

發展商無懼「加辣」11新盤爭客賣298伙 悅目108伙個半鐘沽清

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府為應對中小型樓宇價格飛漲，金管局早前再推出3項新辣招，以提升入市門檻，務求為樓市降溫。不過市場置業需求殷切，加上各大發展商為置業人士提供置業對策，讓他們能在有限資金下上車，令周六周日兩天內有達11個新盤逾500伙空群而出爭客。新辣招推出後首個推售的大型新盤紅磡悅目昨天1.5小時內沽清可供推售的108伙，連同其他在售項目，單日市場吸納至少逾298伙。發展商表示，對近期社會矛盾遞增感慨嘆，寄語「愈多人有樓住，社會便愈穩定」。

金管局再度出招，收緊買樓按揭成數，加重二按負擔，不過出招後首個周六新盤銷售旺爆，當中紅磡悅目為「加辣」後首個全新項目兼為羊年頭炮。該盤當天首批108伙悉數獲承接，羊年開紅盤，估計市值約8.6億元。市場消息指，該盤於周五截收逾千票，超額認購逾10倍。



■趙國雄（左）指，金管局收緊二按對集團推盤部署沒有影響。 蘇洪鏘 攝

擬日內加推或會加價

該項單幢項目由長實發展，集團執行董事趙國雄表示，金管局收緊二按，對集團推盤部署沒有影響，又認為該措施旨在維持金融穩定，對香港十分重要，故絕對支持。他又寄語「愈多人有樓住，社會便愈穩定」，盼協助更多人上樓。並指當天開售的新盤，買家普遍較有實力，估計不會有太多人選用結構按揭。至於系內位於將軍澳的千伙大盤緻藍天，為集團今年下一個推售項目。悅目於早上截止登記，11點抽籤，市場消息指該盤於開售1.5小時內108伙便悉數獲認購。發展商表示擬短期內加推，又認為現有價單有上調空間，數日內會公布更多信息。

該盤對應「加辣」影拍財務公司推出「九成按」計劃，不過昨天在售楼處現場暫未見得採用該計劃的買家。當中買家王女士直指收緊二按對自己無影響：「Full pay都無問題！」另外亦有買家採用六成按揭。

二手凍結短期難逆轉

美聯物業住宅部行政總裁布少明表

示，昨天新盤市場涉及單位類型由豪宅至中小型各類供應，適合各類型客戶。在紅磡新盤中，旗下客戶出席率約七成半，當中自用及投資客各佔一半，以九龍客為主。受新盤及辣招影響，區內二手市況凍結，過去約1周區內僅錄得約1宗二手成交，較正常一般錄得5宗至10宗顯著回落，相信短期難以逆轉。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則指，旗下客戶出席率約六成，九龍市區兩房上車盤入場銀碼比新界區同類物業較大，買家置業預算及實力亦較高，估計買家選用二按計劃個案不多。

今日5新盤共推39伙

另外，經過昨天新盤一輪推售，今天新盤推售量回落，單日共有39伙新盤推售。當中長實旗下大埔嵐山的18伙佔最多，其他新盤包括香港小輪發展的粉嶺逸峯6伙、恒地旗下長沙灣曉盈6伙、恒隆西九龍豪宅盤君臨天下5伙，以及麗新大坑項目339 TAI HANG ROAD的4伙。

今日推售新盤(部分)		
項目	發展商	推售量(伙)
大埔嵐山	長實	18
長沙灣曉盈	恒地	6
粉嶺逸峯	香港小輪	6
九龍站君臨天下	恒隆	5
大坑339 TAI HANG ROAD	麗新	4
共計伙數：		39

