

政府不撤辣招 發展商追業績 新盤劈價 掀優惠戰



烏溪沙迎海2期865伙

灣仔驪匯B區181伙

日出康城3期 1,648伙

屯門瓏門2期 911伙

元朗溱柏 1,620伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲延後退市時間，港府認為令接下來的風險和不明朗因素更大，重申管理樓市風險的「3D」辣招不能撤。業界認為，本港上半年新盤銷售量按年減少21%，若發展商要追趕今年賣樓目標，而政府在加快審批預售樓花同意書上又能配合的話，估計未來3個多月將有至少近萬伙單位推出。月初新盤貼市價及附送大量優惠推售，曾掀起一陣熱潮，但近期銷情明顯變慢，並見到少量撻訂出現，昨日恒地旗下新盤曉尚劈價7%清貨，涉達50伙。業界相信，發展商為求去貨，訂價須趨保守之外，不排除要繼續減價及推出優惠爭取突围。

一手住宅銷售新例自4月29日實施以來已近5個月，地產商日漸適應新例要求，加上政府加快審批預售樓花同意書，新盤推售步伐料加快，如元朗區年內已有4個新盤醞釀推售，涉及約2,800伙，包括新世界推售的龍田村溱柏、同系的柏濠和洪水橋項目，以及新地的爾巒等，區內樓價將面臨壓力。

事實上，面對近日銷情放緩，以及不時有撻訂個案，發展商無奈亦要面對現實劈價清貨。恒基地產旗下深水埗單幢樓花曉尚昨晚突劈價7%重推50伙，平均實呎價15,789元，實呎262方呎的1房戶入場費441.4萬元。大部分單位曾於今年1月推售，與同區的晉嶺貨尾實價接近。

曉尚減7% 投料樓價跌15%

里昂證券地產研究部主管王麗昨日亦預期，本港樓價未來18個月跌15%，息口上升是最大不利因素。她指，本地銀行存款利率趨升，租金回報率無明顯優勢，投資物業吸引力不大，加上多項樓市「辣招」及未來供應上升等，未來兩年供應量將增20%至30%。

東亞銀行的報告亦指目前樓價過高，市民無法負擔，認為未來3年樓價要下跌22%，及家庭收入維持每年3.5%增幅，負擔比率才會回復合理水平。（新盤劈價及投料觀點詳見B1版）

從發展商來看，主要供應者無疑來自長實。事實

上，長實今年以來賣樓成績僅30多億元，大幅落後其定下的300億元銷售目標，惟公司執行董事趙國雄強調目標無意調低。換言之，長實未來3個多月需要賣樓現逾250億元方能達標，而「跑數」貨源將來自等候售樓紙的大埔鳳園、將軍澳日出康城3期及荃灣環宇，3個樓盤涉及伙數達4,715伙。

其他發展商方面，新世界下半年計劃推出5個新盤，涉及2,000伙。恒基同樣計劃在今年餘下時間推出5個全新樓盤，涉及近千伙。另一大型發展商新地，未來9個月將推售5個新盤，至少有1,900伙。上述供應者同一時間「逐鹿」，一手以至二手樓價難免出現調整。（發展商推盤計劃詳見附表）

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，4月29日實施一手銷售條例以來，市場要適應一段時間，近月所見，地政總署加快審批預售樓花同意書，加上今年上半年新盤銷售量只有4,400多宗，按年下跌21%，發展商開價亦貼近二手或低於二手價，並提供多項優惠刺激入市意欲，預期將吸引有購買力的買家出動。

用家主導 價錢敏感度高

不過，他補充指，新例限制之下，現時市況亦難如以往每月售出1,000伙至2,000伙，只是逐步升溫，由寒冬走向回春。他稱，3D重稅下，目前市場主要靠用家，投資者已大減，用家對價錢敏感度相當高，一加價便縮沙，因此未來一段時間，新盤開價要克制才可吸客，即使加推亦不敢加價。

港府：聯儲未退市風險更大

香港文匯報訊 港府多次重申調控樓市辣招不撤。財庫局局長陳家強指出，市場預期美聯儲在9月退市但沒有發生，是市場意料之外，這意味接下來的風險和不明朗因素增加，未來一段時間市場會波動，長期風險存在，日後隨着美國開始退市，風險便會增加。他重申，在這種情況下，本港更加不能鬆懈，樓市辣招對市場有冷卻作用，能有效地抗衡一些由量寬帶來的市場亢奮因素。

短期利好 長期風險增

陳家強指出，聯儲局看到美國經濟數據的復甦勢頭不太明朗，所以暫不縮小買債規模，原因可以理解。同時，量化寬鬆規模大，在退出量寬時如何清楚向市場發出正確信息，讓市場有合理準備，是困難的，所以未來的不明朗因素增加了。

香港一直對量寬保持警戒，因為量寬本身為全球市場，尤其是香港樓市帶來風險。他說，市場通常會過分反應，所以市場已反映聯儲局6月時發出的一些信息。而新興市場過去亦有作出反應，表現出市場的心理頗脆弱，對美國利率的敏感性。市場在未來一段時期會波動，因為退市規模較小，可能短期利好新興市場，但長期風險存在，日後隨着美國開展退市進程，風險便會增加。

