

一手盤空窗期 購買力回流二手 美聯「十大」逾十個月新高

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)上周末一手缺乏焦點新盤,購買力回流二手市場,太古城罕有出現呎價創同類單位新高個案。中原十大屋苑過去兩日錄得21宗成交,按周增17%;美聯十大亦錄得24宗成交,創逾十個月新高。另外,綜合市場消息及一手成交網顯示,新盤市場於周日共錄11宗成交,灣仔薈滙共沽出3伙,元朗溱柏、半山高士台及元朗爾巒亦各錄得2宗成交,馬鞍山迎海星灣及紅磡昇御門各售出1伙單位。

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑指出,本月初開始各大新盤銷售工作放緩,進入空窗期,加上二手業主態度明顯回軟,提供合理議價空間,鼓勵買家逐漸回流二手市場睇樓,積極入市,中小型物業買賣尤其活躍。在市場購買力逐漸釋放下,預期本月二手成交量將會平穩向升。中原十大屋苑中於剛過去的周末及周日只有兩個屋苑錄得成交,交投氣氛回暖,其中美孚新邨及沙田第一城均錄5宗買賣,成為上周之冠。

陳永傑:業主態度回軟

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示,踏入5月首個周末日,適逢內地

十大屋苑上周末日成交

美聯	成交(宗)	按周變幅
利嘉閣	24	+50%
中原	21	+17%
港置	17	+21%

「五一」小長假,惟一手市場暫缺乏焦點,多個大型及全新樓盤稍後才應市,內地客亦未見活躍,故凝聚的購買力於二手市場持續釋放,加上早前新盤向隅客資金回流,帶動二手指標屋苑周末交投表現向好,並創出逾10個月的新高水平。

美聯十大指標屋苑上周末日全線均錄得成交,相信與部分業主叫價態度回軟,個別議價空間有3%至5%,令不少有剛性需求的用家入市意慾增加有一定關係。按美聯十大中各區成交量分佈統計,港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島錄得5宗成交,按周升1.5倍;九龍區4個指標屋苑,包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨,錄得9宗成交,按周增50%。至於新界區3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊錄得10宗成交,按周有25%升幅。

布少明預期,未來二手交投表現仍取決於業主叫價態度,以及新盤的推售步伐及定價。



太古城雅連閣低層D室業主罕有成功加價5萬元,以1,320萬元把單位沽出。資料圖片

港置預料勢價潮續現

港置高級執行董事伍創業表示,辣招影響內地客來港入市意慾,令香港二手樓市成交量並未能因「五一」小長假而大幅抽升,近日二手買家仍以尋低價盤的本地用家為主。反而不少一手新盤蓄勢待發,預計將繼續以「貼市價」,甚至「低市價」浪接浪入市,對二手買家進一步「施壓」,料將促成二手勢價潮,令二手成交更為活躍,料二手市場將持續向好。

近期的市場成交多數是由於業主提供

合理議價空間而獲承接,不過,太古城上周末就罕有出現呎價創新高個案。中原張光耀表示,太古城雅連閣低層D室,實用面積922方呎,原業主加價5萬元將單位以1,320萬元易手,每呎實用造價達14,317元。

太古城雅連閣刷新高

據悉,屋苑同類單位對上新高成交須追溯到2012年,當時紫樺閣低層D室以1,313萬元沽出,是次造價比對上成交再高7萬元,反映優質戶有價有市。單位於2004年以475萬元購入,升值1.8倍。

威格斯看淡新界新盤樓價



威格斯董事總經理何繼光預料,發展商會繼續減價加大推盤力度,屆時整體住宅樓價將再度調低。記者陳楚倩攝

豪宅套現;另一方面,住宅供應預期持續增加,預料樓價延續下行趨勢,未來一年將有10%下調空間,當中新盤供應泛濫的新界區,一手樓跌幅更為明顯。

樓價未來一年或跌10%

何繼光認為,美國聯署局今年收水局勢已定,資金成本上漲的前提下,預料發展商會繼續減價加大推盤力度,屆時整體住宅樓價將下調。同時,隨着市場供應亦正在增加,市場在第二季將推出約6,700個私人單位,故料整體住宅成交會有所增長。

