

香港文匯報訊(記者 陳堡明、梁悅琴)以貼市價推售的沙田九肚玫瑰山首批210伙昨早推售,吸引大批換樓客到場。市場消息指,於昨午3時30分已完成揀樓程序,共售出209個單位,接近沽清,發展商嘉里發展執行董事朱葉培昨表示,最遲今天公布加推單位。

# 首批210伙近沽清

## 加推未考慮提價



沙田玫瑰山首次開售,張偉民攝

# 玫瑰山熱賣 鄺美雲都買

消息人士稱,鄺美雲亦抽中前號籌,並斥資約1,000萬元買了一個玫瑰山實用面積約700方呎的單位。現場消息指,現住九肚山的鄺美雲於簽約後對發展商表示,「無論過會咁咁」,並認同在場地產代理指「當買個會所用都抵」。鄺美雲未決定此單位用途。市場又指,發展商高層的親戚亦成功購入兩個大單位。錄得近二千票登記的玫瑰山於昨早近11時半截止已入票買家到場登記,較原訂時間遲半小時,共569組客到場登記。嘉里發展執行董事朱葉培昨晚接受電話訪問時直言,「是次開售反應很好,加推就是一定的,相信最遲今天會推出第二張價單」。對於市場最關注的加推會否加價,朱氏承認玫瑰山存在加價空間,嘉里會仔細研究加價的可能,惟強調目前未有考慮,見到客戶反應很好,「希望順着去」。

### 569組客到場超預期

對於昨早有569組客戶登記,朱葉培稱「真的是超乎預期」,預計不到本港有如斯強勁的剛性需求。有份參與發展的信置主席黃志祥3位公子均有出席,長子兼信置執行董事黃永光同意有500多組客到場,反應好好,相信很快就會加推。訪問期間,黃永光笑言「今天是嘉里的主場」,盼大家將焦點放回嘉里身上。

昨日推售的210伙,實用面積662方呎至982方呎,即供折扣6%和享有印花稅回贈7.5%,首批單位折實均價12,518元,與鄰近的火炭御龍山二手呎價1.2萬元相若,訂價由817萬元至1,636萬元,指定單位買家可優先選購車位。

### 買家多自住 有客購2伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明估計,昨日到會場約近千人,反應十分踴躍。他解釋因玫瑰山的開價震撼,平均呎價僅1.1萬元至1.2萬元,是一個屋苑的豪宅,該區亦已一段時間沒有豪宅推出。布少明又指,美聯買家的出席率達到七成,當中自住用家佔七成,並有超過10組客有意購入兩伙單位。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指,中原買家昨日出席率高達80%,當中有八成為自住買家,沙田區的換樓客佔近六成,新界區買家佔總數八成,九龍及港島客則各佔一成。當中接近一半買家購買3房單位,三成欲購入2房即價格約700萬的單位。

雖然「佔中」持續,陳永傑稱市民已經適應,且是次開售地點位於九龍灣,交通未有受大影響,預期「佔中」未有影響昨日銷情。政府今季頻頻推出地皮,不少市場人士均預期樓價未來有下行壓力,惟黃永光稱,看到本港仍有剛性需求,低息環境將持續一段時間,預期樓價短時間內平穩發展。

問及近期一手供應眾多,陳永傑預期,本月一手成交量可超過2,000宗,即按月有超近五成的升幅,「佔中」曾令投資者對樓市發展遲疑,10月僅錄得1,300多宗一手成交量。不過,內地大規模放寬資金流動性,不少資金因而流入房產市場,預期會帶動本港樓市。

## 人太多 秩序亂

雖然是次玫瑰山開售反應熱烈,惟秩序問題引起不少買家不滿。由於酒樓售樓場地嚴重爆滿,座位及登記櫃位嚴重不足,令大量買家堵塞於酒樓門外,相當混亂。有買家進入酒樓時怒氣沖沖,直斥「造勢都唔係咁做」。嘉里發展執行董事朱葉培則向買家致歉,稱「真的不好意思」。

該名買家進入酒樓時指自己等候了逾一小時,並向記者表示:「你都見到,秩序相當之差,發展商沒有必要這樣做。」綜觀全場,不少買家均須在場內站立等候,環境混亂迫使嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊開咪呼籲地產代理替客戶完成登記後離場,到酒樓外看「大電視」留意抽籤結果,吳氏於台上不停呼籲「幫幫忙」。

