或於將來成為趨勢。測量師彭兆基認為, 政府早前推出的辣招打壓需求, 令現今市場上只剩下用家支撐。在需求劇減下, 新盤要推售可能需要推出折扣優惠等變相減價的方式才能吸引買家。

香港置業伍創業也指出, 自政府一系列政策過市後, 投資者入市比例減, 市場對物業需求亦不可同日而語, 在成交量持續偏低的情況下, 相信樓價繼續面對下調壓力。



溱林昨日未錄成交, 周六則售出27伙。

記者黃子曼攝



尚悅過去兩日僅錄6宗成交。

資料圖片

7月份週末新盤成交		本週末新盤成交	
日期	成交	樓盤名稱	成交宗數
6/7-7/7	18宗	土瓜灣港圖灣	10宗
13/7-14/7	166宗	元朗尚悅	6宗
20/7-21/7	91宗	元朗溱林	27宗
27/7-28/7	43宗	合共	43宗

製表：黃子曼



土瓜灣港圖灣開售至今, 累計售出402個單位。



上車客以226.8萬購入富健花園單位自用。

香港文匯報訊 政府早前公布首批2,500個購買未補地價二手居屋資格白表申請人名單, 這些俗稱「白居二」的申請人中有部分於近期入市, 推高二手居屋成交。據反映6月市況的7月土地註冊最新資料顯示, 本月截至25日為止, 二手註冊暫錄3,637宗, 與上月全月只相差3%, 代理預期, 7月全月二居屋成交會超越上月。

香港置業高級執行董事伍創業表示, 本月至今二居註冊中, 居屋註冊已錄得617宗, 料全月數字將有約700宗, 有機會挑戰去年4月的第二高位713宗, 創14個月新高。主要因早前政府推出5,000個「白居二」名額, 首批2,500個成功申請人部分已於上月入市, 而該批交投於本月註冊登記。據資料顯示, 本月至今二居屋註冊佔整體二居註冊比率為17%, 較6月的11.3%上升5.7個百分點, 創1999年2月後新高。

逾300萬元成交佔48%

以金額劃分, 本月二居屋中300萬元以上註冊暫錄297宗, 佔整體二居註冊48%; 200萬至300萬元註冊暫錄253宗, 佔41%; 而200萬元以下只有67宗, 僅佔1成。若以屋苑劃分, 本月10大最活躍二居屋註冊屋苑包括慈愛苑、天頌苑、錦豐苑、寶盈花園、錦泰苑、麗晶花園、曉麗苑、天富苑、愉翠苑及翠竹花園, 共暫錄134宗註冊, 較上月全月只錄49宗上升逾1.7倍。

將軍澳頌明苑及屯門富健花園近日分別錄得居屋第二市場成交。中原地產伍錦基指, 頌明苑E座低層4號室, 建築面積710方呎, 實用面積554方呎, 三房兩廳, 擁「白居二」購買證買家以290萬元購入, 實用呎價5,235元。原業主於2002年8月以綠表價114萬元購入。另外, 祥益地產吳永豪表示, 富健花園4座中層G室, 實用面積592呎, 三房兩廳, 獲一區內上車客以226.8萬購入自用, 實用呎價3831元, 屬於市場價成交。原業主於1999年02月以82萬元於居屋第二市場購入。

為求一宿 內地生搶租盤

香港文匯報訊 暑假進入8月, 大量內地學生趁開學前紛紛承租各大學鄰近住宅。為求一宿, 他們不惜以「銀彈政策」打動業主, 牛池灣威豪花園、將軍澳都會驛及新都城出現「一炮過」預付多月租金個案。

鄰近中文大學的沙田第一城為內地學生熱門租賃屋苑。香港置業陳德培表示, 最近促成為沙田第一城49座高層B室租務成交, 單位實用面積284方呎, 兩房兩廳, 以月租1.18萬元租予兩名內地學生, 實用面積呎租41.5元。

另一方面, 學校鄰近地區租盤供應少, 有人轉租市區鐵路蓋屋苑。中原地產李錦輝稱, 鑽石山星河明居B座高層07室, 實用面積515方呎, 三房兩廳, 內地大學生以月租1.8萬元租入, 實用面積呎租35元。另外, 世紀21何冬梅表示, 牛池灣威豪花園2座中層E室, 實用面積400方呎, 兩房兩廳, 現以11,500元租出, 實用面積呎租29元, 低於市場價10%。

一筆過繳10個月租金

由於大學宿位有限, 不少本港大學生亦需在市場搶租盤, 有內地生使出「銀彈政策」打動業主。美聯物業促成一宗將軍澳都會驛3房戶租賃成交, 4名內地生一筆過繳10個月租金承租, 單位為5座高層C室, 三房兩廳, 實用面積629方呎, 月租1.6萬元, 實用面積呎租25.4元。據了解, 區內租盤競爭激烈, 4內地生於睇盤當日一筆過預繳首10個月, 涉約16萬元。

其他地區方面, 美聯黃少明表示, 兩名於科技大學就讀的內地生合租將軍澳藍籌屋苑新都城三期1座中層C室, 單位實用面積406方呎, 兩房兩廳, 月租1.25萬元, 折合實用面積呎租30.8元, 租客是次預繳首半年租金, 涉約7.5萬元承租上址, 租金較市價略高半成。