何繼光續指,整體住宅首季成交量按季錄得9%跌幅,而成交額則按季下跌17%,近期發展商頗以「優惠價」推售旗下住宅新盤,雖然一手新盤佔成交量僅3成,但足以對整體樓市價格造成衝擊,今年首季綜合住宅物業價格按季下跌2.4%。

豪宅市場方面,山頂及半山的洋房由於供應稀少,故價格估計維持平穩,分層豪宅則估計會下跌約

10%。罕有物業價格仍然高企,反映市場上對貴重物業的需求仍然強勁。由於交投放緩,加上房價下跌,故料豪宅土地市場亦出現調整,發展商出價轉趨保守。

「滬港通」利中環甲廈租金

另外,何繼光預計「滬港通」將帶動本港金融業增加招聘人手,推動甲級寫字樓需求,料今年中環甲級寫字樓租金將升5%,其他地區則保持平穩。不過,本港首季寫字樓物業成交持續疲弱,成交數字下跌三成,成交總額更跌三分之二。儘管期間內地企業持續為寫字樓價格提供支持,季內亦錄得寫字樓新高價格。

整體而言,該行認為,寫字樓物業仍然未脫離調整周期,首季價格下跌幅度加劇,按季下跌3.4%。發展商方面來看,東九龍地區仍然有龐大投資潛力,故料分層物業及商用土地發展項目仍然受到追捧。

利嘉閣:指標屋苑交投微跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部表示,4月全港50個指標屋苑錄得812宗買賣個案,較3月的849宗輕微回落4%,但單月數字仍超越過去12個月的移動平均值(564宗)逾40%,可見二手市場已經成功擺脫低迷局面。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,近月樓市風平浪靜,積

部分指標屋苑4月表現

屋苑	買賣宗數	按月調幅	平均呎價(元)*	按月調幅
太古城	33	-18%	11,353	+0.6%
海怡半島	16	-6%	9,535	+1.6%
黃埔花園	23	-36%	9,622	+2.1%
淘大花園	23	-23%	7,952	+2.1%
新都城	20	-23%	7,676	+5.5%
美孚新邨	37	+3%	6,907	+3.2%
沙田第一城	69	+35%	8,233	+1.8%
愉景新城	7	-53%	6,907	+2.3%
嘉湖山莊	76	+4%	4,401	-0.1%
映灣園	24	+41%	5,625	+1.6%

*按建築面積計算 資料提供:利嘉閣地產研究部

壓購買力重新釋放,加上業主議價態度軟化,令4月二手交投持續暢旺。他相信,只要業主議價保持彈性,就預料今月將有大型新盤登場攤薄購買力,相信5月二手交投仍然可與4月看齊,樓價則會在現水平窄幅上落。

回顧4月交投,九龍及新界二手交投報跌,唯獨港島屋苑交投獨升,該區8個指標屋苑上月錄得140宗買賣,較3月增加36%,其中康怡花園、南豐新邨及藍灣半島成交量按月大增1.29至2倍不等,成交量亦重見雙位數水平,表現突出。

反觀對岸九龍及新界因一手新盤「豐匯」及「蔚林」攤薄二手客源,加上大型新盤「環宇海灣」即將推售,癱瘓個別屋苑交投。新界區21個指標屋苑上月僅374宗買賣,較3月減少11%。至於九龍區21個指標屋苑的成交量按月則減少9%至298宗。

筍盤消耗 平均造價回升

樓價方面,因二手承接回順,而且平價或質素較次的二手放盤經過多月消耗後,4月市價或優質單位成交反而佔多,令該月全港50指標屋苑的造價按月「技術性」平均回升0.5%,連跌6個月後首度回升,其中杏花邨、新都城及美孚新邨的樓價,更按月回彈3.2%至5.5%不等。

壽臣山地料每呎2.8萬

香港文匯報訊 位於港島南區壽臣山道西及屯門井財街兩幅住宅用地將於本周五(9日)截標。利嘉閣地產研究部主管周滿傑初步估算前者樓面造價約每方呎28,000元,後者則僅約每方呎2,000元,預計合共為庫房進賬27.6億元。