朱葉培解釋,是次安排10時正開始登記,惟大量買家提早到會場乃始料不及。有份參與發展的信置代表黃永光被傳媒追訪時亦有談及秩序問題,指市場反應熱烈,雖然買家要等,但總括大致秩序良好,嘉里亦有安排點心予準買家。

香港文匯報記者 陳堡明



沙田玫瑰山首次開售,信置黃永光(中)與弟弟黃永龍(右)及黃永輝到場了解市況。張偉民攝

# THE PARKSIDE 超額登記3倍

香港文匯報訊(記者 梁悅聰、梁悅琴)將軍澳新盤爭相搶客下,以低於市價5%至10%出擊的將軍澳THE PARKSIDE首批120伙收票反應不俗,截至昨晚8時已累收500多票,超額登記3倍。發展商會德豐地產常務董事黃光輝昨表示,截至昨日下午,已錄得約5,000人次到場參觀示範單位,預計於本週內開售。鄰近已開售中的天晉III B,發展商新地採惜售策略,昨晚公布只原價加推12伙3房戶,攻換樓客,下周三推售。

THE PARKSIDE昨日正式開放於尖沙咀的展覽廳及示範單位予公眾參觀,現場相當熱鬧,港威大廈第二座電梯大堂更一度出現長人龍。黃光輝表示,非常有信心首批120伙可以在短時間內沽清,到時會決定加推伙數及定價。他指準買家以居住東九龍的佔多數,參觀2房戶及3房戶為主,暫未見有內地買家參觀單位。

### 準買家稱價錢吸引

居於同區的準買家蔡先生表示,希望購入2房單位作自住,比較同區新盤,認為THE PARKSIDE間隔較天晉好,價錢亦吸引。問到對於加息的看法時,他表示不擔心加息,指有足夠能力供款。另一位準買家

徐先生表示,希望購入3房戶換樓;同樣認為THE PARKSIDE間隔較天晉好,特別是廚房方面,更為「四正」。對於加息的影響,他說已經在預計之內。

THE PARKSIDE首批價單顯示,實用面積401方呎至728方呎,售價由549.2萬元至1,019.3萬元,平均呎價13,456元,折實平均呎價11,428元,較上月開售的天晉III B首批折實呎價12,348元低約7%。折扣優惠就以650萬元為分野,650萬以下最大折扣優惠14.26%,650萬以上折扣優惠15.25%。1房折實入場470.9萬元,2房折實入場537.8萬元,3房折實入場763.3萬,其中1房戶折實售價與同區對手天晉III B售價相若,但2房戶及3房戶折實售價比天晉III B低10%。

### 天晉III B加推12伙3房戶

面對同行低價位搶攻,新地發展的將軍澳天晉III B昨晚公布原價加推12伙3房戶,分佈於第1A及1B座,實用面積695方呎至879方呎,售價由849.3萬元至1,224.3萬元。其中4伙只供境外客認購,下周三推售。

至於計劃本週六推售的長沙灣曉悅首批38伙,截至昨晚7時止已累收約500票,超額登記12倍。消



黃光輝(左)指,對PARKSIDE銷情有信心。張偉民攝

息指,入票者來自元朗、荃灣、葵涌的區外客為主,期望趁機換入市區居住。由恒基地產發展的曉悅為去年4月底一手新例實價以來市區新盤,193方呎開放式戶折實入場費269萬元。

此外,曾於2年至3年前推售由基金持有的春坎角環角道20至26號南塔昨日上午載售樓書,此豪宅盤共有8幢洋房。

## 瑞銀料明年樓價跌一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個新盤趁年底趕推售吸金,承接力各有不同,大致上以低於市價推售均很快沽清,一旦加價承接力便遇上考驗。業界預期,未來私樓供應會持續增加,加上「佔中」對本港經濟影響陸續浮現,本港經濟增長勢放緩,勞工市場亦面對失業壓力及潛在息口上升等因素,預期本港整體住宅樓價明年將按年跌5%至10%。

### 受累經濟增長放緩

瑞銀日前發表報告指出,受累經濟增長放緩、勞工市場較弱及潛在息口上升等因素,預期香港整體住宅樓價明年將按年跌5%至10%。惟與過往數次樓市下行周期比較,相信今次轉弱的程度會較溫和。該行指,租金上升、按息低企及新供應有限的正面因素將會於明年消失,料二手樓價的升勢(今年升9%)將會扭轉,一手樓價的跌勢則料持續。