資料來源：發展商
製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘



■紅磡新盤開售前，準買家在售楼处排隊登記。 蘇洪鏘 攝

買家心聲



王小姐：以600餘萬元購入一個低層戶，「Full pay無問題」，是次入市須付雙倍印花稅，認為有需要就買。



朱女士：以約702萬元購入一個400餘呎單位自住，計劃申請六七成按揭，毋須付「辣稅」。



呂先生：現居九龍，選擇在同區購入新盤，是次入市斥資逾700萬元，認為價錢理想，並付四成首期。

圖、文：香港文匯報記者 蘇洪鏘

昇薈售出166伙逾五成

周末新盤推售一覽

項目	發展商	推售量 (伙)	即日銷情 (伙)	去貨率
紅磡悅目	長實	108	108	100%
東涌昇薈	南豐	315	166*	53%
沙田玫瑰山	嘉里、信置、萬泰	100	12*	11%
西營盤星鑽	中海外、市建局	30	1*	3%
其他新盤			11*	0%
合計銷情：			298	

*截至昨晚9時消息

資料來源：發展商、市場消息
製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）在紅磡悅目沽清所推108伙的同時，其他4個貨尾盤亦四出搶客，包括由南豐及保利合作發展的東涌昇薈，昨日下午推售315伙。該盤同樣截收逾千票，超額認購逾兩倍，截至昨晚7時沽出166伙。即使經過區內多輪新盤認購，該盤反應仍然熱烈。

買家多揀兩房單位

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該盤旗下客戶出席率約六成，當中不乏同區新盤的向隅客。由於500萬元左右的上車盤在一手市場難求，首輪揀樓買家大部分揀選兩房單位。陳永傑補充，一手項目樓花期較長，加上部分發展商提供二按，致令一手項目於辣招下較二手優勝。

金管局收緊按揭新措施，令一手新盤較二手放盤有利。用家入市遠期樓花可有更多時間調動資金籌集首期。新按揭措施對二手市場有較大影響，近日



■東涌昇薈開售，場面熱鬧。

公司生意額跌近三成，主要是二手成交下跌。農曆新年後一手新盤近日才開始起動，預計今日新盤銷情理想。

收租回報率約3厘

另一邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，旗下客戶出席率約有七成，當中新界區客源約佔七成，同時約有三成準買家為長線投資客，預計收租回

報率約3厘。由於項目700萬元以內之細單位可承造最多八成半之按揭，故市場吸引力大，有意揀選一至兩房單位之客戶約佔六成，帶動項目銷情。

此外，去年底開售，由嘉里、信置及萬泰發展的豪宅盤玫瑰山，單日推出100伙；中海外及市建局合作的西營盤星鑽，昨天以先到先得形式發售30伙；元朗村屋項目錦柏則有3伙推出市場。綜合市場資訊，昨天新盤市場共錄得至少286宗成交。

港府「加辣」買轉租增

香港文匯報訊 自港府「加辣」後轉買為租個案持續增加，其中嘉湖山莊租務表現勝買賣，兩房戶月租9,500元，以高市價租出。中原地产謝明亮表示，政府出招後嘉湖山莊買賣成交轉靜，迄今只錄得約6宗成交，準買家入市態度觀望，有部分買家轉買為租，支持租務市況靠穩發展。本月屋苑錄得約13宗租務成交，平均實用呎租約20元。

嘉湖兩房戶高市價租出

謝明亮指，嘉湖山莊新近錄得麗湖居7座高層F室之租務成交，單位實用面積442方呎，兩房兩廁，以每月9,500元租出，平均實用呎租21.5元，屬於理想價。新租客本來物色買賣放盤，見港府出招憂慮後市，遂決定先租樓觀望，日後再作入市打算。該單位以高於市價承租，同類單位近期租務月租約8,900元，上址租金比市價高約6.7%。按業主於去年11月以336萬元買入價計，租金回報3.4厘。