用家主導 發展商需出招

香港文匯報訊(記者 黃子曼) 7月份多個新盤推售, 反映各地產商已開始掌握一手新例要求, 但開價普遍偏向保守, 部分甚至低於市價水平, 不少新盤還推出折扣優惠吸客。資深產業測量師彭兆基認為, 發展商推出優惠的原因, 最主要是源於政府早前推出的辣招打壓需求, 令現今市場上只剩下用家支撐, 對樓市造成較大的影響。他又指, 雖美國加息等外圍經濟的不明朗因素都有影響, 但預期加息口幅不會太大, 認為影響較細。

他又指, 在需求劇減下, 發展商手上的項目或將落成的樓盤要推售, 或可能需要推出折扣優惠等變相減價的方式才能吸引買家; 「發展商無得好似以前咁收起啱賣, 或者稱睇好後市呢類講法, 已經無呢支歌仔唱。」

過度減價或嚇怕買家

他認為, 發展商繼續需要推出優惠來催谷新盤。因買家最現實, 先會「計過條數」。而該些回贈或優惠於計算下, 相等於在售價上有折扣時, 用家計過認為在負擔能力內, 才會有較大的吸引力。

彭兆基指, 現時市場上的炒家已絕跡, 而剩下的用家亦為「騎牆派」: 樓價升時「嫌貴», 現時情況又怕樓價跌。「這個情況下, 只能用減價來吸引他們。」但他表示, 過度的減價或會嚇怕買家, 因此認為發展商會一步一步推出減價優惠, 而非一次性大幅調整售價, 因如一次性大幅減價, 反而造成反效果, 令買家卻步, 所以未有出現劈價的情況。

他續指, 新界於未來屬供應量增幅較大地區, 因此減價的壓力會較大, 而市區則相對之下減價壓力較少。

吸換樓客須助減稅負

利嘉閣研究部主管周滿傑亦指出, 新盤整體上可能需要減價才可以成功「吸客」, 個別的新盤熱銷是因為屬於上車盤, 受買家歡迎, 減價壓力較細。但換樓客方面, 售價1,500萬元以上的樓盤因各稅項的影響, 令換樓的成本加大, 令這些新盤需推出折扣或減價才能吸引買家。

周滿傑認為按揭亦為一個關鍵, 因換樓客大多手上已持有一幢物業, 令其再買樓時可造的按揭成數不多, 他建議如可推出一些按揭優惠, 或發展商負擔部分的稅項亦可吸引買家。

細價盤受追捧 十大屋苑成交升

香港文匯報訊 市場預期低息環境持續, 刺激二手成交, 剛過去的周六日(7月27日、28日), 本港三大代理行均錄得二手成交宗數回升。其中, 美聯物業統計本週末十大屋苑統計有14宗成交, 較上週末升55.6%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示, 新界區屋苑交投回升, 反映細價樓仍較受追捧, 惟在辣招陰霾下, 二手樓價走勢仍未明朗, 市場同時出現減價及追價成交, 令買家仍抱觀望態度, 導致交投仍只於十餘宗低位徘徊。

成交仍集中於細價盤。據美聯統計, 新界區成交一枝獨秀, 當中映灣園、荃灣中心、沙田第一城、新港城、嘉湖山莊共錄得13宗成交, 按週升約5.5倍。中原地產沙田第一城分行高級區域營業經理黎宗文表示, 沙田第一城本周成交5宗, 交投步伐明顯加快。美聯剛促成一宗沙田第一城中層C室買賣成交, 實用面積約304平方呎, 業主原開價340萬元, 及後願減13萬至約327萬元成交, 折合建築面積約7,976元, 實用面積平均呎價約10,757元, 買家為投資者。

六大屋苑齊捧蛋

另一代理中原地產統計, 十大屋苑本周六日錄得

11宗交投, 比上週多2宗, 增幅22.2%。但十大屋苑連續6個週末成交量均低於20宗水平, 交投持續低位徘徊, 未見起色。且成交分佈參差, 太古城及沙田第一城已佔整體成交逾8成, 有六個屋苑零成交, 其中, 九龍區四個藍籌屋苑本週末均未錄得成交, 交投淡靜。

港島區太古城本週末有4宗成交。中原地產太古城副區域營業經理張光耀指, 太古城近日交投轉活, 一星期內連錄8宗成交, 令屋苑本月交投躍升至17宗。利嘉閣地產太古康怡助理分區董事黃龍智指出, 太古城交投明顯增多, 主要因為部分業主願意擴大議價空間, 吸引買家加快入市決定。

業主讓價空間擴闊

利嘉閣地產總裁廖偉強認為, 本周雖然觀望氣氛仍濃厚。事實上, 現時二手樓市交投仍偏淡靜, 持續陷於牛皮局面, 只有業主願意減價或接受更大讓價幅度, 拉近買賣雙方距離才可刺激交投。但在政府「辣招」下, 短期內難有轉機。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示, 多個一手新盤陸續開售, 分散了市場購買力, 部分地區二手業主開始讓步, 逐步擴闊讓價空間, 交投才見回穩。然

中原十大屋苑本周六日成交數據

樓盤	成交量(變化)	平均實用呎價(元)
太古城	4(+300%)	13,200
康怡花園	0(上週0成交)	-
海怡半島	0(上週1宗成交)	-
美孚新邨	0(上週0成交)	-
麗港城	0(上週1宗成交)	-
黃埔花園	0(上週2宗成交)	-
新都城	0(上週1宗成交)	-
沙田第一城	5(上週0成交)	10,500
嘉湖山莊	1(-50%)	6,413
映灣園	1(無升跌)	8,259
合計	11(+22.2%)	-

而, 香港置業高級執行董事伍創業指出, 令二居交投略有改善, 主因是市場上一手的選擇仍然偏少所致, 估計只要未來新盤數目繼續增加, 將為二居交投帶來壓力。