

加息陰霾 新盤湧現 市場觀望

元朗上車盤1日僅沽16伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憂慮美國提早退市加息,加上新界西北多個新盤爆發大戰,一手盤銷情放緩,以高於市價10%推售的元朗Residence譽88其中68個貨尾昨開售,首日銷情嘆慢板,只售出6伙。綜合市場消息及一手住宅物業銷售網頁顯示,昨日一手盤售出19伙,元朗新盤佔84%。至於元朗溱柏公布於昨日起至本周四接受登記,市傳首日收約130票登記,周五抽籤,周六先推售首批238伙。荃灣昇柏山亦趕登場,今日開放示範單位予傳媒參觀,估計最快日內於一手住宅銷售網頁上載售樓書,周內開價,9月初推售。

消息指出,昨日一手盤售出的18伙,其中元朗Residence譽88佔6伙,全部為標準戶,買家均為本地客;元朗尚悅佔9伙;沙田溱岸8號佔2伙;元朗溱林及銅鑼灣yoo Residence各佔1伙。

譽88首天賣6伙

新鴻基地產自4月底一手新例實施以來,首度有樓盤推售。新地對此1年期樓花Residence譽88訂價進取,原本盡推69伙貨尾,平均實用呎價10,986元,扣除即供5%折扣後,折實後平均實呎價10,437元,較同區現正發售的元朗新盤尚悅的平均實呎9,500餘元高約10%,實用面積458方呎單位的入場費折實價468萬元,由於價單包含7個高價特色戶,因而拉高了整體呎價水平。發展商向此7伙特色戶買家贈送1個至2個車位(每車位價值90萬元),以其折實價1,176萬元至2,042萬元計,優惠等同樓價約8%。不過,昨日發展商訂銷售安排,只推售其中68伙。

溱柏傳收逾百票

至於新世界以貼市價推售的元朗溱柏昨日上載銷售安排,原本首推328伙,但昨日銷售安排顯示,只提供出售238伙,平均實用呎價9,228元,並於昨天至本周四接受登記;抽籤程序將於本周五進行,以電腦操作,本周六上午揀樓。根據銷售安排,抽籤結果只會於荃灣愉景新城溱柏售樓處公布,或由地產代理通知買家,以便買家於周六開售時按不同時間報到揀樓。

溱柏昨日開放於荃灣愉景新城的示範單位作參觀,市場消息指,昨日下午開放示範單位後,一直人頭湧湧,最高峰時有700人在售樓處外排隊,平均等候時間約1小時,全日參觀人數達4,000人。現場所見,家庭客眾多,客人普遍對項目用料及間隔均表滿意,各類單位獲不少查詢,多人即場登記。

尚悅增管理費優惠

同系與恒基地產合作的元朗尚悅前晚晚上載修訂價單,即供付款折扣由原先扣減樓價的5%,略為下調至4%,變相提價1%。不過,恒地會會員透過恒地物業代理買入單位送贈的管理費,會由首12個月增加至首24個月等;同時於今年8月29日至明年2月14日買入單位者,可參加大抽獎,獎品為豪華房車一部。



擬短期內推售新盤				
樓盤	溱柏	曉珀	昇柏山	港圖灣
地點	元朗	深水埗	荃灣	土瓜灣
單位數目	1,620伙	59伙	402伙	5伙
實用面積(方呎)	272至1,386	437至1,294	513至1,324	603至1,287
實用呎價	9,416元*	未公布	未公布	特色戶26,559元 標準戶18,698元
推售時間	周六早上10時**	9月	9月	周三早上10時
發展商	新世界	恒地	長實	嘉里建設

註:*首批328伙及以訂價計,**首推238伙。

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

近期新盤優惠	
樓盤	優惠
元朗Residence譽88	7個特色戶獲贈1個至2個車位(每車位價值90萬元);建築期付款於指定日子提早還清餘款可享2%至3%現金回贈。
元朗尚悅	即供付款折扣由原先扣減樓價5%略為下調至4%;恒地會會員透過恒地物業代理買入單位送贈的管理費,由首12個月增加至首24個月等;於今年8月29日至明年2月14日買入單位,可參加大抽獎,獎品包括豪華房車一部。
灣仔壹環	把60天即供折扣折變相減價10%及120天即供付款照訂價減10%的優惠付款期由8月25日延長2周至9月8日。
洪水橋溱林	New World CLUB會員可獲額外一次3%售價折扣優惠,大部分單位包一個車位;即供照售價減5%。
黃大仙現崇山	加送車位(每車位價值50萬元至160萬元);擴大付款折扣率2%及不用二按享3%折扣優惠,變相減價約8%。
元朗溱柏	New World CLUB會員可獲額外一次3%售價折扣優惠;選擇90天即供付款可照售價減7%、180天付款減5%;第6座D單位的4房戶包一個車位。
油塘Ocean One	將即供付款折扣由5%增至樓價10%,變相減價5%;選用一年成交的買家亦新增5%樓價折扣。

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

憂美退市 新盤訂價趨保守

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)各大地產商開始掌握和適應一手新例要求,加快新盤推售。由於未來4個月計劃發售新盤多達1萬伙,市場又擔憂美國提早退市會引發加息壓力,觀望氣氛轉趨濃厚,加上發展商要追數,相信未來多區新盤開價偏向保守,部分要增加優惠搶客。

