

# 撤辣無望 二手膠着

## 減價才有成交 租盤個案增

香港文匯報訊(記者 方楚茵)一手新盤激戰連場,以貼近二手價開盤並推多項優惠吸引買家,令二手購買力被搶,交投繼續淡靜。剛剛過去的周六日兩天假期,利嘉閣十大指標屋苑只錄8宗成交,按周再跌11%;美聯十大屋苑更僅4宗成交,按周跌55.6%。中原十大屋苑成交雖回升50%至12宗成交,惟多屬減價成交。而在市場成交繼續拉鋸的同時,二手市場上租盤個案增加。

利嘉閣總裁廖偉強指出,成交量「止升回跌」,主因發展商以克制定價推盤,搶去購買力,令二手交投萎縮,加上政府明言不撤「辣招」,使買家觀望樓價下跌心態加強,惟實力業主不願大幅減價,令雙方呈拉鋸局面,致二手成交量嚴重膠着。

### 買家預期樓價下跌心態增

據利嘉閣數據顯示,港島成績仍較理想,太古城、康怡花園等屋苑交投增加,惟成交量徘徊1至2宗水平;九龍區相對失色,成交量按周跌50%,麗港城及新都城分別錄1宗成交,新界區更只得嘉湖山莊錄2宗成交。而黃埔花園、美孚新邨、沙田第一城及映灣園四大屋苑更齊齊「捧蛋」。美聯方面,港島區十大屋苑全數零成交,九龍按周再減50%,僅黃埔花園及新都城錄成交,而新界區則靠沙田第一城撐起,錄2宗成交,惟仍按周跌50%。

一手戰況激烈,政府不撤辣不減辣及美聯儲本周議息等陰霾下,二手再成雞肋,部分業主開始放下身段減價。中原分行經理李志豪指,市場新近促成尚匯高層A室成交,實用面積672平方呎,兩房兩廳,原業主放盤已一段時間,惟同類放盤較多,業主又急套現,終同意由開價2,380萬元,



■據利嘉閣數據顯示,港島康怡花園交投增加,惟成交量2宗,已告倍增。資料圖片

大減280萬元至2,100萬元,減幅達12%,折合實用呎價31,250元,略低於市價。原業主2011年4月以1,941.5萬元入市,是次轉手賬面獲利158.5萬元,扣除行政使費預料只能平手離場。

### 惠安苑三房勁減110萬沽出

中原副區域營業經理楊文傑則指,新近促成惠安苑E座中低層1室成交,單位實用面積848平方呎,三房套房兩廳,不包車位,原業主叫價950萬元,為去貨勁減110萬元以840萬元沽售,折合實用呎價9,906元。

二手市況不佳,租盤增加,惟需擴大議幅吸客。又一居26座高層E室租賃成交,單位實用面積560平方呎,三房兩廳。業主7月份以2.6萬元放租,日前減租4000元以2.2萬元出租單位,議幅達15.4%,單位實用呎租39.3元。業主於1998年12月以382.8萬元購入物業,租金回報率6.9厘。

隨着白表客引發的居屋熱潮逐漸減退,居屋亦需減價。美聯日前促成沙田居屋愉翠苑H座中層3室成交,外籍客以約410萬元於自由市場承接,並須付約81.5萬元雙辣稅。單位實用面積約為517

### 十大屋苑周六日成交情況

屋苑	成交宗數	升跌(%)
太古城	1	-
康怡花園	2	↑100%
杏花邨	1	-
黃埔花園	0	↓100%
麗港城	1	-
新都城	1	↓50%
美孚新邨	0	-
沙田第一城	0	↓100%
嘉湖山莊	2	↓33%
映灣園	0	-
總計	8	↓11%

資料由利嘉閣提供

呎,實用面積呎價約為7,930元。買家見業主願意落價40萬元,且鍾情沙田區,故即使要付DSD及BSD也承接自用。

# 拆售車位帶挈 樓宇登記增32%

香港文匯報訊 8月份一、二手樓買賣仍處低位,但主要反映8月初樓宇實際情況的9月上旬樓宇買賣登記卻較上月同期增加32%,利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,主要因為發展商期內積極拆售車位帶挈買賣宗數上升。

根據土地註冊處數據,9月首12天全港共錄2,361宗樓宇買賣登記(數字主要反映8月初的樓宇實際狀況),較8月同期的1,788宗增加32%;但樓宇成交主要由價值百餘萬元的車位買賣主導,故同期成交總值按月倒跌1%至104.05億元,造成量升值跌「背馳」的走勢。數據顯示,9月首12天全港錄錄812宗非住宅買賣登記,較8月同期的