港島南壽臣山道西與黃竹坑徑交界地皮,屬住宅(丙類)用地,地皮面積10,860方呎,地積比率約0.75倍,可建樓面約87,673方呎,樓高限制在3層以內。雖然地皮身處傳統豪宅地段,供應罕,但因地皮貼近香港仔隧道出入口,受噪音影響,降低地皮價值,故預期地皮樓面地價合理值約每方呎2.8萬元,折算地皮售價24.55億元。

屯門井財街地皮料值3億

至於屯門井財街地皮,則屬住宅(乙類)用地,地皮面積2,202方呎,若項目以地積比率約6.42倍興建,可建樓面面積可達152,192方呎。地皮有「限量」條款,須興建不少於140個住宅單位外,發展商亦須負責興建安老院、長者日間護理中心及其附屬車位等設施。周滿傑認為,地皮偏離屯門市中心,四周被公路環繞,質素一般,地皮樓面地價合理值僅約每方呎2,000元,折算售價3.04億元。

綠地首個海外住宅交付

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報道)綠地香港(0337)母公司綠地集團昨日發佈消息指,旗下首個全資海外項目一綠地韓國健康旅遊城的住宅項目「綠地漢拿山小鎮」日前正式啟動首批產品交付。

據悉,自本月初起「綠地漢拿山小鎮」將陸續交付188套半山海景疊加別墅,面積從180平方米至200平方米不等,首批業主已陸續收房。綠地韓國公司相關負責人介紹,目前該項目一期南區188套已售罄,北區212套已去化超過80%,上半年將實現一期清盤,二期則將重點開發建設觀光休養設施、醫療服務設施、商業購物中心及旅遊度假酒店等。

悉尼洛杉磯銷售理想

綠地集團同時透露,全球佈局的綠地海外項目正在加快形成效益產出,韓國濟州、澳洲悉尼項目均正加快新房源供應。據稱,悉尼綠地中心項目繼去年底一期開盤即告罄,刷新悉尼市中心豪宅單日成交紀錄之後,二期4月中旬開盤當日即成交100套,總金額1.4億澳幣(約8億元人民幣)。洛杉磯綠地中心項目近期也正式啟動銷售認購,首日認購即近150套。根據計劃,美國、加拿大、英國、馬來西亞等國其他項目均將於年內實現銷售。

面對正在進入滾動收穫期的海外業務,綠地集團董事長、總裁張玉良信心十足,明確指今年綠地海外業務經營收入將達200億元,明年計劃突破400億元人民幣。他指出,國際化是成就一流企業的必由之路,有助於提升企業配置全球資源的能力。

內房訊息

深圳新盤五一售1伙

香港文匯報訊(記者 李昌鴻深圳報道)「五一」小黃金周深圳市儘管迎來一輪規模不小的推盤潮,但成交卻不旺,受觀望情緒濃厚、開發商定價偏謹慎、銀行信貸趨緊等多重因素的影響,以往傳統意義上的5月黃金樓市並未出現開門紅。

據統計,「五一」期間深圳市新開或加推樓盤10餘個。來自市規劃國土委的統計數據顯示,5月1日全市一手住宅僅成交一套,成交均價為13,130元/平方米;5月2日一手住宅成交20套,成交均價為19,663元/平方米。據悉,五一期間,部分新開或加推的樓盤都推出折扣優惠,比如「20萬抵50萬」、「開發商墊首付」、「五一大放價」等。但記者調查發現,這些促銷手段僅限於龍崗等部分區域的樓盤,全市範圍內的整體降價現象並未出現。

看的人多 買的人少

另外,由於深圳樓市具有明顯的區域結構性特徵,各區樓盤價格差異較為明顯,出現13,130元/平方米的成交價,並不代表深圳樓市整體降價。比如福田、羅湖、南山等原特區內的樓盤價格依然較高,龍崗、坪山新區等則相對較低。記者在坪山一樓盤現場看到,前來看盤的市民雖多,人氣也較旺,但真正出手購買的卻不多。

京二手樓減150萬無人吼

香港文匯報訊 北京樓市「五一」黃金周前後維持淡市,有位於北京東三環內的二手樓減價150萬元(人民幣,下同)仍乏人問津。與此同時,一手盤跟隨市況下調叫價之餘,本月更迎來供應高峰,預計有逾萬套住房應市。有業界不諱言,若下半年市場依然沒有好轉,開發商就只能通過低價甚至降價來換量。