一手住宅銷售新例自今年4月29日實施以來接近4個月,至今已有27個新盤或貨尾盤上載售樓書,其中17個樓盤已公布價單推售。

中小型住宅價料平穩

泛海國際執行董事關傑林表示,一手住宅銷售新例實施以來,樓價回落約2%至5%。他展望樓市前景,相信最受3D辣招影響的豪宅價格,料未來1年會跌約10%,但中小型住宅因市場實際需求存在,加上按揭利率仍處低水平,預計中小型住宅樓價仍會平穩。

高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基表示,樓市正步入調整期,一手盤下半年料有1萬伙推售,為求去貨,開價自然要貼二手價,未來3年至5年因美國加息及中小型住宅供應量增加,整體樓價有機會下降30%至35%。在供應大增下,相信發展商有減價壓力,價格與二手樓拉近在20%以內。

元朗新盤樓價有壓力

事實上,未來4個月元朗區便有4個新盤推售,涉及約2,800伙,包括新世界於周內推售的元朗龍田村溱柏,同系的元朗柏鑾和洪水橋項目、新地的爾鑾等,元朗區新盤樓價面臨壓力。

至於長實亦有4個大盤推售,荃灣昇柏山最快於本月底至下月初推出,仍等候批出售樓紙的大埔鳳園、將軍澳日出康城3期及荃灣環宇,3大盤涉及4,715伙,長實於上半年賣樓套現僅約20多億元,執行董事趙國雄強調無意調低300億元的銷售目標,換言之,未來4個月要賣樓逾250億元才能達標。

再者,新世界於下半年亦有5個新盤計劃推出,包括元朗溱柏,與會德豐合作的柯士甸站The Austin、唐人新村柏鑾、迎海第2期及洪水橋項目,涉及2,000伙。恒基地產亦計劃今年餘下時間推出5個全新樓盤,涉及近千伙,新盤售價難免添壓。

未來4個月推售新盤		
發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	荃灣昇柏山	402
	日出康城3期	1,648
	大埔鳳園鳳山	1,350
	荃灣西苑七區環宇	1,720
	元朗爾鑾	780
新地	西環Imperial Kennedy	161
	南區壽臣山Shouson Peak	6*
	屯門龍門2期	911
	粉嶺項目	約100
	九龍界限街68號曉珀·御	41
恒基	九龍界限街51號曉珀	59
	烏溪沙迎海2期	865**
	元朗柏鑾	51
	元朗溱林	236
	洪水橋項目	98
新世界	元朗溱柏	1,620
	柯士甸站項目The Austin	576***
	跑馬地桂芳街8號項目	156
	堅尼地城南里8號項目	100
	灣仔鑾匯B區	181****
信和	觀塘觀月·樺峯	299
	大埔海鑽·天賦海灣	193
	合計:	11,553

註:*計劃今年推售數目
**新世界亦佔權益
***會德豐亦佔權益
****合和亦佔權益

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

祥益逆市企穩 人人有單開

「3D辣招」拖累樓市成交,加上舖租及人工等成本上升,令本港地產代理美聯集團(1200)上半年中期業績見紅,除稅後虧損8,872萬元。不過,主攻屯門二手樓市場的小型代理祥益地產總裁汪敦敬昨接受香港文匯報記者訪問時表示,基於祥益有95%生意來自屯門區二手樓市場,加上公司採取多舖少人經營策略,每間舖只放3人至6人,令每位員工都有單開。近期樓市交投步入寒冬,祥益的生意卻收支平衡,甚至有點「油水」。



汪敦敬預期樓市交投量「沒有最低,只有更低」。資料圖片

汪敦敬表示,由於過去一段時間各國政府採取量寬鬆政策大印銀紙,令資產價格上升,但購買力追不上,即使政府無辣招推出,仍出現滯脹,致買賣兩閒,樓市交投大減。如今政府出「3D辣招」,他預料交投放慢時間反而會由3年,縮短至1年半至2年。

交投量料再跌半

汪坦言,同行美聯半年要蝕近億元,主要是因為員工太多。祥益是小型地產代理,於樓市寒冬前夕已做好準備,加上相信政府短期內不會減辣,樓市交投量在一手盤推售帶動或再現高峰後,會再步入下一個谷底,預期樓市交投量「沒有最低,只有更低」,未來成交量將比目前再減一半至每月約2,000宗新低水平。

勝在不用人海戰

汪敦敬指出,早前的「白居二效應」對祥益的生意只佔小數目,祥益仍主攻屯門及元朗區二手樓為主,且不用人海戰,令每位員工都有單開,無人食白果,無冗員。目前祥益員工平均每人每月開單3張,上月更出現每人每月開單3.5張,為全行之冠。

他續稱,目前祥益地產共有33間分行,約200名員工,過去3個月有自然流失員工,亦有新成員加入,屬良性新陳代謝,但堅持不裁員不減薪,期內亦把部分自置物業收回轉作分行,以減省租金成本;部分分行趁租金有商討餘地轉到單邊位的有利位置。雖然市況逆轉,汪敦敬表示,今年仍計劃於屯門及元朗區增加2間至5間分行,並會增聘50名員工。

特稿