傳美退市嚇窒 買家撻訂縮沙

新盤銷售按周暴跌87%

■昇柏山次輪銷售102伙，場面未算熱烈。張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新界一手盤續成樓市焦點，但銷情似受美國退市消息影響，明顯放緩。根據一手住宅銷售網頁顯示，荃灣昇柏山昨售出18伙、油塘Ocean One及元朗溱柏分別售出3伙及6伙。換言之，昨日一手住宅市場只售出27伙，按周大跌約87%。部分買家選擇撻訂離場，荃灣昇柏山截至昨晚10時，共錄得5宗撻訂個案。有分析指，雖然5宗撻訂個案只是全個項目的少數，但近期發展商出盡優惠吸客仍出現撻訂，不排除各大新盤陸續有買家可能因市況欠佳「縮沙」。

■趙國雄(左)指，昇柏山昨日銷情難與上周開售首日比較。右為長實高級營業經理封海倫。 張偉民 攝

據一手住宅物業銷售資訊網最新資料顯示，昇柏山於9月7日及8日開售首兩天售出的5伙錄撻訂，單位分別是9樓RC室、20樓RB室、28樓LC室、40樓RB室及9樓LC室，資料顯示為「簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展」。至於昨日昇柏山次輪銷售102伙，銷情明顯放慢，高峰期經紀連同買家只有數十人左右，以周末賣樓高峰期而言，場面未算熱鬧。

長實：銷售難與上周比

對於昇柏山昨日銷情放慢，發展商長實執行董事趙國雄昨午表示，昨日銷情難與上周開售首日比較。相反項目開售一周累售逾250伙，佔全數402伙逾62%，套現逾13億元，反應已相當不俗，且用家佔逾90%。然而，連同年初推售的貨尾，長實今年以來賣樓收入只有約33億元，僅佔其全年銷售目標300億元約10%。昨日單日售出的18伙單位中，成交價最貴為46樓LB室，以700萬元沽出。

各大新盤或現撻訂潮

有分析指，近期發展商出盡優惠吸客，但市場反應仍未如理想，連帶龍頭地產商賣樓的第一個星期已出現撻訂，個案雖只是全個項目的少數，但明顯反映出市場可能受美國退市的消息影響，令買家對後市不太樂觀，不排除各大新盤陸續有買家可能因市況欠佳「縮沙」，撻訂離場個案隨時陸續有來。

溱柏新貨錄逾80登記

另一邊廂，新世界元朗溱柏今早新一輪推售，抽籤程序將於早上11時20分開始。消息指，最新一批68伙單位現已錄逾80個登記。發展商表示，項目開售踏入第三個周末售近500伙，佔可售單位約八成；平均呎價近8,100元，套現逾18億元。

同時，由信置、南豐及永泰地產合作發展的大埔白石角海鑽．天賦海灣，昨日開放現樓示範單位予外界參觀。信置營業部聯席董事田兆源表示，昨日參觀人數錄逾800人，當中約60%為新界區，九龍區約30%，香港區則佔約10%，大部分為家庭客，並以用家為主。

■大埔海鑽．天賦海灣首日開放現樓單位予公眾參觀，參觀人數錄逾800人。

豪宅銷售添難度

梁悅琴

面對美國退市消息、「3D」重稅辣招、內地客大減，700萬元以上豪宅大受打擊。以近月新盤銷情看，500萬元以下中小型單位最旺場，反觀700萬元以上豪宅市場，要遇上心頭好的豪客才有成交，發展商要賣大單位似乎相當艱難。以今日開售的元朗溱柏為例，雖然上周三以原價加推168伙，但發展商新世界於今日只推售其中68伙，且以2房户細價單位為主，可見發展商明白目前市場對大單位的接受程度較低，不敢貿然推出大單位，以免影響銷情。

新地轉攻中小型住宅

剛公布業績的新地主席兼董事總經理郭炳江坦言，新措施對豪宅市場有影響，由於中小型住宅需求大，集團買地策略會跟隨市道而行，未來集中發展及銷售中小型住宅，有信心銷售金額達標。他又稱，外圍存在很多不明朗因素，未來香港樓價難測，不過，預期內地經濟增長維持在7%至7.5%，本港經濟亦會持續温和增長，市民工資會上升，對香港樓市有正面作用。

面對逆市，他透露集團會拆售車位及已持有多年的非核心商場。

■買家抱觀望心態，住宅銷售有難度。 張偉民 攝

料明年初豪宅交投升

事實上，本財政年度新地於香港及內地的賣樓目標只有280億元，比上年度的賣樓收入329億元下跌15%，其中香港部分只有190億元，或多或少反映新地對本年度的賣樓表現相對保守，主要因為新地未來9個月銷售的新盤，有不少為豪宅盤，如元朗東爾巒、西九龍天璽、港島南區Shouson Peak及港島西Imperial Kennedy。市場估計，新地本財政年度的賣樓收入主要靠屯門站瓏門2期及粉嶺住宅項目。新地副董事總經理雷霆坦言，「3D」重稅對豪宅市場有影響，市場需要時間消化，預期明年初豪宅交投將會回升，主要因為豪宅供應有限，而且大部分豪宅持有人財務健全，對未來9個月推售的香港豪宅項目有信心。

