

新盤供應增加 息壓力嚇窒買家 豐滙捷訂 瓏山低於八折

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對供應持續增加，及息口上升壓力，發展商為求去貨，新盤開價一浪低於一浪，人心虛怯下，又再現捷訂個案。長實上月29日首日開售的長沙灣豐滙首錄捷訂，而新地昨公布粉嶺瓏山1號首張50伙價單，重施「送稅」變相減價故技，公司客稅務回贈等最多達22.75%折扣優惠，平均實呎價7,886元，比同區新盤逸峯平均呎價1.05萬元低24%，亦低於區內二手價20%。

政府持續推出土地，扭轉樓市供求關係，今年樓市生態明顯有較大變化，新盤定價更加克制，甚至每每以低過二手價來開售，並與二手形成「輪流減」的循環。而部分業主出於自身財政或對樓市前景看法改變，憂慮之下亦寧放棄已選購的單位，令今年來新盤錄得多宗捷訂個案。

豐滙買家遭殺訂32萬

新盤錄得的最新捷訂個案是長實於3月29日首日推售的長沙灣豐滙，據一手住宅銷售網頁顯示，豐滙該捷訂單位為第2座32樓C室，折實售價645.2萬元，以臨時訂金樓價5%計，買家遭殺訂32.26萬元。翻查資料顯示，今年以來推售的新盤如北角DIVA、西半山高士台及元朗爾巒曾有零星捷訂個案，去年推售的新盤如尚悅、昇柏山、THE AUSTIN等都曾出現捷訂個案（見表），部分已重新推售。

長實高級營業經理何家欣表示，豐滙最後93伙昨日公布銷售安排，於本周五晚7時截票，本週六上午11時抽籤安排揀樓次序開售，其中5伙為首度推售的頂層連天台戶，售價915.5萬至1,085.6萬元，計入即供折扣及稅務優惠等最多11.75%，此批頂層連天台戶折實入場費807.93萬元，此批單位售價總值6.55億元。消息指，截至昨晚8時已累收約1,500票，超額登記15倍。

瓏山變相減價逾22%

另外，新地瓏山1號重施「送稅」變相減價故技，昨公布首張50伙價單，實呎價

8,814至12,897元，平均呎價10,209元，718方呎3房戶入場費632.81萬元，公司客稅務回贈等最多獲22.75%折扣優惠，平均呎價7,886元，3房折實入場費488.84萬元，比同區新盤逸峯平均呎價1.05萬元低24%，亦低於區內二手價20%，該盤昨日下午開放示範單位及收票，市傳截至昨晚7時已收約70票。

新地副董事總經理雷霆形容，瓏山1號首批售價絕對吸引，間隔實用、用料優質、外形出眾，較近期區內新盤成交價折讓逾10%，目前市場由用家主導，早前旗下兩個新盤瓏門2期及爾巒，有90%買家均是用家，相信今次亦可吸引區內換樓客，並預料，今年一手樓交投將會上升。

北區大單位料降價5%

中原豪宅粉嶺帝庭軒分行經理黃嘉偉表示，瓏山1號首張價單公布後，區內二手業主叫價態度已即時軟化，議價幅度由1至2%增至約5%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，瓏山1號主打大單位，發展商開價貼近區內二手一線屋苑價格，區內主要屋苑之實用面積均價由7,200元至8,500元不等，極具競爭力，勢將凍結北區二手購買力，尤其二手大單位將首當其衝，業主有機會要擴大議幅以拉攏客人，預料3房以上之大單位價格將有機會於短期內有多於5%之調整。

