

千伙新盤對撼售近半

昇薈日沽406伙 創新例後銷量新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔)新盤送稅及以低於二手價推售誘發市場購買力,昨日私人發展商的新盤市場有近千伙對撼,最終售出466伙,創出今年4月底一手住宅新例實施以來,單日新盤銷售量新高。其中東涌昇薈佔406伙,創出新例以來單個新盤銷量新高。

昨日日本港私人發展商有4個新盤齊齊推售,包括東涌昇薈、西環EIGHT SOUTH LANE、元朗漆柏及大角咀浪澄灣,涉及938伙。當中東涌昇薈單日售出406伙,佔推售單位53%。

1房及2房近沽清

消息指,昨日昇薈推售的單位中,500萬元以下單位沽清,其中1房及2房接近沽清,料套現約20億元。南豐發展董事兼地產總經理麥一擎表示,昇薈銷情相當不錯,以1房和2房單位最受歡迎,買家以自用者居多,其中不少是外籍人士,而內地客較少。

外籍投資者捧場

昇薈昨早10時推售的768伙,佔全數單位約54%,不少準買家一早到場等候按抽籤次序揀樓。此批單位扣除即供分期付款辦法、特別折扣及「印花稅補貼」優惠後,折實後平均呎價8,583元,屬原價加推,此批單位包括高層1至4房雙套房單位,及首次推出頂層特色單位,呎價由6,820至22,005元。

一手主導二手靜

最低入場費單位為第10座3樓D室,實用面積433平方呎的一房單位,扣除即供分期付款辦法、特別折扣及「印花稅補貼」優惠,折實後售價為332.64萬元,實呎價7,682元。美聯物業董事及營運總監布少明指出,按現場所見,買家傾向選購一房戶型的單位,以這類單位最為搶手,相信與東涌區內租務潛力優厚,故部分買家希望購入作長線收租投資。

布少明稱,全港昨日有達千伙新盤單位對撼,難免攤分客源及購買力,用家為主的新盤,需要時間讓市場消化。他認為,短期內市場仍會以一手主導,加上發展商提供不少折扣及優惠等,將搶去二手市場不少購買力。

昨日一手盤銷情

樓盤	銷情
東涌昇薈	406
元朗漆柏	36
大角咀浪澄灣	13
西環EIGHT SOUTH LANE	7
靚塘觀月·樺峯	2
黃大仙現崇山	1
元朗漆林	1
製表:梁悅琴	合計 466



東涌昇薈單日售出406伙,料套20億元。

張偉民攝



南豐發展董事兼地產總經理麥一擎(左)表示,昇薈買家以用家居多,亦有外籍客。



昇薈昨日推售的768伙,佔全數單位約54%。

張偉民攝

買家睇長線唔驚樓價跌

香港文匯報訊(記者 涂若奔)東涌昇薈次輪大推768伙,仍錄2,433票,昨日揀樓,亦吸引不少買家到場揀樓。

有住尖沙咀的外籍人士Banani透露,此次買下2個單位,作為投資用途。他肯透露價格和單位房型等更多細節,笑稱要保密,僅表示價錢相當合理。由於計劃長期持有,故不擔心樓價會下跌。

住沙田的買家郭先生則透露,買下一個一房單位,價格為300萬,覺得該價格OK。該單位將贈送予女兒結婚居住,由於是自住用途,亦不擔心樓價下跌。

美聯送200元超市禮券谷客

為了谷客,地產代理亦各出奇招,美聯物業董事布少明表示,單單經美聯第二輸入票昇薈的數量已接近900張,為了引客到場,美聯推出超市現金禮券回贈,凡經美聯物業進入昇薈第二輪揀樓程序之人士,到場揀樓即可獲贈價值200元之超市現金禮券,總值達18萬元。



買家郭先生表示,買下一個一房單位,該單位將贈送予女兒結婚居住。



居住於尖沙咀的外籍人士Banani透露,此次買下2個單位,作為投資用途。

張偉民攝

張偉民攝

EIGHT SOUTH LANE 首推售7伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場焦點放於昇薈下,其他新盤銷情一般。由新世界發展的西環南里EIGHT SOUTH LANE昨首推20伙,只售出7伙。

漆柏再沽36伙 呎價高見1.09萬

同系於元朗漆柏昨推售122伙,單日再沽36伙,只佔昨日推售量30%,其中30伙屬最新價單;當中9座27樓H單位及10座27樓J單位成交呎價為10,952元,創出項目新高。項目開售至今累沽918伙,套現逾36億元。同系於元朗洪水橋漆林昨亦售1伙;項目累售195伙,套現約11億元。恒隆於大角咀浪澄灣昨早推售28伙,只售出13伙,佔46%。



