

昇薈首日開售沽87%

傳細單位沽清 南豐滿意銷情 加推不減優惠

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)踏入年尾,樓市僅由一手樓撐起,各大發展商把握今年最後一個月谷數,多個新盤於周末正面交鋒。其中南豐東涌昇薈昨日正式開售首批318伙,截至晚上9時已售出276伙,佔推出單位近87%,市傳1房戶及2房戶沽清。發展商南豐表示,前籌揀樓率達百分百,對銷情感滿意,稍後會考慮加推及提價,但不在年內全數把1,419伙盡推,亦不會減少優惠。另一邊廂,麗新油塘Ocean One昨減價開售40伙,但僅沽出2伙,估計是由同一買家以共約1,700萬元購入7樓A及C室。

東涌昇薈昨日下午正式開售。截至晚上9時已售出276伙,佔推出單位近87%,市傳1房戶及2房戶沽清,只餘餘大單位3房戶及4房戶。項目合共取得3,213張入票,超購9.1倍,凍結資金4.8億元,入票反應熱烈,有買家早於昨午12時已到達位於九龍灣的售樓處,以本地買家為主,另有少量外籍人士。現場亦有代理於售樓處地下包下部分餐廳作臨時服務中心招待買家。發展商按抽籤次序分批讓買家揀樓,下午一時起買家按「登記人報到時段」辦理報到手續,整體秩序大致良好。

前籌揀樓率達百分百

發展商南豐發展董事總經理蔡宏興指,項目開售首小時已沽出近50伙,前籌揀樓率達百分百,盡量做到1分鐘完成1宗成交,初步對銷情滿意。蔡宏興指,買家以換樓用家為主,其中1房單位及2房單位銷售速度最快,稍後考慮加推及提價,但不在年內全數1,419伙盡推,亦不會減少優惠。對於政府可能就樓市加辣,蔡氏回應指,政府的樓市政策是想幫助市民置業,現時市民可以買到樓,政府應該高興。

此外,內房企保利集團亦有參與昇薈的發展,項目佔比15%。保利業總經理助理蔡偉生昨日亦到場參觀。他表示,是次乃首次在香港參與房地產發展,希望

或吸引境外買家入市

美聯董事布少明表示,昇薈當中將不乏投資客及外籍客入市,六成為區內客,投資客近四成。對比過往新界區新盤投資客僅佔約一成,反映區內物業租金回報吸引,租賃潛力備受追捧,亦顯示新盤價格下調,將吸引更多投資客入市。布少明又指,在「昇薈」價格吸引下,不排除境外買家願付辣稅入市。

另一邊廂,麗新油塘 Ocean One日前加推第五張價單,盡推最後13伙,連同尚餘單位共40伙,於昨日上午以先到先得形式開售,但至昨晚9時暫沽出2伙,估計是由同一買家購入7樓A及C室,成交價為1,694.135萬元。

此外,市場消息指,新世界旗下元朗濠柏及濠林,以及沙田濠岸8號昨日均有成交。其中濠柏單日沽5伙,累售875伙,套現約34.5億元。濠林昨售出一伙,累售190伙,套現近11億元。同系濠岸8號昨亦售出一伙,項目今年重售後一共沽出53伙,現僅餘16伙待售,開售至今累沽965伙,套現逾百億元。



昇薈售樓處現場。黃嘉銘攝



蔡宏興指,項目開售首小時已沽出近50伙,前籌揀樓率達百分百。黃嘉銘攝

灣仔靚匯售樓處合和中心熱鬧不再。黃嘉銘攝



居住在東涌映灣園的Polly指自己在香港出世,不受辣招影響,只入一張票,卻抽中9號籌;將用1,400萬元購入2座高層4房單位換樓。黃嘉銘攝



本身住東涌居屋的鄭先生(左)指,雖然昇薈價錢偏高,但想提升生活質素,故以700萬元購入一個單位自住;未來半年或會賣出住居屋。黃嘉銘攝



現居九龍的譚氏夫婦指,購入昇薈8座高層2房戶,將用於未來退休養老或度假,要付雙倍印花稅;項目環境吸引,現時樓價應平穩不跌。黃嘉銘攝

喜滙超額15倍 今揀樓料沽清

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)新盤推售戰線擴港九新界,市場另一焦點新盤是由信置、合和及市建局合作發展的灣仔靚匯。該盤今日上午11時將作次輪開售220伙,發展商於昨日下午3時截票,並在6時後於售樓處公布抽籤結果,市傳共錄超過3,500個累積登記,超額近15倍,估計即日沽清機會甚高。