其他新盤方面，紅磡昇御門售出4伙、元朗爾巒售出3伙，荃灣昇柏山及灣仔瀝匯各售出1伙。



■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理胡致遠公布瓏山1號首批50伙價單。

今年以來新盤捷訂個案

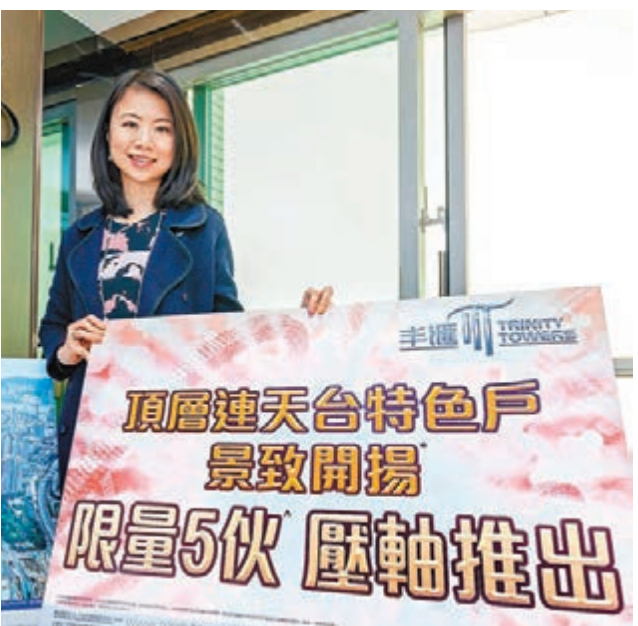
樓盤	捷訂單位	實用面積	折實售價
長沙灣豐滙	第2座32樓C室	599方呎	645.2萬
元朗爾巒	茵娜大道第7座6樓6B室	649方呎	593.4萬
北角DIVA	3樓B室	493方呎	872萬
北角DIVA	7樓D室	506方呎	913萬
西半山高士台	2座22樓A室	769方呎	823萬
西半山高士台	1座20樓C室	954方呎	2178萬

資料來源：一手住宅物業銷售網 製表：梁悅琴

瓏山1號開售及優惠資料

- 首批50伙，主要為3及4房戶，實用面積718呎至1,750呎，售價632.81萬至2,262.06萬元，實呎價8,814至12,897元，平均呎價10,209元；每個登記最多可買2伙，最快本周開售；
- 公司客最多獲22.75%售價折扣，包括即供付款獲減5%、印花稅回贈70%(買家印花稅15%及從價印花稅7.5%)即最多15.75%，不用二按獲2%售價現金回贈；
- 私人名義買家即供付款獲減5%、置業優惠3%折扣、不用二按獲售價2%折扣，若於5月31日或之前買方本人或近親再買多一個單位，其中一個為指定單位(首批50伙為A單位)，可再獲樓價1%現金回贈，折扣優惠最多11%。

製表：記者 梁悅琴



■長實高級營業經理何家欣表示，豐滙最後93伙於本週六推售。

瓏山1號及區內二手物業位置圖



盈大72億沽京盈科中心



■盈大以72億元出售北京盈科中心，其中15億元將用作還債。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）醞釀出售多時的北京盈科中心終於名花有主，電盈（0008）與盈大地產（0432）昨公布，盈大地產以9.28億美元（約72.01億港元）向獨立第三者基滙資本管理的房地產私募基金持有的Vinter Star Limited出售所持北京盈科中心的全部權益，預期交易分別為電盈及盈大帶來26.61億元及26.46億元稅前溢利，盈大所得款

項中15億元用於償還貸款，部分資金則用作日本、泰國及印尼現有項目的資金，以及將來可能進行的其他業務發展及投資用途。

根據買賣協議，若交易未能於先決條件及8月28日或以前履行，盈大將須向買方支付終止費1億美元（約7.76億港元）。電盈及盈大將分別召開股東特別大會表決有關議案。此外，電盈會尋找擴大盈大股東基礎的方法，包括

可能出售盈大股份，以提升公眾持股量。

北京盈科中心位於中國北京市朝陽區，是一項結合商業及住宅的綜合發展項目，由兩座辦公室大樓、兩座服務式公寓及一個購物中心組成。盈大地產副主席及行政總裁李智康表示，這項交易是釋放北京盈科中心價值的良機，讓盈大在財務上更靈活，有利長遠發展及保持盈利能力。