根據中新社訊息,北京二手房價格已經連續4個月下跌,二手房出現帶銷。例如,位於北京東三環內的合生國際,該區每平方米均價都在5萬元以上,只是目前有價無市。「137平方米三居,市價750萬元,現在600萬元急售,但還是沒有人來買。」該中介說不記得打了多少個電話,也沒有推銷出這套房子。

近月二手成交少18%

根據中原地產的數據,至4月27日,4月北京二手房成交6,317套,環比下降18.2%。這是接近最近6年以來的最差紀錄。中原地產華北區董事總經理李文杰亦表示,由於北京樓市觀望情緒濃厚,4月首周二手房議價空間從一季度的2%左右上漲到3%。

在二手房影響下,一手房市場變化。由住總萬科橙先降價開盤入市,位於通州的東亞印象湖湖緊隨其後。東亞印象湖湖二期住宅市價從預期的2.6萬元/平方米調整為2.2萬元/平方米起,且產品由原先預期中的毛坯調整為精裝修。同樣是萬科的樓盤,通州太湖的中樞萬科公園在去年年底造勢時曾將價格預定在3萬元到3.2萬元/平方米,目前價格則為2.6萬元/平方米。

一手房促銷戰打響

截至目前,北京年內供應的期房項目已達57個,合計供應住宅高達16,179套,相比去年同期的28個項目、8,197套,上漲幅度近倍。中原地產預期,在本月入市的項目已達到40個,合計供應超過萬套。

亞豪機構市場總監郭毅認為,若下半年市場依然沒有好轉,開發商就只能通過低價甚至降價來換量。

車位註冊逆市跌近一成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示,據土地註冊處最新資料顯示,4月整體物業註冊錄得5,998宗,相比3月上月上升4成,惟純車位註冊表現遜色,全月僅錄365宗,較3月下跌9%。

伍創業指出,純車位註冊數字持續偏軟原因是近期未有發展商拆售旗下大型屋苑車位所致。此外,純車位註冊表現跑輸大市之下,其4月註冊佔整體物業註冊比率為6.1%,相比3月的9.6%回落3.5個百分點,創去年6月後10個月新低。

至於金額方面,4月純車位註冊額約3.07億元,按月下跌一成半,跌幅較宗數為多,故亦帶動平均註冊金額回落至84.1萬元,較3月約89.8萬元減少6.3%,連續三個月不足100萬元水平。

二手速遞

海天峰1840萬3年新低

香港文匯報訊 世紀21北山地產嚴智賢表示,新近錄得北角海天峰1座低層B室成交,該物業以1,840萬元成交,成交價較近三年來新低。單位實用面積1,009方呎,3房連工人房間,望煙花海景,按成交價計算,實用面積呎價18,238元,屬市價成交。原業主於2004年5月以980萬元購入上述單位,持貨至今升值逾87%。



海天峰 資料圖片

銀湖天峰2房550萬沽

香港文匯報訊 中原地產柳發利表示,馬鞍山銀湖天峰4月共錄約10宗成交,最新錄得5座中層C室易手,實用面積551方呎,擁兩房兩廳,業主開價570萬元,見買家甚有誠意,決定減價20萬元,以550萬元沽出單位,實用面積平均呎價9982元。

南豐新邨391呎減價20萬

香港文匯報訊 美聯物業張略欣表示,該行剛促成一宗鯉魚涌南豐新邨一個391呎實呎戶成交,原業主減價約20萬元,以約475萬元獲承接。剛成交為11座中層B室,實用面積391方呎,呎價12,148元。

白居二288萬購景新臺

香港文匯報訊 祥益地產胡志偉表示,屯門景新臺日前錄得一宗外區次白居二「即睇即買」成交個案,涉及1座高層C室,實用面積651方呎,以288萬(居二市場價)成交,呎價為4,424元。

藍澄灣2房SSD期滿即沽

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳志傑表示,該行最新促成青衣藍澄灣3座中層B室易手,單位實用面積485方呎,兩房兩廳,獲外區用家以388萬元承接,折算呎價8,000元。據瞭解,賣方在2012年4月斥資308.8萬元購入上址。