特稿

買家觀望 昇柏山銷情放緩

■朱小姐以逾500萬元買入頂層連天台單位。 張偉民 攝

現場花絮

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）長實荃灣昇柏山周末售樓未及早前熱烈，銷情明顯放緩，不少區內外買家到場只抱觀望心態。不過亦有買家鍾情特色戶，斥資超過500萬元買入頂層連天台單位。同時多家銀行於售樓現場把握機會，出動超市現金券吸客。

500萬購天台特色戶

■有準買家稱未清楚該區環境及配套。張偉民 攝

有跨區準買家帶同一家三口到場，稱未太清楚該區環境及配套，2房戶及3房戶均會留意。另外一位昇柏山買家朱太太表示，鍾情樓盤有特色，且兒子在該區工作，本身亦居住於連天台單位。她指出，剛購入的新單位有電梯可直上天台，很有特色，加上鍾情該單位的景觀座向望山景，終以超過500萬元買入頂層連天台單位。朱太並表示，由於自住，不怕市況波動。

睇樓玩App贏月餅

此外，昨日亦有多家銀行於售樓現場出動超市現金券吸客。有銀行職員透露，只要即場申請按揭計劃就可獲得超市現金券，恒生派100元，匯豐派50元。至於發展商，還有應節的軟銷活動，參觀該樓盤示範單位人士，只要勝出手機應用程式遊戲，就可獲得月餅一盒，故售樓處擺放許多月餅袋。

拆售車位熱銷 連升3月

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商賣樓速度放慢，惟有拆售車位拓收入來源。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，9月首12日純車位註冊量已錄642宗，而金額則約7.83億元，雙雙均超過上月全月總數575宗及6.04億元，各高出約11.7%及29.6%，宗數創7個月新高，而金額更達9個月高位。

他指出，近月純車位表現轉佳，主要是因為早前發展商分拆車位出售帶動。以本月為例，月內首12日以信置拆售奧運站帝柏海灣及柏景灣的純車位個案最多，而單以上述2個屋苑已佔去同期純車位市場的比重約80%。

較整體物業銷售好

純車位無論宗數抑或金額除均已超越上月外，更連升3個月。相比之下，9月首12日整體物業（包括住宅及非住宅）註冊量及金額暫分別錄2,362宗及約104億元，卻較上月全月少約54%及65%左右，表現遠遠未及純車位市場；不過，縱使近月純車位表現略見改善，惟與政府推出針對非住宅物業的辣招之前相比，近期宗數仍然相對為低。

若純車位個案按金額劃分，9月首12日以逾50萬元買賣為主，暫共錄608宗登記，佔同期整體純車位642宗約95%，成為月內金額升幅較宗數為大的主要原因。據資料顯示，上述月內已登記的柏景灣及帝柏海灣個案均悉數為百萬元或以上。

沽貨心切 惠安苑劈價110萬

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）市場僅餘購買力被各大一手新盤搶走，二手成交一如預期持續淡靜，業主亦開始接受現實，減價出貨。其中鯽魚涌惠安苑低層3房戶有業主勁減110萬元，將單位以840萬元沽出，減幅達11.6%。此外，北角富雅花園低層單位有業主減價30萬元，以低市價4%的530萬元成交。

中原地產楊文傑表示，二手市況淡靜，刺激減價成交相繼湧現，鯽魚涌惠安苑E座中低層1室，實用面積848方呎，建築面積980方呎，不包車位，原業主叫價950萬元，新近見市況膠着，為盡快沽出單位，勁減110萬元將單位以840萬元沽，實用呎價9,906元。原業主於2008年2月以550萬元購入物業，轉手賬面獲利290萬元。

富雅低層減30萬易手

世紀21日昇黃文龍表示，北角富雅花園金楓閣低層G室，建築面積513方呎，實用面積451方呎，業主減價30萬元，以低市價4%成交的530萬元成交，建築呎價10,331元，實用呎價11,752元，原業主於1985年5月以一手價35萬元購入上述單位，持貨至今28年，帳面獲利495萬元，估計物業期內升值14倍。

新界樓亦有業主減價出貨。祥益龍超君表示，屯門新圍苑A座高層5室，實用面積401方呎，建築面積515方呎，有買家以216萬元「即睇即買」，實用呎價5,387元，建築呎價4,194元，屬市場價成交。單位原業主放盤僅48小時累減達19萬元，減幅8%。旋獲同屋苑上車客承接，原業主於2006年9月以約63.15萬元購入上址，轉手賬面獲利約高達152.85萬元，單位升值逾倍轉手。