觀塘市中心接15意向



■會德豐代表遞交觀塘市中心計劃第2及第3期地盤意向書。

顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）觀塘市中心計劃第2及第3期地盤，昨日截收意向，項目規模龐大，發展商投資額超過160億元，市建局亦對財團資格有所篩選，但項目屬近年難得的市區大型土地，單計住宅發展樓面就接近150萬方呎，兼具東九龍的「新中環」發展概念，地產商反應踴躍，多達15個財團就項目向市建局遞交意向書。

綜合市場資訊，有份交意向書的財團除四大發展商新地、恒地、長實、新世界外，亦吸引一班中大型發展商，如信置、會德豐、南豐、麗新，近年四出於香港覓地發展的內房企龍頭萬科（香港），昨日亦有派代表到場交意向書，近月剛投得啟德第111區地盤的羅氏針織家族成員羅家駒成立的K&K Property，亦有交意向書，相當進取。

據了解，今次市建局向日後中標的發展商訂出多項要求，包括必須在15

年內曾於香港興建過公共交通交汇处，若以發展財團方式投標，名單不可以超過4間發展商，並一定要有一個發展商擁有逾50%股權作牽頭。

總投資180億 多合資競投

消息人士指，今次程序有別過往，發展商於遞交意向書時就須表明會以獨資或合組財團競投項目，由於並非每間發展商均可以符合當局列出的要求，據悉昨日交意向的15間財團當中，不少發展商均選擇合資競投，一來分攤財務風險，二來亦可增加日後中標機會。

除此之外，今次項目投資額高昂，加上最近地價走下坡，亦成為發展商合組財團的原因。市建局早前稱，項目總投資額高達180億元，預計重建後價值更可達200億元，雖然市建局會承擔住宅樓下的多層平台、共17億元的建築成本，但發展商仍要投資逾160億元，而且中標者須在45個月內完成平台，才能興建住宅大樓，工程延誤會被罰款。

觀塘市中心計劃為市建局至今開展的最大型重建項目，昨日截收意向的地盤，屬該計劃的第2及第3期發展區，佔地約234,160方呎，屬商住混合式發展，範圍包括裕民坊、康寧道、物華街及協和街。當局早前預料，項目最快5月招標，並在7月正式截標。

按市建局至今公布資料，項目日後預料可建4幢42至48層住宅，總住宅樓面約1,495,981方呎，提供1,700伙，實用面積600呎至800方呎，預計第2、3期可於2019年落成，整個項目則於2021年落成。

戴德梁料樓市量低價橫行



■戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻(左)與投資及顧問服務部董事葉健均。

黃嘉銘 攝

今年整體樓價下跌5%至10%，其中500萬元以下物業樓價料跌0.5%，豪宅跌幅料近10%。

陶汝鴻昨表示，因應政府推出樓市辣招政策，過去一年成交量及價格已明顯下跌。今年首季反映住宅及其他各類物業成交市況的物業臨時買賣合約數字，總成交量為1.45萬宗，較去年第四季度的1.62萬宗更少，當中2月及3月份分別只錄得4,124宗及4,338宗，是自2001年以來成交量最少的2及3月份紀錄。

住宅物業成交量方面，今年2及3月分別為3,159及3,141宗，較2008年金融海嘯時的3,264宗更少。但陶汝鴻指出，因應發展商近期願意提供一手樓盤優惠及美國發出提早加息的訊號等各項因素，樓市發展變得較為清晰，而且業主持貨力高，預期樓價跌幅不會太大，但因應短期內買家交投意慾不會有太大變化，所以交投量將維持淡靜。

新界住宅抗跌力較強

陶汝鴻以中小型住宅代表屋苑沙田第一城為例，屋苑樓價由2012年1月的實用呎價6,538元，升至去年2月高位的10,192元，升幅55.9%，但至今年3月則跌至9,900元，跌幅2.9%。反觀鯉魚涌的太古城，同期樓價只升27.8%，惟至今年3月樓價跌幅高達12.7%，顯示新界區中小型物業的潛力更勝一籌，加上香港交通基建網絡日益發達，大大拉近新市鎮與市區之距離，亦有利於新界樓價跑贏大市。