個人名義登記為主

昨午於灣仔合和中心展銷廳所見,靚匯暫停開放示範單位,工作人員並忙於點算收票及籌備抽籤程序,並在6時後於售樓處公布抽籤結果,但合和中心地下昔日的熱鬧場面已不復見。

市場消息指,登記以個人名義為主,只有約3%為公司登記,並要求1號至300號中籤者於今日早上8時45分至9時半內報到,又指一客持4票至6票,即使是1,500號以後的中籤者均可能有機會揀樓。

其他新盤方面,周五晚上開價的新世界西環EIGHT SOUTH LANE昨率先開放展銷廳及示範單位予貴賓及代理優先參觀,今天正式開放予公眾參觀,項目首推30伙,全部均為1房單位,佔單位總數32%,平均呎價23,802元,最快本周開售。

恒地西半山天匯亦部署最快本周開售,現樓示範單位於昨日以預約形式開放予買家參觀,包括最新的68樓B室,實用面積4,664方呎,為全新連傢俬示範單位。

上月二手註冊料差過海嘯年

香港文匯報訊 近月一手住宅物業市場相當熱鬧,不斷有新樓盤登記;惟二手市場表現持續淡靜。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28日為止,11月迄今二手住宅註冊量僅錄2,636宗,預期全月將低於3,000宗水平。

無屋苑註冊量破百宗

至於二手屋苑方面,即使11月二手註冊量最多屋苑,宗數依然處於低迷水平。若以11月首28日二手住宅註冊量最多的15個屋苑計算,居首的嘉湖山莊亦只有約49宗;第二位的沙田第一城更只得26宗;第三位為23宗的維景灣畔。

至於美孚新邨內暫錄20宗,荃灣中心及太古城更分別僅14宗及13宗,而單月二手登記未有屋苑能突破百宗的紀錄勢將進一步增加至13個月。

連續兩月不足3000宗

據資料顯示,自1996年至2012年的17年間,二手住宅註冊量最少的11月份為2008年。當年受金融海嘯打擊,該年11月曾一度低至只有約3,289宗;反觀,今年則受制於3D辣招打擊,導致二手住宅市場比當時更差。相信今年11月份二手住宅註冊宗數將為歷來同月首次不足3,000宗,將較去年同期6,133宗急挫超過一半。

龍門上月錄近百租務成交

中原獨家進表示,新入伙的屯門站上蓋屋苑龍門接連錄得租務成交,睇樓氣氛活躍。他指該盤客源廣泛,包括專業人士和行政人員等,11月全月錄得約百宗租務成交。其中1座高層E室,實用面積478方呎兩房戶,以月租1.2萬元租出,實用呎租25.1元。按業主於去年10月以480萬元購入價計,現租出單位,租金回報率3厘。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)各大新盤在年尾排隊「隆重登場」,一手熱二手冷局面持續。二手業主日漸對後市「心淡」,紛紛減價沽貨。港九兩大藍籌屋苑黃埔花園及太古城分別錄得減價115萬元及75萬元的成交,幅度達10.5%及8.3%。

黃埔花園低層減逾一成易手

利嘉閣余美寶表示,紅磡黃埔花園9期9座低層E室,實用面積860方呎,業主原本索價1,100萬元,逐步減價至985萬元成交,減幅達10.5%,實用呎價約11,453元。據悉,原業主於2007年11月以585萬元購入上址,今番易手獲利400萬元,升值68%。

業主急沽套現 太古城減75萬

中原趙鴻運表示,太古城天山閣低層B室,實用面積689方呎,原業主於本年2月政府出招前開價900萬元,

至近日為求盡快沽貨,於是減價75萬元或8.3%,將單位以825萬元沽出,實用呎價11,974元。原業主於2010年12月以638萬元購入物業,轉手獲利187萬元,升值29%。

東涌二手價跌 交投幾近停頓

美聯董事布少明表示,東涌昇薈自推出以來,區內二手幾近停頓。據土地註冊處資料顯示,今年1月至10月,東涌區平均每月錄得約33.6宗註冊,但據美聯分行統計,11月份區內成交僅約10宗,大部分購買力流向一手,料區內二手價格將短期往下調整約5%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指,現時全港二手市場情況一定淡靜,東涌及灣仔更是一潭死水,但業主持貨力不俗,一般只願意提供3%至5%的讓幅,估計至明年第一季都會是「一手的天下」。

