

新盤試底 豪宅轉跌

發展商稱要減到市場有承接

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港府辣招重創豪宅市道，新地劈價又回贈7成稅賣九龍站天璽貨尾，吸引本地及內地客入市。市場消息指，截至昨晚止已累收約900票，即較本週六推售60伙超額14倍。天璽劈價引發連環效應，其他新盤亦紛紛加推優惠吸客。有發展商坦言，豪宅樓價已經轉勢，樓市正在尋底，各發展商將在定價策略上有所調整，要減到「令市場接受到的價格才是賣到樓的價錢」。

市場對天璽劈價回贈稅反應不俗，連日來吸引不少本地及內地客到現場參觀示範單位，市場消息指，截至昨晚止已累收約900票，即較本週六推售60伙超額14倍。有見天璽策略成功，資本策略旗下於銅鑼灣「yoo Residence」亦於本週六起至本月20日，以現金回贈方式替港人買家及非本地買家繳付全數及半數印花稅，變相減價7.5%至11.5%去貨，並以原價加推15伙，於本週六與天璽正面交鋒。

天璽收900票超額14倍

yoo Residence前晚公布，由本週六(12日)至20日期間，本港永久居民以私人義購買單位，可獲補貼全部印花稅(包括一般印花稅及雙倍印花稅)，即最高為樓價7.5%；非本港永久居民或公司名義買家，可獲補貼半數印花稅(包括一般印花稅、買家印花稅BSD及雙倍印花稅DSD，即最多補貼樓價11.5%)。發展商亦同時加推15伙，於本週六發售，價單顯示，此批單位平均實呎價32,317元，實用面積由355至539方呎，訂價由1,195.64萬至1,806.728萬元。

即將於日內為旗下長沙灣界限街「曉珀」開價的恒基地產營業部總經理林達民昨坦言，港府樓市辣招加重海外買家及第二次購買單位人士成本，豪宅價格會繼續向下調整，各大發展商將會在定價策略上有所調整，以更接近市價推售新盤。他認為，「無論給予甚麼優惠，劈價

一成、三成、以至九成都好，最終要在價格反映出來，令市場接受到的價格才是賣到樓的價錢。」

面對天璽劈價搶客，由信置等發展的大埔海鑽、天賦海灣昨日再推售第三批30伙，銷情持續放緩，全日只售出2伙，分別為第6座7樓B室，實用面積1,079方呎，扣除6%折扣後售價1,471萬元；及第10座6樓A室，實用面積1,456方呎，扣除6%折扣後售價1,745.2萬元。信置營業部聯席董事田兆源表示，海鑽、天賦海灣於短短6天沽出41伙，套現逾8.6億元，平均每伙逾2,100萬元，平均每伙呎價14,570元，買家主要為用家，可見市場存有不少用家對優質低密度豪宅的需求。

其他新盤銷情亦轉靜，綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，荃灣昇柏山售出2伙、元朗漆柏及Residence 譽88各沽出1伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，「3D辣招」(額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)和雙倍印花稅(DSD))出台後，措施對大銀碼物業的打擊明顯較大。由於辣招令此類市場的需求大減，亦令發展商減慢推出此類銀碼的物業，並推售適合首次置業人士入市的上車單位，此情況於過去一季相當明顯，導致第三季逾2,000萬元個案表現明顯失色。

逾2000萬元住宅成交銳減

該行資料顯示，今年逾2,000萬元一二手住宅註冊個案持續下跌，第三季僅錄224宗，按季減約14.8%，創自2008年第四季金融海嘯爆發後的十九季新低，即接近5年的低位。其佔整體住宅註冊量的比重，第三季只有1.9%，自2010年第二季後首度跌穿2%水平，並創十三季即逾3年新低。



■新地旗下天璽減價促銷，令二手豪宅樓價受壓。



文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行
2013年10月 10日 星期四 早上多雲 日間晴朗
氣溫：25-30°C 濕度：60-85%
港幣第23231 今日出紙4疊11張半 售7元



■天璽昨日繼續有不少市民前往參觀示範單位。 梁悅琴攝

準買家指港樓價太貴

天璽劈價賣貨尾，引來全城哄動，昨日下午記者於九龍站天璽第6期地下大堂所見，依然有不少市民前來參觀現樓示範單位。其中一位前來參觀的女士表示，自己只是來見識一下天璽這個豪宅，因為未見過如此觀的豪宅，她謙稱自己無錢買天璽，亦不知道天璽提供不少優惠。不

過，當記者向她表示，此盤平均實呎價亦要2.9萬元時，她驚訝地表示，一呎要2.9萬元，香港樓價實在太貴了。另一位來自浙江的施先生指出，自己於香港未有物業，覺得九龍站環境好，計劃買入一個約千方呎單位作自住。他亦稱，香港樓價太高，一定會下跌。 ■香港文匯報記者 梁悅琴攝



