

# 《施政》不撤招增供應 新盤搶客息口料升

# 二手業主 劈價沽貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份施政報告不撤辣招大增供應,加上一手盤爭相以送稅等優惠吸客,以及預期未來息口上升,心急二手樓業主出賣,惟有劈價。北角柏景台有業主劈價235萬元,減幅達12.7%易手;何文田半山壹號有業主看淡後市,兩月累減250萬元,減幅達12.5%,最終蝕讓近300萬元離場。

中原豪宅STATELYHOME西半山分區經理胡洛勇表示,西半山雍景臺2座低層B室,實用面積1,115平方呎,採3房套房間隔,有工人房,望樓景。原業主9月初叫價1,800萬元,最近減價50萬元至1,750萬元沽出,實用呎價15,695元,略低於市價5%。單位於1999年以960萬元購入,是次轉手賬面獲利790萬元或82%。

### 柏景台減12.7%易手

世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示,北角柏景台1座低層G室,實用面積980方呎,3房1套間隔,座向西南面,望開揚景。業主原先叫價1,850萬元,終減價235萬元或12.7%以1,615萬元成交,實用面積呎價16,480元,低市價5%成交。原業主於2008年5月以1,036萬元購入,持貨至今5年,現將物業沽售,賬面獲利579萬元,估計物業期內升值55%。

### 半壹蝕讓近300萬

美聯物業九龍君頤峰分行營業經理梁加林表示,半山壹號2期23號高層,為3房套連工人房間隔,向東南,實用面積約1,137方呎,外望開揚海景。業主於去年11月開價2,000萬元,惟後市乏力,於上月減至約1,850萬元;直至日前遇買客,再減100萬元至約1,750萬元成交,實用面積平均呎價約15,391元。原業主於2009年10月以金額約2,032.6萬元購入,如今賬面蝕讓約282.6萬元。

屯門邁亞美灣亦有減價個案,祥益地產助理營業經理古文彬表示,邁亞美灣第二座中層E室,實用面積469呎,兩房一廳,獲一名區內首置上車客垂青。該名買家鍾情單位客廳及主人房均向南坐擁無敵海景景觀,加上原業主增加議價空間,累積減價達31萬元,以及苑苑為臨海物業,環境清幽怡人,買家遂決定「即睇即買」,以319萬元購入自住,以實用面積計算呎價為6,802元,屬市場價成交。

淘大花園亦有減價易手個案。利嘉閣地產皇牌屋苑德福分行(B組)經理黃智傑表示,該屋苑第1座高層3室實用面積約378方呎,2房間隔,屬海景優質戶。減價15萬元後,以385萬元成交,實用面積呎價10,185元。原業主於2012年1月以283萬元購入上址,現賬面獲利102萬元離場,升價36%。

### 新界屋苑呎價跌勢勁

事實上,二手樓價已轉跌勢,反映二手樓價指數走勢的中原城市指數創一年新低。以一手盤供應多的新界區跌勢最明顯,根據中原城市指數顯示,過去一個月十大實呎價跌幅最大的頭三位屋苑均為新界區,其中馬灣珀麗灣呎價跌幅近10%,最新報8,276元,天水圍嘉湖山莊跌幅亦達7.6%,最新報5,651元,至於大埔太湖花園跌幅達7.41%,最新報8,667元。



近日二手減價個案

樓盤	實用面積	原叫價(元)	減價(元)	成交價(元)	減幅
北角柏景台1座低層G室	980方呎	1,850萬	235萬	1,615萬	-12.7%
何文田半山壹號2期23號高層	約1,137方呎	2,000萬	250萬	約1,750萬	-12.5%
屯門邁亞美灣2座中層E室	469方呎	350萬	31萬	319萬	-8.8%
太古城翠閣閣高層H室	1,114方呎	1,680萬	100萬	1,580萬	-6%
尖沙咀君臨天下2座中層A室	1,053方呎	4,000萬	200萬	3,800萬	-5%
九龍灣淘大花園1座高層3室	378方呎	400萬	15萬	385萬	-3.75%
跑馬地雅谷大廈高層C室	455方呎	730萬	25萬	705萬	-3.4%
西半山雍景臺2座低層B室	1,115方呎	1,800萬	50萬	1,750萬	-2.8%

資料來源:中原、美聯、祥益、利嘉閣 製表:香港文匯報記者 梁悅琴

樓盤	最新呎價(元)	按月跌幅
珀麗灣	8,276	-9.97%
嘉湖山莊	5,651	-7.6%
太湖花園	8,667	-7.41%
陽明山莊	19,269	-7.25%
深灣軒	12,384	-6.5%
泓都	15,079	-6.49%
美孚新邨	8,718	-6.19%
海逸豪園	13,636	-5.82%
柏景灣	15,296	-4.75%
華景山莊	7,940	-4.65%