該行預計,明年港府繼續向市場穩定供應地皮,料全年新供應目標1.8萬伙至1.9萬伙,與今年相若。此外,今年政府提供更吸引的地價並增加供應,得以令發展商以較市場折讓的訂價推盤,為求回籠資金再投地。

事實上,運輸及房屋局於上月底預計,本港未來3年至4年的私人住宅供應達7.4萬伙,創當局有紀錄以來新高,平均每年供應約1.85萬伙至2.47萬伙,符合長策會每年1.88萬伙的建屋目標。隨着政府近年推出住宅「限呎地」及「限量地」,令未來幾年的中小型住宅供應增加,合共約達4.8萬伙,實用面積均少於753平方呎,佔未來3年至4年的潛在住宅供應約64%。運房局發言人指出,未來數月會再有17幅住宅用地轉為熟地,將可以額外提供約1.5萬伙住宅單位。根據土地註冊處資料顯示,過去10年平均每年一手住宅吸納量約1.4萬伙,換言之,未來3年至4年平均每年私宅供應量料會高

於以往10年。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚認為,未來3年至4年的住宅供求,基本上已回復平衡,相信每年的住宅供應會介乎2.2萬伙至2.3萬伙,由於本港按揭息仍處低水平,又有通脹等因素,樓價大升或大跌的機會不大,每年升幅會由現時10%縮窄至只有約5%或以下。美聯物業首席分析師劉嘉輝亦預期,明年可供發售的新盤單位數目逾3.4萬伙,發展商會繼續採取「重量不重價」的銷售策略,對二手樓價會構成壓力。

中原集團創辦人施永青早前指出,「佔中」令港府施政面對困擾,料本港未來的經濟增長將落後於內地主要城市、新加坡等競爭對手,估計整體樓價難再大升。東亞銀行首席經濟師鄧世安更預期,若明年中至2017年底兩年內累積加息幅度達4.25%,本港住宅樓價未來有機會下挫10%至20%。

## 憂「佔中」一二手業主紛劈價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「佔中」持續令部分業主憂慮經濟前景,願意減價3%至10%放售物業。

### 光超台中層減11%易手

世紀21北山彭志偉表示,北角光超B座中層1室,實用面積450方呎,2房間隔,於今年7月以590萬元放盤,但一直未有承接,業主憂慮「佔中」仍未消退,上周三有客出價525萬元即成交,減價65萬元,減幅11%,實呎價11,667元,低市價10%成交。新買家為區內上車客,見價格合理即購入單位自住,原業主於2010年9月以308萬元購入上述物業,持貨至今逾4年,賬面獲利217萬元離場,物業期內升值70%。

北角康澤花園C座高層06室,實用面積565方呎,3房間隔,向北望海,亦剛以755萬元成交,實用面積呎價13,363元,低市價10%。買家為區外換樓客,購入自住。世紀21北山嚴智賢指出,原業主於1997年3月以530萬元購入上址,持貨至今17年,賬面獲利225萬元,物業期內升值近42%。

利嘉閣文家輝表示,天水圍嘉湖山莊樂湖居(1期)5座高層H室,3房間隔,實用面積549方呎,業主於本月初開價380萬元,讓價後終減價11.2萬元以368.8萬元易手,減幅約3%,實呎價約6,718元。原業主於2012年10月以288萬元購得物業,兩年SSD限期剛過隨即轉售,賬面獲利80.8萬元,升值約28%。

## 炒家絕跡10月「零」摸貨註冊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着政府加強版額外印花稅滿兩週歲,以物業作短線投資之投資者已大幅縮減。香港置業高級執行董事伍創業表示,土地註冊處資料顯示,今年10月錄得零宗摸貨註冊個案,為本年首10個月來,第四個月錄得零宗摸貨註冊,可見本年度摸貨註冊數字於極低位徘徊,反映短線投資者買賣的摸貨註冊宗數已跌至紀錄極低水平。

伍創業續指,若按年比較,本年首10個月僅錄得10宗摸貨註冊個案,相比去年首10個月的15宗跌33%,更創1996年有紀錄以來同期新低。若以平均每月計算,本年平均每月只有1宗摸貨個案,相比去年平均每月1.3宗低,比起2010年額外印花稅第一次剛推出的平均每月近190宗及2012年額外印花稅推出之年度平均每月12宗大幅下跌至極低位。