■來自浙江的施先生表示，有意買入一個天璽約千方呎單位作自住。 梁悅琴攝



■天璽參觀者表示，天璽實呎價要2.9萬元，香港樓價實在太貴。 梁悅琴攝

售價仍處高位 減價不代表筭價

新地劈價賣九龍站豪宅「天璽」貨尾，引來市場熱議，期望可打破樓市閉局。然而，以香港發展商之精明，劈價、增優惠後樓價是否便宜了，準買家恐怕還是要細心分析。事實上，儘管政府過去一年半來連番出招壓樓市，反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，去年升幅仍達21.2%，由1月的95.47點升至12月底的115.78點，今年以來，CCL再升4%，由1月的115.6點升至9月底120點，換言之，發展商即使表示以貼二手市價開盤，售價其實仍處於高水平，不見得減價就有便宜貨。

見好即收 減送外地客優惠

以近日話題的天璽第6期貨尾為例，其賬面平均實呎價2.9萬元，表面與現時天璽二手價相若，扣除其新地會、不用二按及用150日付

款合共有14%折扣計，實呎價為2.5萬元，然而，過去一年半九龍區二手屋樓價升幅24.8%，未計送印花稅前，天璽第6期變相減14%樓價後的實呎價，其實仍比過去一年半九龍區二手屋樓價走勢高出10.8%。新地剛於周日開價後翌日，已加碼30伙，令本週六可供發售單位增至60伙，並將其中指定只限售予香港永久性居民的單位數目由原本8個增加至38個，實行見好就收，減少向境外客送額外印花稅。由此可見，發展商所謂向買家送印花稅，主要是測試市場反應，盡量吸引香港買家出動，營造氣氛，若本週六銷售反應好，不排除新地會加價加推，下一批買家又要高價入市。同時，新地剛投得上海徐家匯商業地王，投資額高達400億元，為新地有史以來最大投資，加上新地今年上半年賣樓只有約100億元，只完成全年280億元目標約35%，加快現金流及保持盈利增長，新地有必要趕快推售

已為現樓的天璽第6期貨尾，以便即時入賬，有利保證集團的盈利來源。

地價每呎三千 利潤豐厚

麥格理的研究報告指，新地劈價推售天璽貨尾單位對新地是正面之舉，原因是在市場低潮時期，持有資金優於維護毛利率表現，且以優惠價推售亦有助提高新地的市場份額。該行預期，天璽銷售額將跌至81億元，毛利率亦降至67%，但仍然是相當高的利潤。AMTD證券業務部總經理鄧聲興亦認為，新地劈價賣天璽貨尾可打破現時樓市的拉鋸局面，目前一手或二手樓成交的交投都較冷清，豪宅是重災區，有發展商率先將價錢拉下來，理論上可令成交活躍。況且天璽的地價每呎不足3,000元，現時賣2.9萬元一呎，利潤仍相當豐厚，但鄰近即將開售、由會德豐地產及新世界合作於柯士甸站上蓋的The Austin訂價則會受影響。 ■香港文匯報記者 梁悅琴攝

瑞信：樓價跌少過一成

香港文匯報訊（記者 陳遠熾）政府不撤辣招，一手劈價增優惠推盤，加重樓市下調壓力，投行瑞信昨發表報告指，發展商採取減價刺激交投策略，樓價開始有單位數跌幅，但該行不認為樓價會有大幅下跌的情況，由於估計美聯儲局明年年初才開始退市，在2015年加息前仍維持較低利率水平，對本港樓市有所支持。瑞信私人銀行及財富管理部亞太區首席投資總監卓雲昨表示，美國明年年初開始退市，2015年才開始逐步加息，預期低息環境維持的情況下，明年樓價會平穩或有單位數跌幅。長遠來看，她認為香港人口增長，內地及香港經濟持續發展，均有助支持未來樓市的需求。

美明年加息後加速下降

早前瑞信亞洲區首席經濟分析師陶冬亦持類似看法，他指出，本港樓市調整目前處於量跌價未跌的第一階段，明年下半年有機會進入量價齊跌的第二階段，觸發原因會是美國加息預期升溫及中國信貸收縮影響浮現，屆時樓價可能下挫15%至20%。另一投行里昂證券地產研究部主管王艷亦預期，未來18個月本港樓價將下跌15%，由於利率回升預期構成不利因素，而且本港存息有上升趨勢，存款回報或較收租更為理想，物業投資吸引力降低；在新盤供應增加下，估計未來18個月中小住宅租金將下跌5%至8%，豪宅租金更將有15%跌幅。



■本港樓市成交萎縮，二手業主減價求售。 資料圖片