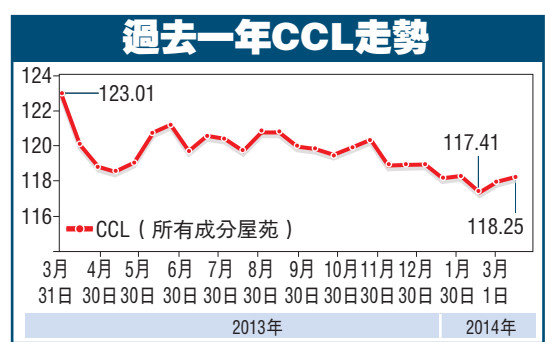


樓市次季料旺丁不旺價

今年首季即將完結，樓市交投表現可用冷暖交纏來形容。季內初段，整體交投量繼續低位徘徊，未見明顯起色。但面對市場多項利空因素衝擊，美國收水潮至明年或加息，新供應陸續推出，土地連番流標，業主和發展商可能只得接受現實，願意平賣止賺以至蝕讓先離場。一手優惠誘客，二手蝕讓價搶客，有實力買家回歸市場。業界預計，樓市次季旺丁旺市卻不旺價。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，原本預料今年上半年住宅樓價較去年同期下調10%至15%，相信受聯儲局提前加息消息及各種外圍因素影響，10%至15%的跌幅將提前於4月、5月完成。

香港文匯報記者 黃嘉銘

發展商今年以來推盤步伐未見急促，雖然大部分延續去年「送稅」優惠策略吸客，但應市全新盤源罕見，大多為已開售的貨尾。同時，地皮接連流標反映發展商對後市態度保守，加上聯儲局日前表示，將放棄採用以失業率6.5%的前瞻指引，並將於今年秋季結束買債，市場普遍預期最快於2015年春季開始加息。



大埔逍遙岸擱手438萬

事實上，二手樓業主的持貨力開始備受衝擊，近期促成的二手成交當中，有力賺翻倍的業主實在不多。近日部分二手業主主要錢唔要貨，當中日前出現地皮流標的大埔區，二手蝕讓陸續有來。世紀21瀨天盧嘉麟表示，逍遙岸雙號屋低層，實用面積1,553方呎，以1,900萬元易手，實呎價12,234元。原業主2007年4月以2,338萬元購入，持貨至今7年蝕438萬元，若連使費蝕600萬元。

此外，白石角地皮流標後，承峰1座高層A室，實用面積1,629方呎，業主原叫價2,000萬元放盤。即時減價100萬元，以1,900萬元易手，減幅約5%。原業主2011年初以約2,048萬元購入，是次易手賬面損失148萬元，若連購入單位釐印費約80萬元及佣金計算，估計實質損失近250萬元。

大圍名城錄5宗蝕讓個案

一二手樓市減價潮持續，當中有較多新樓供應的新市鎮如大埔及大圍最為明顯。大圍區方面，中原林旭樂表示，由長實發展的大圍名城，整體本月至今約5宗為連使費計的實際蝕讓個案。其中二期盛善2座高層北翼C室，原業主原開價950萬元，及後減價約8%以870萬元沽出，實用面積784方呎，實呎價11,097元，連使費仍蝕約54.8萬元。

美聯黎鎮彰指出，盛善1座低層南翼B室，實用面積1,038方呎，業主為內地人士，2月已經以低於買入價的1,100萬元放盤，但仍然未獲新買家承接，最終近日再減價124萬元以976萬元易手，估計實蝕逾180萬元。另同屋苑5座南翼單位亦售約770萬元，較購入價賬面只賺6萬元，料須蝕使費。

中原地產指，上月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄1,245宗，當中錄得賬面蝕讓的有23宗，蝕讓宗數比例為1.8%；平手的則有4宗。主要蝕讓個案是於1997年樓市高峰時購入。亦有新界區代理透露，過去1個月內沙田至大埔區，連錄14宗蝕讓個案，共蒸發樓價逾2,100萬元。

業主頻減價 200萬盤重臨

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 二手業主持貨壓力續增，連帶藍籌屋苑日漸出現低價成交。其中新界藍籌屋苑沙田第一城創出本年度新低價，51座低層304呎戶，以290萬元成交；同時，新界區開始重現一些200萬左右的盤源，元朗富裕閣277實呎戶以199.5萬元成交，屯門屋苑良景邨更錄得「白居二」以117萬元購入實用面積443呎中層戶。

一城錄今年新低成交價

利嘉閣地產何家健表示，沙田第一城本月暫錄約35宗買賣；其中51座極低層C室日前創出本年度新低成交價易主，實用面積304方呎，成交價290萬元，實

用呎價9,539元。據悉是繼1月48座中層單位以298萬元成交後再創本年度新低價。原業主在2011年7月以213萬元購得單位，獲利77萬元離場，單位升值約36%。