新世界發展的西環南里EIGHT SOUTH LANE昨首推20伙,只售出7伙。

太古泰山閣減價80萬沽出

業主減價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場焦點集中在一手,部分二手業主終面對現實降價求售。中原范浩銘表示,鯉魚涌太古城泰山閣高層C室,實用面積722方呎,三房兩廳,9月放盤叫價900萬元,近日終降價80萬元至820萬元將單位沽出,建築呎價10,049元,實用呎價11,357元,減幅8.9%。原業主1999年底以355萬元入市,賺465萬元,升值1.3倍。

大埔新峰花園低市價8%易手

世紀21瀨天地地產營業董事黃國宏表示,大埔新峰花園27座低層C室單位,實用面積822平方呎,原業主最初開價660萬元,經讓價後減價65萬元至595萬元沽出,減幅10%,實用面積呎價7,238元,成交價低市價8%。據了解,新買家斥資購入單位自住,原業主在2009年8月時550萬元購入,業主持貨4年帳面獲利約45萬元,單位升值約8%。

■太古城泰山閣高層C室,9月放盤叫價900萬元,近日終降價80萬元至820萬元將單位沽出。資料圖片



供應大增 新盤愈賣愈平

香港文匯報記者 梁悅琴

12月至明年1月有望推售新盤

樓盤	單位數目	發展商
屯門瓏門2期	911伙	新地
馬鞍山迎海·星灣	865伙	恒基、新世界、培新
北角電氣道	118伙	長實

製表:梁悅琴

自10月新鴻基地產(0016)以送稅優惠重推九龍站天璽以來,各大發展商爭相仿效,令過去2個月新盤再度旺銷,尤以中高價樓重現生機,其中11月銷售金額料達146億元,創出2年新高。業界指出,由於過去2年增加土地供應的單位爭相推售,市場新盤供應大增,加上有加息壓力,明年一手盤售價只會一浪低於一浪。

瑞信集團發表報告指,自10月新地重推九龍站天璽後,帶動本港豪宅銷售增長強勁。本港10月一手新盤銷售額達116億元,為過去24個月銷售最強勁的其中一個月,當中主要來自天璽及新世界(0017)及會德豐(0020)柯士甸站The Austin。

瑞信認為,11月亦為新盤銷售強勁的一個月,預期11月新盤合約銷售總額達146億元,主要來自The Austin、新地西環Imperial Kennedy及信置(0083)與合和(0054)的灣仔嘉匯等豪宅。瑞信又預期,直至明年1月初,發展商會於三個月內主動推出多個新盤,預期12月新盤合約銷售總額達110億元。

瑞信:熱潮延至明年1月中

瑞信估計,明年1月中至3月,因有農曆年假,以及新一份施政報告及財政預算案出台,新盤銷售會由1月中開始暫停,料新盤熱潮可持續多三個月。

據了解,12月至明年1月仍有至少1,800個單位推售,其中新地於屯門瓏門2期於週內開價,月內推售,至於恒基等於馬鞍山迎海·星灣亦有望於本月初或下月初推售,實於北角電氣道住宅有機會於明年1月推售。

申請預售樓花創逾年新高

事實上,因應政府延長私樓樓花期由20個月延至30個月以增加供應,發展商亦加快申請步伐,11月新申請預售樓花單位數目超過2,000伙,創14個月新高,其中剛於11月22日沽清THE AUSTIN第1期的發展商隨即入紙申請第2期共691伙,連同新世界於天后新東方1至15號及皇龍道5,7,9及11號項目(358伙)、及沙田麗坪路33號(970伙),推高累積待批數目重上逾萬伙水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,近期一手市場市況回暖,多個新盤趁勢推售的同時,發展商亦加快申請預售樓花同意書作未來推售的部署。以新申請預售樓花為例,11月超過2,000個單位,按月大幅急升約35倍,按年亦上升約5.9%,打破近數月新申請單位處極偏低的閉局,數目升至14個月新高,數字大幅增加正好反映發展商推盤的心態相當積極。

業界料明年樓市下調機會大

中原集團創辦人施永青表示,明年市場變數仍多,如政治爭拗會影響置業意慾,內地經濟增長會否令香港分到一杯羹等,預期明年樓市下調機會較大,其中豪宅及一手新盤價格會首先跌15%至20%,而中小型單位特別是首次置業人士為目標的單位,因受到政府政策保護,只會下調5%至10%。

他續指,近期發展商以低於二手樓價10%至20%開盤,反映發展商如今要賣樓,一定要減價,而「賣多2間(新盤),市場參與者又少一批購買力」,唯有價錢降低一點,令更多人可以買到樓,因此明年一手盤售價只會一浪低於一浪。

相反,香港小業主借貸不多,只有40%小業主正供樓,60%小業主已供完樓,因此除非二手業主急於套現,否則二手的供應仍未會太多,二手樓交投會持續偏淡。