新樓租盤部分成交

區域	屋苑	單位	實用面積	租金	呎租
筲箕灣	譽都	高層A室	363方呎	15,000元	41元
北角	形品	高層F室	363方呎	17,000元	47元
灣仔	尚匯	高層E室	339方呎	21,000元	62元
灣仔	壹環	高層C室	457方呎	26,000元	57元
土瓜灣	港園灣	低層D室	508方呎	15,500元	30.5元
紅磡	昇御門	2座低層B室	366方呎	16,500元	45.1元
將軍澳	領凱	9座右翼高層C室	1,001方呎	18,000元	18元
將軍澳	領凱	11座左翼高層B室	1,006方呎	17,000元	16.9元
屯門	龍門	1座高層E室	478方呎	12,000元	25.1元
屯門	龍門	3座低層E室	478方呎	11,500元	24元

製表:香港文匯報記者 黃嘉銘

於2011年9月以約809.3萬元購入單位,回報率2.5厘。

美聯馬立成表示領凱頂層特色4房雙車房,獲外籍客以每月38,000元承租,實用面積1,710方呎,呎租約22.2元。據稱,業主於去年5月以金額約1,690.1萬元購入,回報率2.7厘。

至於同區同發展商的峻澄,原定年底

入伙,但近日市傳收樓日期將延至明年3月底,早前錄得的預租個案,因租客失預算下大部分須取消。由於延遲入伙,租客失住屋預算,大部分預租個案會商議解除租約,部分租客近日亦回流至其他屋苑睇樓。同時,屋苑租盤急增至約200個,2房月租跌穿1萬元,3房叫租更降至1.2萬元,較同區日出康城租金低一兩成。

新盤減價混戰擴散

新盤市況在年尾階段驟見曙光,發展商減價混戰亦進一步擴散。事實上,過去一個多月多個西南九龍豪宅盤及港島區單幢盤紛紛出籠搶客,加上近日兩個焦點新盤包括南豐東涌昇薈及信置合和灣仔靚匯乘勢加入,反映新盤戰線進一步蔓延至各區,銷售對象亦由投資者擴大至上車及換樓用家。有學者指出,新盤先提供巨額優惠,至開售後才逐步提價,原由是針對早前樓市淡靜,發展商需吸引廣泛買家注意,並要掌握市場反應,預計短期內發展商會繼續沿用類似手法賣樓,以維持市場氣氛。

天璽贈稅掀新盤減價戰

新地九龍站天璽的「回贈辣稅」揭開一場新盤減價戰,現已由豪宅擴展至中小型住宅之餘,亦由西南九龍擴展至港島及新界。信置與合和的灣仔靚匯、南豐東涌昇薈,兩盤分別提供逾千伙的大型新盤同時推出,其中不乏長線收租投資客,以及忍手已久的人名買家入票,大幅超過兩盤首批推售單位,預料一批向隅客勢必成為其餘發展商的爭奪對象。

綜觀今年有望推出的新盤,無論規模、矚目程度、物業類型上,均以新地屯門站龍門二期較具吸引力。該盤一期有不少投資者或區內換樓客搶購,預料二期推出時市場仍有一定捧場客,只要發展商開價吸引,相信屆時仍會有不少向隅客入市,市場預料亦有力問鼎票王之位。

先優惠後提價摸清底牌

經濟學者關焯照指,近來新盤優惠噱頭十足,引起市場關注,發展商就每批價單逐步提價,方便換清市場的承接能力。他預計在短期之內,發展商會繼續沿用類似手法賣樓,以維持市場氣氛。

城大建築學部高級講師潘永祥亦指,新盤先提供巨額優惠,至開售後才逐步提價,原由是針對早前樓市淡靜,發展商需要吸引買家注意,並要掌握市場反應,務求最終把單位提升回市價水平。他指策略迄今頗奏效,使一手市場逐漸掀起旺市氣氛。

一手轉旺反映市場需求

恒生管理學院商學院院長蘇偉文表示,近月多個新盤都提供「辣稅」回贈優惠吸引買家,但只是在首批單位推出優惠,之後的單位已經加價,綜合而言即是沒有減價,反映出本港樓市仍有需求。

不過,利嘉閣地產總裁廖偉強指,由於現時市場由長線收租投資者主導,故亦非所有項目均有熱烈反應。他舉例房協旗下的筲箕灣樂融軒,因屬家盤關係,故收票超過10日亦只有約200票,與靚匯及昇薈差距極遠。

除上述已獲批預售項目外,仍有多個大型新界新盤待批預售,蓄勢待發,包括長實、南豐及港鐵合作的荃灣環宇(1,717伙)、長實將軍澳日出康城3期緻藍天(1,648伙)、恒地等的馬鞍山迎海2期(865伙),上述3個項目聯同龍門二期的911伙共逾5,000伙供應隨時開命。