海怡半島高層月租3.6萬

海怡半島單位租務也旺起來，海怡本月租務錄得11宗，中原盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島本月暫未錄得成交買賣，租賃方面本月錄得11宗，平均實用呎租34元。新近錄得租賃成交單位為9座極高層F室，實用面積742方呎，原則3房半間隔，改動後為2房半間隔。業主以3.6萬元將單位租出，實用呎租48.5元，創屋苑新高。原業主於2012年8月以928萬元買入單位，租金回報約3.8厘。

德福花園呎租29.4元成交

另外，港置楊潤彬表示，近期九龍灣區內二手及租務盤源不多，該行剛促成的一宗德福花園實用面積517呎單位租務成交，租客見近來同類型單位盤源不多，且單位實用率高，故決定以月租1.52萬元承租單位。剛獲承租之德福花園單位為1座低層12室，實用面積517方呎，兩房兩廁。若以成交月租1.52萬元計算，單位實用呎租約29.4元。一手業主於1980年10月以約15.8萬元購入單位。

宇晴軒月租2.2萬獲承接

宇晴軒3房戶月租2.2萬元亦有租客承接，港置曾家輝表示，近期區內二手交投氣氛平穩，普遍租客均加快承租步伐。該行剛促成一宗宇晴軒3房戶租務成交，一個3房望東南開揚海景、附設裝修傢俬的單位獲買家以月租2.2萬元承接，實用呎租約39.7元。單位為宇晴軒6座高層B室，實用面積554呎，望優美海景。以月租2.2萬元計算，實用呎租約39.7元。原業主於2014年8月以約760萬元買入單位，租金回報率近3.5厘。

湯文亮：投資物業應既醉而退

香港文匯報訊 曾發表「細價樓爆煲論」的紀惠集團行政總裁湯文亮昨日再發表文章表示，如果細價樓價急跌，對民生影響比較大，政府將會為此累積不少民怨。他認為參與投資物業市場，不論資歷深或資歷淺的投資者均要懂得一個「退」字。

不懂得退 易招損失

湯文亮在文中指出，今次政府出招打擊細價樓，與政府過往6次出招截然不同，不少自稱初次置業者堅稱政府扼殺他們置業的機會，我覺得他們是醉了，而且是酒不醉人人自醉。政府出招禁止未合資格置業人士買樓，就是不希望他們在樓宇供應增多時遭受損失，現在細價樓市場就好像一個「劈場」，大家都醉

了，若果仍然清醒，未醉而退應該是最好的方法。

籲減投資 保持理性

他進一步指出，在各類投資中，舖位無論在租金或買賣價相比高位時已有最少15%跌幅，但卻未聽到有要求救市，理由是舖位投資者是資深業界，15%跌幅視作等閒。如果細價樓跌15%，一定會有不少救市聲音，所引發的連鎖反應亦會傷及整個物業市場，因為參與細價樓投資的大多是資歷比較淺的投資者。資歷深和資歷淺投資者的分別就是一個「退」字，資歷淺的投資者識進不識退，在香港物業投資市場歷史見到，當日不少少年英雄，叱咤風雲人物，在樓市下跌時候走避不及，以後再沒有出現在物業投資市場，就

算在日常生活，如果唔識得退，亦會令人討厭。

湯文亮相信，不少人都試過飲醉酒，如果識得退，朋友關係就會保持，如果唔識得退，得罪咗人都唔知，是非常危險的事，所以能夠做到陶淵明所說的既醉而退，咁就應該最好。或者會有人指唔醉咪最好，有時做生意應酬，朋友交往，微醉是可以令到雙方關係更上一層樓，很微妙，甚至很難寫出來，如果唔能夠意會，我只有夠說那個人比較冷漠，不過，又未必無情。

那如何退？湯文亮指，近年他自己投資物業比以往少，大多數資深物業投資者均類同，口中所說的退不是要賣走所有物業，而是暫時停止或者減少投資，甚至賣走一些非優質物業。所以，政府出招打擊豪宅、中型住宅，甚至工商舖物業市場，均沒有物業投資者出來投訴，反而物業代理就有很多。