另外，該行投資及顧問服務部董事葉健均表示，今年首季相關投資物業的大額成交按季下跌4宗至41宗。若撇除羅素街8號的物業交投，將會只剩下約20宗，認為成交仍偏低。受惠內地旅客持續來港及部分內地發展商在港投地，今年他較看好酒店投資及地皮交易。

施永青料一手樓價將跌20%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中原地產創辦人施永青昨表示，政府去年推出的樓市「辣招」屬「偏方」，即是臨時性措施，而且自推出後樓價無大跌。他建議應先從修訂「辣招」做起，而非暫緩「港人港地」，更認為「港人港地」政策可長期執行，但重申港人首置用地才能有效照顧上車客的需要。

施永青昨日出席香港總商會午餐會，發表對香港樓市之見解，現場座無虛席，連帶會德豐新任主席吳宗權亦為座上客。施永青指，本港容易受外來資金所影響，需要「港人港地」條款保障港人有地方可居住，而且限制未來出售時亦只可轉讓給香港居民，未來加入相關條款的樓宇亦可相對減少。

「港人港地」可長期執行

施永青認為，本港樓市並沒有存在泡沫，過去數年急升主因供應不足，以及各國的量化寬鬆措施，但現時本港樓市已逆轉，樓價料拾級而下，趨勢會持續一段長時間，惟不會急跌。預計一手及豪宅樓價全年跌15%-20%，中小型住宅跌幅則較小，料約5%-10%。他預期，樓價須最少挫40%至50%，才符合市

民負擔能力，不過，香港一日出現相關跌幅，又會再重演過去「八萬五」的覆轍。

施永青續指，於樓市回落的趨勢下，發展商更需面對現實，相信推盤策略是以盡快賣完為主，定價料較二手有輕微折讓，並預期發展商會愈開愈低。

對於美國退市，施永青相信，美聯儲局會按照現時的步伐繼續減少買債，不會半途而廢，惟會否於買債計劃結束後隨即加息，則仍有待觀察。

若加息過快樓市受壓

另外，Courtts首席經濟師Mark McFarland昨指出，若利率較預期上升得快，會令香港及新加坡的樓市有壓力，但認為短期利率至2015年第三季維持不變，而且新樓供應出現樽頸，所以縱使在內地反食運動下，樓市未如預期般明顯下跌。

太古城狠劈價200萬沽

香港文匯報訊（記者 蔡明暉）二手樓市繼續疲弱，市場錄得多宗減價逾10%以上的成交個案，當中以港島區跌幅最厲害，其中太古城齊宮閣業主昨日減價200萬沽貨。

美聯物業太古城齊宮閣分行首席高級營業經理吳肇基表示，本月至今太古城暫錄得7宗成交，昨日元宮閣高層D室單位，實用面積約為702方呎，業主原來於今年初以1,100萬元叫價放盤，最後減價約214萬易手，減幅約19.5%。同樣北角富豪閣4座高層A室，實用面積538方呎，業主最後亦劈價100萬元，以650萬元沽出，減約13.3%。

天晉放盤逾年累減百萬

新界區方面，減價情況則未有港島區激烈，將軍澳新晉屋苑天晉3

座低層E室，實用面積538方呎，中原伍錦基表示，原業主最初開價700萬元，放盤逾1年，近日終以600萬元沽出，期內累減100萬元，減幅高達14.3%。另外，在青衣青怡花園7座高層B室，實用面積343方呎，原先叫價350萬元，最後減逾29萬，以321萬元成交，減幅有近8.3%。中原郭家強表示，議價空間擴闊下，買家入市意慾持續回升。

另外，祥益袁思賢表示，美聯儲明言加息時間表，普遍業主放盤態度軟化，願意增加議幅以促進成交。屯門華都花園1座低層D室，實用面積414方呎，原業主擴闊議幅，累積減價達17萬，最終以253萬元成交，減約6.3%。袁思賢續指，如果以建築面積計算，以上樓盤更是以稍低市場價成交。