

# 新盤減價增優惠 辣招打斷換樓鏈 二手樓9月陷冰封

劉嘉輝指，辣招令換樓市場及豪宅物業銷售大受影響。



資料圖片



廖偉強料9月二手成交量有可能創出歷史新低。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)《一手住宅物業銷售條例》於4月底生效後，發展商經過多月適應，9月份開始爭相推盤。根據一手住宅銷售網頁顯示，截至昨晚8時，9月以來累售734伙，比8月份升73.5%，仍以中細價樓主導。然而，在一手盤爭相減價增優惠，以及辣招打擊換樓鏈下，二手樓交投進入冰封。業界估計，9月份二手成交量有可能創出歷史新低，只有約2,000宗交投。展望10月份，多個大型新盤將推售，料一手盤會陸續轉旺，開價則持續貼市及增加優惠促銷。



一手盤爭相減價增加優惠，二手樓交投陷冰封。左圖為元朗溱柏開售；右圖為荃灣昇柏山開放參觀。

## 新盤銀碼細 代理無肉食

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，9月份多個新盤相繼推出，估計9月可回復新例前約800宗的正常一手盤銷售水平。他認為銷售主要來自荃灣昇柏山及元朗溱柏，但涉及及銀碼以700萬元以下單位為主，本月的代理佣金收入仍要虧蝕；預料10月推出的西九龍The Austin及港島區跑馬地豪宅新盤相對銀碼大，對代理佣金收入有幫助。廖偉強坦言，第三季利嘉閣於香港住宅的佣金收入都要虧蝕，要待第四季有大量新盤推出，才有機會收支平衡，由於發展商加快推盤步伐，料一手盤會持續貼市及增加優惠。至於二手方面，廖偉強指基於辣招

打擊，一手盤爭相減價及增加優惠，加上現時二手樓業主持貨能力強，減價亦不踴躍，令交投更見慘淡。他估計9月份二手成交量有可能創出歷史新低，只有約2,000宗交投；由於10月份有不少新盤推售，二手交投可能更淡靜。

## 一手盤交投彈70%

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示，辣招打擊樓市，換樓市場及豪宅物業所受影響更甚，加上發展商亦以中細價物業作招徠，令第三季度500萬元或以下的中細價住宅物業表現相對較佳，註冊個案比率升至8個季度(即兩年)高位。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，在未

包括一手公營房屋之下，截至9月24日為止，第三季迄今500萬元或以下一二手住宅註冊個案合共錄8,041宗，佔整體一二手住宅市場註冊量10,997宗的73.1%。比率自去年第四季以來連升3個季度，並較該季增加逾8個百分點，增長顯著。

事實上，不難發現中細價物業表現較佳。截至9月24日為止，第三季迄今500萬元或以下的中細價一二手住宅物業錄8,041宗，數字已超過第二季全季7,758宗，並高出約3.6%；反觀，逾500萬元個案暫錄2,956宗，仍與上季全季3,043宗相差約2.9%。

## 全季料難破萬宗 紀錄次低

劉嘉輝指出，縱使本年中細價物業

個案率先超越上季，但估計全季勢難突破萬宗水平，將成為有紀錄以來的次低。

數字暫時比起去年同期15,452宗大跌約48%，比起97年第二季的42,739宗高位更急挫逾80%。

若以二手屋苑計算，第三季至今500萬元或以下的二手註冊量最多的4個屋苑中，以嘉湖山莊此類銀碼個案最多，暫錄137宗，沙田第一城則以105宗緊隨其後，惟分別較上季全季少約23.9%及15.3%；反觀，本季暫居第三位的天水圍居屋天頌苑，則受惠於「白居二」的帶動下，按季大幅急升近2.7倍至70宗。至於第四位的荃灣中心，暫時較上季輕微高出2宗至57宗。

## 一手盤買賣登記宗數



# 曉尚劈價重推 首天僅沽2伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔)政府不撤辣招，加上擔心息口回升，用家入市態度審慎，發展商劈價賣樓銷情亦呆滯。恒基地產昨日下午重推劈價7%的深水埗單幢樓曉尚50伙，反應冷淡，一手住宅銷售網頁顯示，全日只售出2伙。

此外，為加快銷售，長實昨起至下周二向地產代理加獎金促銷荃灣昇柏山，但同時把其中8伙加價1%。綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，昨日一手盤只售出9伙，荃灣昇柏山、元朗溱柏和元朗Residence 88各售出2伙，九龍城曉薈售出1伙。

恒基地產昨重推深水埗單幢曉尚，發展商劈價7%推出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，但市場反應冷淡。現場消息稱，開售首兩小時只售出1伙。一手住宅銷售網頁顯示，全日只售出2伙，分別為12樓C室及20樓C室，售價分別為410.502萬元及425.382萬元，據悉，買家均為本地用家。

曉尚今次重推，發展商仍維持提供回贈樓價3%作釐印費津貼，樓價2%回贈作裝修優惠，以及美麗華集團或千色店禮券，恒地會會員更獲贈兩年管理費。不過，其裝修回贈費比4月29日前的1,000元一方呎為少，令其實際減幅約2%。