資料來源:中原地產 製表:香港文匯報記者 梁悅琴



雍景臺外觀。資料圖片



柏景台外觀。資料圖片

## 大行評《施政報告》房策

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)行政長官梁振英剛公布的施政報告中,無再提出控制樓市需求新措施,並着力加大市場供應。未來10年的建屋目標將增加至47萬個單位,公私營單位比例調整至6比4,又提高地積比率。同時推出補地價仲裁先導計劃,冀增加中期土地供應。多間大行普遍認為施政報告並無太大驚喜,維持對本地地產股的看法不變,惟相信推出補地價仲裁機制,恒基地產(0012)、新世界發展(0017)及新鴻基地產(0016)等擁有大量農地的發展商較有利。

### 瑞信: 仲裁補地價恒地最受惠

施政報告中提出的樓市政策與去年並無太大分別,調整未來興建公營及私營房屋比例至6比4,可望對政府、現正輪候公屋的申請人、現有業主,以及發展商均有利。當中,補地價仲裁先導計劃,恒地可望最受惠,其次為新世界及新地。發展本港金融業則對於中區擁有寫字樓的股份有利,例如太古地產(1972)及冠君產業信託(2778)。

### 瑞銀: 達中長期目標前不減辣

施政報告只着重增加土地供應,相信政府在達到中長期的建屋目標前,不會取消樓市辣招。預計本港樓價會持續受壓,維持本地地產股「減持」評級。該行認為,補地價仲裁先導計劃,恒地及新世界等持有大量農地而股價出現較大折讓的股份將會受惠。

### 麥格理: 不加推收緊樓市措施

施政報告將關於樓市的篇幅延後,亦未有無任何正面或負面的消息,反映過去兩年樓市措施下,樓市情緒降溫,樓價升幅放緩,相信政府不會再推出收緊措施。以內地及新加坡的經驗,在樓價並無升值預期下,發展商將會加快流轉速度,繼續增加土地儲備,部分產品質素較高,或營業策略較好的本地地產商盈利增長前景將較明朗,維持對行業「中性」評級,當中首選新地及新世界,維持該兩隻股份「跑贏大市」評級。該行相信,今年私樓供應達1.8萬個單位,並有4,000個單位落成,相信長實(0001)今年將售出4,500個單位,新地為4,400個。

### 美銀美林: 着眼增加土地供應

施政報告未有提出冷卻樓市的重大措施,今年的樓市政策持續着眼於短中長期增加土地供應。該行指,政府建議推出「補地價仲裁先導計劃」,將有助加快農地轉換以增加土地供應。美銀美林維持今年住宅樓價下跌10%之預測,預期2015年樓價進一步下跌10%至15%。該行維持地產股「中性」看法,指地產股現價雖然較每股資產淨值出現較大折讓,惟缺乏催化劑以收窄有關折讓,視長實為地產發展股首選,主要業務較為多元化。

### 滙豐: 短期仍受宏觀經濟影響

施政報告中只集中增加土地供應,認為無太大驚喜。未來10年的建屋目標訂於47萬個單位,相當於每年18,800個供應,與1997年以來每年吸納量18,000個相若,未來5年每年私樓供應量亦會增加至13,600個單位。該行指,雖然長遠而言增加供應會對樓市有影響,惟現時樓市仍受宏觀經濟及市況影響,包括一手樓盤競爭,以及長債息率的波動。該行較為看好新地,認為新地於過往困難時候,仍有理想銷情,以及現價對資產有近48%的折讓。施政報告推出低收入職家庭津貼,則可望惠及領匯(0823)旗下商場。

### 標普: 未來3年私樓供應續短缺

新一份施政報告提及的房屋政策,符合政府一貫要增加土地供應的理念,不過主要針對長期措施,以及重點增加公屋供應。估計政策短期對私樓樓價的影響有限,未來1年至3年供應仍維持短缺。由於本港發展商經營成本增加,盈利有下跌壓力,加上樓價早已累積一定升幅,供樓負擔比率亦已超過1997年高位,更有惡化跡象,預計今年本港樓價下跌10%。地價、建築及工資成本持續上升,預計未來12個月至18個月地產商利潤率亦將跌10%,或會面臨更嚴峻的市場狀況和資金流減弱局面。若持續下去,開發商差距可能更懸殊。不過由於本港地產商採取靈活定價方式,預計合約銷售額大致持平,加上樓市仍然供不應求,令市況有支撐點。過去數年本港發展商積極投地,令本港地價過去3年升30%。各發展商亦已吸納一定土地儲量,故料未來投地取態不會如之前進取,但相信中型地產商對地皮仍有興趣,故地價不會有太大跌幅。