美聯物業鄧涇渭表示，元朗富裕閣出現200萬元內成交，單位為高層B室，實用面積277方呎，以199.5萬元成交，實用呎價7,202元。原業主於2004年8月份以約50萬元購入上述物業，是次轉售獲利約149.5萬元，物業升值約3倍。

良景邨中層戶117萬易手

祥益地產陳秀春表示，屯門屋苑良景邨錄得一宗百餘萬的成交個案。陳氏

稱，上述所錄成交單位為7座中層18室，實用面積443呎，日前獲「白居二」中籤者，以117萬元購入上址作自住之用，實用呎價為2,641元。

另外，中原地產林輝明表示，上水御景峰中層A室，實用面積755方呎，業主開價570萬元，減價47萬元至523萬元沽出，實用面積呎價6,927元。原業主於2010年8月以497.8萬元購入上址，持貨約4年獲利約25.2萬元離場，單位僅升值約5%，連同其他雜費開支需損手離場。

500萬以下二手註冊橫行

事實上，500萬元或以下二手住宅註冊量比率自去年首季跌至約七成的紀錄



大圍名城本月至今錄約5宗連使費計實際蝕讓個案。資料圖片

近期二手蝕讓個案

區域	單位	成交價(元)	買入價(元)	蝕讓金額(元)
大埔	逍遙岸雙號屋低層	1,900萬	2,338萬	連雜費蝕600萬
大埔	承峰1座高層A室	1,900萬	2,048萬	實質損失近250萬
大埔	康樂園18街單號屋	1,620萬	1,550萬	扣除佣金及釐印等使費蝕數萬
大圍	盛善2座高層北翼C室	870萬	883萬	連雜費蝕約54.8萬
大圍	盛善1座低層南翼B室	976萬	1,106萬	估計實蝕180萬
奧運站	瓏璽2座中層B室	2,000萬	2,309萬	賬面蝕309萬
奧運站	瓏璽2座中層B室	1,928萬	2,265萬	賬面蝕337萬
黃大仙	現崇山6A座高層B室	703萬	733.1萬	SSD連雜費實蝕逾100萬
黃大仙	現崇山5A座高層B室	720萬	790.7萬	連雜費實蝕約108萬
荃灣	綠楊新邨J座高層戶	420萬	385萬	SSD約21萬連雜費損手數萬
上水	御景峰中層A室	523萬	497.8萬	連同其他雜費開支需損手數萬

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

未確定加息 買轉租觀望

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 美國聯儲局或明年加息，促使部分買家轉為先租樓靜觀市況發展。西九龍藍籌屋苑美孚新邨4期實呎667方呎戶以每月約1.65萬元租出，回報率逾4.7厘。黃大仙新樓現崇山以月租2.8萬元租出中層827呎戶，實用呎租約33.9元。屯門南浪海灣更連錄兩宗租務成交。

美孚新邨回報逾4.7厘

港置谷學祖表示，西九龍藍籌屋苑美孚新邨4期百老匯街113號高層B室，實用面積667方呎，租客觀望後市，故暫時買轉租以伺機入市。以月租約1.65萬元計算，實用呎租24.7元。業主於2011年2月以約420萬元購入單位，租金回報率逾4.7厘。

港置駱啟生表示，黃大仙新樓現崇山6A座中

層D室，實用面積827方呎，以成交月租2.8萬元計算，實用呎租約33.9元。原業主於2013年1月以約1,247.4萬元購入單位，租金回報率約2.7厘。

南浪海灣錄2租賃成交

祥益巫嘉露表示，日前該分行促成兩宗南浪海灣之租賃成交個案，5座高層D室，實用面積522方呎，以1.05萬元租出，實用呎租20.1元。以同類型單位的市價估價約401.5萬元計算，該單位的租金回報率可達3.1厘，扣除管理費等雜費約1,500元，回報率仍有2.7厘。

另外，2座中層B室，實用面積547方呎，租客以1.03萬元「即睇即租」該單位，實用面積呎租18.8元，以業主於2010年10月約246.8萬購入價計算，租金回報率可達5厘，若扣除管理費等

低位後，去年次季已回升至約七成半，及後一直橫行，連續4個季度企穩此水平。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合土地註冊處資料顯示，截至本月20日為止，首季二手住宅註冊量共錄6,633宗，當中屬於500萬元或以下的個案為4,954宗，佔約74.7%。

若以屋苑劃分，截至本月20日為止，首季迄今500萬元或以下二手住宅註冊量最多的5個屋苑中，天水圍嘉湖山莊以99宗佔居多，次席為61宗的沙田第一城。劉嘉輝指，辣招對上車人士影響相對較小，故中細價銀碼個案比率已由最低位七成回升至七成半，惟過去一年樓價跌幅始終不大，走勢仍然平穩，因此500萬元或以下的個案比率亦得以橫行發展。若然樓價再進一步下調，預料下季500萬元或以下的註冊比率有望再次步入升軌，擺脫橫行局面。