「辣招」抗衡市場亢奮

在樓市「辣招」方面，陳家強說，政府一直推出所謂樓市的「辣招」，是就樓市做的需求管理措施，政府一直認為外圍因素的風險大，大家需要高度戒備，不能掉以輕心。現在看到的情況，更加印證了美國為全球市場帶來的不明朗因素繼續存在，所以香港更加不能鬆懈，目前來說，兩項「辣招」對市場有冷卻作用，有效地抗衡一些由量寬帶來的市場亢奮因素。

學者對樓市評析

中文大學市場學系教授洗日明：

回調空間料有5%

美國表明不撤招，亦未有清晰的退市時間表，加上港府表明不撤招，令本港樓市成交量繼續冰封。另外，下半年有多家發展商推盤，甚至減價吸客，一手供應增多，令二手樓業主持貨壓力愈來愈大，估計最少有一成業主會減價出貨，年內樓價再有3%至5%的回調空間。

資深產業測量師彭兆基：

地價跌幅大過樓價

辣招不撤令本港樓市繼續為「政策市」，短期內不會出現明顯改變，不排除發展商買地會愈來愈保守，令地價跌幅隨時比樓價更大。然而，投資者要注意，即使建築費不會大跌，不同發展商可以將所有成本轉介予買家，畢竟要市況暢旺之時方有水貨，但若果市況不佳又要套現的話，平價促銷亦是在所難免，故對於近日有「大仔沙」指樓價因建築成本高而不會大跌的說法不太認同。

嶺南大學公共政策研究中心主任何傑生：

樓價跌20%招財赤

辣招令香港物業交投及流動性大減，將影響政府收入。若樓價下跌1%，政府收入將減少0.8%；若樓價大幅下跌20%以上，則恐怕政府將盈餘不再，面臨財赤。

浸會大學財務及決策系副教授麥萃才：

二手淡市跨年持續

本港樓市辣招不撤，令境內外投資者不願沾手香港「磚頭」，二手市況持續膠着是意料中事。然而，樓市不會因而大瀉，皆因租務仍然暢旺，業主「投降」機會不大，絕不認同樓價大跌五成之言論，但相信淡市會跨年持續。



洗日明



何傑生



麥萃才

新地套現百億 暫時跑出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）從4月29日一手住宅銷售條例生效以來，截至昨日市場共有35個新盤上載售樓書，其中24個已派發價單及銷售之中。截至昨晚10時為止，上述樓盤合計推出3,077伙，現已去貨65%（售出2,005伙），反映市場有一定購買力。

港圖灣溱林去貨九成

當中銷售表現最好新盤要數土瓜灣港圖灣，前後推出全部175伙，至昨晚已售168伙，佔推盤量96%。至於洪水橋溱林推出185伙，去貨180伙，亦佔推盤量97%。此外，主攻上車盤的粉嶺逸峯、元朗溱柏、元朗尚悅、荃灣昇柏山，所推出的單位已售出逾半。

今年以來，各大發展商中，以新地、恒基系（包括恒基地產及香港小輪）及新世界的銷售額、量最多。新地透過出售天晉2期、Residence 88及爾巒，累積逾1,100伙，套現約100億元；恒基系推售尚悅、逸峯等，賣出逾1,350伙，套現逾65億元。

新世界透過出售尚悅、溱岸8號、迎海、溱林及溱柏，售出逾1,350伙，套現逾85億元。

至於長實透過出售一號、西九龍、尚城貨尾及荃灣昇柏山，售出逾400伙，套現逾30億元，表現落後。

近期部分新盤優惠

發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	荃灣西站7區	1,720
	日出康城3期	1,648
	大埔鳳園1期	1,350
新地	屯門瓏門2期	911
	元朗爾巒	780
	西環Imperial Kennedy	161
	粉嶺項目	144
恒基	烏溪沙迎海2期	865*
	九龍界限街51號曉珀	59
	九龍界限街68號曉珀·御	41
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	156
	堅尼地城南里8號	100
	洪水橋項目	98
	元朗柏巒	51
信和	觀塘觀月·樺峯	299
	灣仔驪匯B區	181***
	大埔海鑽·天賦海灣	193
		合計：10,953

年內有望推售新盤概覽

發展商	樓盤	單位數目(伙)
長實	荃灣西站7區	1,720
	日出康城3期	1,648
	大埔鳳園1期	1,350
新地	屯門瓏門2期	911
	元朗爾巒	780
	西環Imperial Kennedy	161
	粉嶺項目	144
恒基	烏溪沙迎海2期	865*
	九龍界限街51號曉珀	59
	九龍界限街68號曉珀·御	41
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	156
	堅尼地城南里8號	100
	洪水橋項目	98
	元朗柏巒	51
信和	觀塘觀月·樺峯	299
	灣仔驪匯B區	181***
	大埔海鑽·天賦海灣	193
		合計：10,953

註：*新世界佔有權益 **會德豐佔有權益 ***合和佔有權益 ■製表：記者 梁悅琴