## 昇柏山提價加獎金促銷

面對購買力轉弱，消息稱，長實昨日起至下周二向地產代理加獎金促銷荃灣昇柏山。昨天起一連四天市場上促成售出16間以上，有份代理有額外獎金，分別是兩房2萬元和三房3萬元。

此外，新世界於元朗溱柏計劃於周二早上推售的42伙，暫錄逾10個登記。溱柏今次加推的42個單位(3座D及3座F單位各21伙兩房戶)，平均呎價8,046元。長實高級營業經理封海倫表示，昇柏山截至昨早只剩下27個兩房戶，有明顯加價空間，昨日已更新8個單位售價，兩房及三房各佔一半，加幅約1%。華置於灣仔的壹環延長60天折扣及120天付款優惠期至10月31日。

## 大埔海鑽錄千人參觀

至於由信置、南豐及永泰等合作的大埔海鑽·天賦海灣於上周四公布首批50伙價單後，參觀更見踴躍，信和置業營業部聯席董事田兆源表示，海鑽昨日共錄約250組客人到場參觀現樓單位，參觀人數逾1,000人，當中不乏信和之友會員；為了讓客人感受海鑽不同單位的景觀，更首度開放第9座及第10座現樓單位予客人參觀。此盤提供185戶分層單位中包括151伙標準戶，大部分單位有海景；項目另設34伙分層特色戶，包括連天台及泳池單位、連天台單位、連地下花園複式單位、連地下花園單位。



單幢曉尚劈價重推，惜市場反應冷淡。張偉民攝

田兆源(左)表示，海鑽昨日共錄約250組客人到場參觀現樓單位，參觀人數逾1,000人。

## 準買家指目前樓價偏貴



鍾女士指自己是幫兒子睇樓。張偉民攝



文先生想買二房單位。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 涂若奔)準買家文氏夫婦表示，希望買二房單位，預算約500萬元，但尚未做最後決定。夫婦倆透露自身亦住新界區，此前曾在多區睇樓，認為目前樓價偏貴少許，未評論對後市看法。

另一買家鍾女士透露，此次是幫兒子睇樓及買樓，預算將為兒子支付首期約100萬元，但她不肯透露買的是幾房單位。

# 本季純車位買賣倍升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商積極拆售車位物業，純車位買賣個案低位反彈。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，截至9月26日止，第三季迄今純車位註冊量合共錄1,801宗，按季大幅上升約1倍。惟在辣招打壓下，宗數仍然偏低。他估計本季連單一季重上2,000宗水平亦未能達到，並為近7季以來第二低。與去年第四季車位市場同樣受拆售帶動的6,642宗高位相比，本季宗數更大幅相差超過70%之多。

## 逾八成交易超50萬

若純車位個案按金額劃分，第三季迄今以逾50萬元買賣為主，已錄1,484宗登記，佔同期整體純車位1,801宗超過八成，並按季大幅急升逾1.5倍。事實上，單以季內錄登記的帝柏海灣及柏景灣，其純車位個案已超過700多宗為百萬元或以上。至於50萬元或以下個案，季內迄今則錄約317宗，按季微升約0.3%。

正因第三季有不少銀碼較大的純車位個案登記，令純車位註冊金額表現較佳，截至9月26日為止，第三季迄今共涉及約19.3億元，較上一季約6.9億元急增約1.8倍，並創近3季新高。反觀，第三季迄今整體物業(包括住宅及非住宅)註冊量按季僅微升5.5%，金額更較上一季少約15.8%，可見本季純車位市場無論宗數抑或金額表現均優於大市。

## 嘉湖三房戶減7%易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手盤增優惠搶客源，二手樓業主惟有減價才有成交。天水圍嘉湖山莊有業主減價7%才可易手；亦有投資者趁高位減持沙田花園城。利嘉閣文家輝表示，天水圍嘉湖山莊嘉湖居14座高層G室，實用面積547方呎，三房兩廁。業主原叫價340萬元，經雙方議價後，業主終願讓步略減7%，以316萬元易手，實用面積呎價約5,216元。原業主於07年7月以132萬元購入，現賬面獲利約184萬元，期間賺價約1.39倍。

## 北角低層減32萬成交

北角健威花園A座低層4室，實用446方呎，兩房兩廁，連租約出售。原業主叫價520萬元，經買家議價後，減至488萬元成交，減價32萬或6%，實用呎價10,942元。中原林龍南表示，新買家為投資客，計劃收租，須付6%雙倍印花稅即29.28萬元。按現時月租1.55萬元計，回報率3.8厘。原業主於2010年12月以327萬元購入，獲利161萬元，升值49.2%。

中原地產招錦昌指出，沙田區有手持數伙細價物業的投資者見市況轉淡，減持物業，剛以343萬元沽出花園城一期雅芳苑(2座)頂層連天台戶，實用面積301平方呎，實用面積呎價11,395元，新買家為用家，原業主於2010年11月以190.1萬元購入單位，持貨約3年帳面獲利152.9萬元，單位升值80%。