潘永祥認為，樓價與建築成本高低關係不大。資料圖片

香港文匯報訊 城大建築科技學部高級講師潘永祥認為，近期地價普遍回落，個別地皮甚至流標，加上新盤定價不再進取，反映地產後市不獲看好。買賣雙方在議價幅度上擴大，帶旺各區二手交投，估計二手樓價到年底時有機會較年初滑落10%至15%。

建築費不影響樓價

潘永祥又指，樓價主要取決於供應、經濟環境，與建築成本高低關係不大。即使發展商不急於減價賣樓，但由於二手市場供應遠較新盤為多，二手小業主受供壓壓力及投資前景影響，建築費高低亦不會左右其賣樓決定，同時新樓供應少亦未必能阻擋樓價下跌趨勢。

嶺大經濟學系系主任何漢生稱，在辣招打擊下，本港二手樓市成交量大幅萎縮，令個別業主不耐煩，寧願減價出貨。若持續下去，原先對後市仍抱樂觀態度的業主，對樓市的信心亦會慢慢受到壞消息蠶食，轉看淡樓市。

另一方面，有學者認為，股票市場的變化與樓市息息相關，股市波動亦是業主是否減價賣樓的其中一個考慮因素。理大建築及房地產學系教授許智文指，近期樓市轉旺主要是因為業主議價擴大，吸引積聚的購買力出動。不過他奉勸置業人士，還須留意未來樓市變化，例如股市波動、息率上升等，均會令樓市進一步轉差。



美孚新邨高層租金回報率逾4.7厘。資料圖片

中原地產柯勇表示，將軍澳維景灣畔7座中層F室，實用面積646方呎，以每月2萬元租出，實用呎租31元。單位最初開價2.1萬元，買賣雙方議價後才減租1,000元租出。業主於2010年5月以528萬元入市單位，現可享約4.5厘租金回報。



李兆基料香港低息環境可望得以延續。資料圖片

香港文匯報訊 美國聯儲局新任主席於本年初上任後，貫徹推行量化寬鬆退市措施。人稱四叔的恒地主席李兆基日前在集團業績公告中重申，除非物價及勞動市場等顯示經濟前景有變，否則聯邦基金利率在未來一段時間內保持低企。香港目前所處之低息環境可望得以延續，有利物業置業。

不過，李兆基又指，計劃於本年推售「迎海」三期以及多個市區住宅項目。連同已建成項目之存貨，本年本港可供出售住宅單位將逾3,800個，存貨量算偏高。

政府增地利長遠發展

永泰地產亦在業績公告中指出，在政府的樓市降溫措施影響下，預計本年住宅物業的營商環境仍將充滿挑戰。不斷攀升的建築成本亦影響發展商對新項目發展的風險評估。然而，鑒於按揭利率低、市區及豪華區域住房供應緊張，以及本地住房需求強勁，相信住宅物業市場將保持堅挺。政府的增加土地供應計劃將有助支持物業市場的長遠健康發展。

公司並持有11個發展項目及已竣工項目，會適時推出包括瑋華、天賦海灣、濶玥、天賦海灣、海鑽、天賦海灣，以及位於紅磡的項目。

丰滙收1300票超額11倍



丰滙售樓處大排長龍，人龍排至商場地下。黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 近日一手樓市缺乏全新盤推出，令長實與市建局合作的長沙灣丰滙頓時成為市場焦點。市傳至昨晚8時錄得超過1,300張入票，超額11倍。至於由恒地及新世界發展等合作發展的馬鞍山迎海一期於昨午推售48伙，市傳至昨晚8時沽出約9伙。

長實與市建局合作的長沙灣丰滙有機會於下週內開售，首推108個單位，示範單位開放，並開始接受認購登記。市傳至昨晚8時已錄得超過1,300張入票，超額11倍。長實高級營業經理何家欣表示，項目推出全新二按，全期息率較原來更低，吸引到一批有意由新界換樓至市區的準買家，如青衣、屯門及元朗等。

示範單位排長龍

昨日示範單位所見，售樓處外大排長龍，人龍排

至商場地下，氣氛熱鬧。長實執行董事趙國雄更表示，人多到難以統計，以本地客為主，少見內地客。他續指，加息對香港來說仍是比較遙遠的事，估計今年看不到加息的條件，明年上半年加息機會亦很微。即使明年下半年開始加息，料幅度不會太大，低息環境仍持續，故對市民置業影響不大。

迎海一期沽出9伙

另一方面，恒地及新世界發展等合作發展的馬鞍山迎海一期，於昨午推售第三張價單48伙，市傳至昨晚8時沽出約9伙。恒地指揀樓流程暢順。

此外，新地元朗爾巒推出第七號價單，共109伙單位，只有小部分價錢有適量調整。新地將於今日下午向傳媒公布最新銷售部署。其他新盤方面，長實荃灣昇柏山沽兩伙，同系北角DIVA沽3伙。另市傳信置灣仔蔚濶及南豐東昇碧各沽一伙。