383宗激增1.12倍,成交總值亦增加12%至24.38億元。

### 未反映「白居二」熱潮褪色

二手住宅市場方面,八月中旬以前,「白居二」熱潮尚未褪色,二手買賣尚未顯著轉弱,故此,9月首12天全港仍錄1,364宗二手住宅買賣登記,成交總值68.57億元,較上月同期的1,156宗及51.38億元,分別增加18%及33%。此外,同期十大活躍成交屋苑則暫錄130宗買賣登記,較8月同期的74宗大增76%,表現優於二手大市,其中天水圍天頌苑表現最好,屋苑首12天錄錄24宗買

賣,暫時成為本月熱賣二手屋苑冠軍。

### 兩新盤支撐 9月按月料持平

至於一手住宅,因「溱柏」及「昇柏山」兩個新盤均在8月底、9月初才正式推出應市;而此前一手住宅成交主要由早已開售的新盤加推單位所支持,成交相對疏落。9月首12天全港暫只錄185宗一手住宅買賣登記,成交總值11.10億元,較上月同期的249宗及約31.51億元,分別減少26%及65%。

周滿傑認為,初步估計,9月份整體樓宇買賣登記仍可大致與8月份看齊,守住5,000宗關口。



■金九銀十一直受許多開發商看重,深圳開發商9月份推出24新盤吸客。李昌鴻攝

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)隨着國慶節的來臨,內地房地產市場傳統意義上的「金九銀十」再度引人關注。自今年4月國家推出二手房交易徵收所得稅後,新房成為許多購房者和投資者追捧的對象。為了迎接金九銀十機遇,深圳許多開發商在9月累計推出24新樓盤並採用五花八門手段搶客。

# 深圳9月新推24盤

由於深圳的樓盤太好賣,持續20多年的深圳秋季房地產交易會今年都意外地取消了。隨着一向被市場俗稱的「金九銀十」的到來,深圳各大開發商紛紛博奕爭奪客戶。據中原地產則預計,9月至10月深圳有37個新盤上市;而來自國泰君安在8月底對深圳市場調研數據顯示,深圳大部分開發商推盤量都集中在9月至10月,出貨量加大明顯。美聯物業統計顯示,僅在9月份深圳就有24個住宅項目入市。同比2012年9月預開盤量增加5個,環比8月份預開盤量增加14個。所有樓盤預計開盤所推套數高達11,618套,預售面積達122萬平方米。

### 買家理性 旺季不旺

儘管許多開發商紛紛爭奪金九銀十機遇,但是根據深圳中原地產的監測,進入「金九」第一周全市成交有放緩跡象。購房者顯得更加理性,在深圳某房地產網站發起的置業調查顯示,45%的網友表示並打算在「金九銀十」期間買房,46.6%的網友認為九月十月將延續八月不溫不火熱態,呈現旺季不

旺的局面。

更為重要的是,由於許多銀行房貸額度不足,影響了購房者的需求。記者從平安銀行、郵政儲蓄銀行、民生銀行、平安銀行、興業銀行等銀行獲悉,這些銀行均暫停發放個人住房抵押貸款。平安銀行有關人士告訴記者,該行因額度的原因暫停個人住房按揭利率貸款。美聯物業全國研究中心總監徐楓稱,部分商業銀行暫停發放個人住房抵押貸款的原因是下半年額度趨緊,本質原因是銀行利潤需要。

### 深圳部分開發商9月開盤情況

樓盤名	新世界 御園	朗峯 創公館	廊橋國際 福田	錦繡觀園 寶安
區域	羅湖 蓮塘	福田 華強	福田 皇崗	寶安 觀瀾
戶型(平米)	64-145	48-86	74-89	60-85
樓盤類型	新盤	加推	加推	新盤
套數	1,515	220	120	2,334

製表:李昌鴻

# 溱柏昇柏山稱擬加價



■長實執行董事趙國雄(左)、高級營業經理封海倫。方楚茵攝

香港文匯報訊(記者 陳遠威、方楚茵)新世界發展的元朗溱柏和長實旗下荃灣昇柏山兩個新盤,在近日連番出擊之後,已分別售出全數單位的約82%及65%。綜合市場消息及銷售資料,昨日一手盤共成交約72伙。

溱柏昨天以抽籤形式進行第4輪推售的第四批共68個單位,沽出約9成,單位平均實用呎價8,316元,扣除發展商提供折扣優惠,折實呎價約7,500元。發展商稱考慮短期加價,新世界營業及市務總監楊文透露,溱柏開售16天暫售567伙,佔689個可售單位逾82%;平均呎價約8,000元,套現約21億元。餘下貨尾,本周四再推出新一批共21個單位應市,全為3房G兩房單位,全部均屬第四張價單,平均呎價(訂價)為8,150元。