# 二手註冊料創19年首月次低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、涂若奔)新一年新盤承接去年旺勢,表現持續向好;惟二手表現未受新盤帶動轉旺,反因一手搶客及辣招困擾,交投持續低迷。首月二手住宅註冊量料創19年紀錄同月次低,樓市焦點仍然集中新盤物業,加上本月底適逢農曆新年傳統樓市淡季,預計2月份二手住宅註冊量將維持偏低水平。

### 註冊按月升7.6%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,本月首16日二手住宅註冊量錄1,582宗,按月上升約7.6%。雖然估計全月宗數最終有機會回升至約3,000宗,但實際上仍自1996年有紀錄

以來首月次低,僅較2012年1月份為高。本月二手住宅註冊宗數除估計創歷年1月份第二低外,相信勢必低於4,000宗,屆時將自去年8月至今長達6個月不足此水平,打破2011年10月至2012年2月的5個月紀錄。淡市將進一步挑戰2003年2月至9月連續8個月的最長紀錄。

### 樓市仍聚焦新盤

二手住宅註冊金額亦未有跟隨宗數上升,反而按月下跌。本月首16日錄約72.9億元,按月跌約5%。相比起新盤市場,同期二手金額比起一手金額約89.1億元低約18%。若持續下去,本月將會是連續第三個月「二手金額低於一手」。

由於現時樓市焦點仍然集中新盤物業,相信二手市場表現難見起色。再加上本月底適逢農曆新年傳統樓市淡季,預計二手持續淡靜之餘,屆時交投更有機會進一步冰封。估計反映1月份市況的2月份二手住宅註冊量將維持於偏低水平發展。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,今年二手樓會繼續受壓,交投量將由去年的4.5萬,跌至4萬左右,樓價則將下跌5%至10%。主要是由於在「辣招」影響下,市場的購買力被鎖死,加上一手樓發展商推出諸多優惠措施,搶走了大量客源。另外,二手樓的賣家減價意願不高,現時普遍只肯減價3%至5%,未到買家願意承接的價位。不過他估計,如賣家的減幅增至10%左右,將會有不少承接。

# 天匯1.27億沽示範屋

香港文匯報訊(記者 涂若奔、梁悅琴)春節前夕,新盤持續以送優惠爭客,昨日一手盤售出26伙,當中不乏豪宅盤。西半山天匯昨日以1.26526億售出27樓B室,為4房示範單位,實用面積2,476方呎,呎價5.11萬元,買家為內地或公司客,要付近3,000萬元買家印花稅等稅款。至於大埔天賦海灣第三期海鑽,市場指一內地客斥資約3,747萬元,購入第3座中層B室單位,實用面積2,116方呎,呎價約17,711元,該買家應付買家印花稅及雙倍印花稅達880多萬元。

另外跑馬地紀雲峰亦以4,571.871萬元沽出39樓D室,北角DIVA及屯門龍門2期各沽4伙、津堤及DUNBAR PLACE各沽2伙、yoo Residence、漆栢、浪澄灣及樂融軒各沽1伙。

### 昇御門重推沽7伙

以送優惠變相減價25%重推的紅磡昇御門,根據一手住宅物業銷售網顯示,首日售出7伙。美聯物業住宅部行政總裁布少明

指,昨日紅磡昇御門重推31伙,買家以用家為主,佔比達90%,且多數是外區客,港島、九龍和新界區都有。對於今年樓市前景,他估計有機會發售的樓盤單位總數為1.9萬,成交量約為1.1萬至1.3萬,較去年的9,000伙有大幅增加。

### 滙豐第1期傳收20票

至於前晚公布加入戰團,由信置、合和及市建局合作發展的灣仔滙豐第一期第五座公布首批50伙價單後,昨日位於樓盤現場皇后大道東一帶再見大批代理撈客,消息指,昨日收約20票。

布少明指,該公司昨日派出150名代理撈客,截至下午5時,約有80組客參觀示範單位,約70%為區內客。滙豐一期首批50伙,分布在7樓至20樓的A至H室,實用面積由440方呎至658方呎,售價全部超過1,000萬元,由最低7樓G室的1,001.2萬元,至最高20樓A室的1,458.6萬元,呎價則由20,608元至24,933元不等,提供最高達17.5%的折扣率。



▲昇御門重推31伙,買家多數是外區客。張偉民攝

►布少明指,昇御門的買家以用家為主。張偉民攝