### 溱柏開售16天沽逾80%

溱柏逾半戶型為開放式及兩房以內單位,獲不少上車客及新婚家庭垂青,昨午有數十名準買家在荃灣愉景新城樓處輪候揀樓。68個單位全數為新推的第三座,低層1房單位入場費約360多萬元。現居沙田的買家鄧先生買入第3座1房單位,擬作新婚2人家庭自住,認為呎價符合預期,相信買入物業長遠能升值。買家陳小姐亦稱盤價合理,且屬新樓,故買入第3座高層E室用作自住,擬繳交3成首期。

同系溱岸8號昨日沽出三伙;項目重售不足一個月累售30伙,平均呎價約15,000元,平均售價約2,000萬元,套現約6億元。開售至今累沽942伙(佔所有單位約96%),套現約96億元。

### 昇柏山餘下約140單位

至於低市價開盤兼大送優惠的荃灣昇柏山,日前盡推餘下102伙圓清貨。惟銷情自首日開賣銷達207伙後,昨售樓處人龍略減。長實高級營業經理封海倫表示,截至昨午該盤共售逾260伙,佔約65%,已套現約13.8億元,平均實用呎價為9,200元,當中2房單位已售近80%,只餘約50伙。僅餘下約140個單位。

封海倫指,銷售反應不俗,必然會調整價格,2至3房會分批調整,最快本星期決定,暫未定加幅。而新推出的102伙中有6間連天台特色戶「天柏」,已出售4間,呎價達逾萬元,面積約500呎,買家全為用家。現時該盤逾9成客人採即供付款方式,反映買家多為實力雄厚用家,該盤現暫有3個家庭分別購入兩個單位,當中購下兩個747呎3房單位的家庭,花費約1400萬元。

市場聚焦美聯儲本周議息及退市計劃,但已持有物業的聯樓客何先生指,美聯儲退市是長遠影響,住屋卻屬必需品,故未影響其意向。加上本身住荃灣,曾實地睇盤,故暫不考慮其他樓盤。因入市要繳雙倍印花稅(DSD),故需視乎發展商優惠再決定。另一聯樓客黃小姐則預期辣招必有成效,美聯儲退市亦有影響,樓價仍會再跌2至3成,故暫以觀望為主,入市則主要睇市區樓。

### 昨日新盤銷情

溱柏:	61伙
溱岸:	3伙
昇柏山:	市傳6伙
尚悅:	1伙
現崇山:	1伙
合共:	72伙

# 信貸制約「金九」恐變質

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)深圳市在9月份開始實施新的「2013年享受優惠政策普通住房價格標準」,這被業內視為「利好」的消息提升了市場對「金九銀十」的期望值。但銀行資金流出現「斷流」,無疑削弱了這一政策的效果。

### 銀行房貸都已收緊

某大型國有商業銀行深圳分行房貸部門人士表示,前7個月該行差不多就把總行下達的全年房貸額度用完了,尤其是今年的大形勢下,即便年內有一些增量資金,但是也會少於往年。「比如往年增加30億元的話,今年可能只增加10億元了。」這家銀行在深圳房貸市場的份額舉足輕重,下半年該行將業務重點全面轉向國家政策鼓勵的保障房和經濟適用房領域,額度方面「有求必應」。而美聯物業一業務員劉小姐告訴記者,目前深圳所有銀行的房貸都收緊了,購房者要等待更長的時間,利率可能上調更多,建議客戶早拿主意早申請。如果拖到11月份申請的話,可能到明年才能批下來。

深圳美聯物業董事總經理江少傑指,銀行在三四季度信貸額度均吃緊,因此8、9月深圳新房成交量開始有所放緩,在9、10月信貸更加緊張的背景,深圳新房銷量將可能與8月差不多,銷量較平穩。估計今年9月不會是金九而是銀九,「金九銀十」將變成「九十雙銀」。

**Sell Buy**

自由買賣 無須授權

[www.MW801.com](http://www.MW801.com)

英皇金融證券集團  
Emperor Financial Capital Group

提供 金銀 · 外匯 · 股票 · 期貨 交易

縱橫匯海 財經網站  
[www.MW801.com](http://www.MW801.com)

(英皇金融證券集團金銀匯豐理財網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: [GOLD@MW801.com](mailto:GOLD@MW801.com)

QQ/ 微訊 ID: 268021801

**24** 小時 無須授權

手機 / 網上買賣

**0** 佣金

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇尊貴理財中心  
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室  
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

風險聲明: 投資產品保證金交易涉及高風險, 未必適合所有投資者。高度的槓桿可為閣下帶來負面或正面的影響, 閣下在買賣投資產品前, 應仔細考慮自己的投資目標、客觀風險以及風險承受能力。可能出現的情況包括聲譽受損、全部或部份投資損失。因此, 閣下應將無法承受損失的資金用於投資。投資者應知悉投資產品保證金交易有關的一切風險, 若有疑問, 請向獨立財務顧問尋求意見。