

股市波動 新盤準買家卻步

旺角 SKYPARK 首日僅沽 37 伙

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）近期股市波動，對一手樓交投亦有所影響。新世界與市區重建局合作的旺角駱路臣街 SKYPARK，首批 100 伙單位昨日開售，疑受近期股市波動影響，市傳昨日只有數十組客到場，反應遜預期，首一小時沽 37 伙，全日僅沽 39 伙，但因有 2 伙甩單，最終只售 37 伙。中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨指出，由於 A 股動盪，昨日有逾 10%「三粒星內地客」縮沙，沒有到場揀樓。

項目於首一小時內沽 37 伙，價單中售價最高及呎價最高的單位已沽出，分別為 27 樓 B5 室，一房戶，售價約 779 萬元；及 27 樓 C6 室，開放式戶，呎價約 20,799 元。據了解，售出單位大部分屬開放式，七成買家以投資者為主，不少因鍾情項目位處市區核心地段，交通方便而購入。有見開放式單位大受歡迎，發展商昨日傍晚宣布將 5、23 及 25 樓的 C6 開放式單位加價約 2%，新價單將於本週三生效。

推 100 伙 折實呎價 18671 元

SKYPARK 首兩張價單共推出 132 伙，包括開放式、1 房及 2 房單位，單位面積由 309 方呎至 592 方呎，訂價由 645 萬元至 1,402 萬元。若扣除發展商提供的最高折扣優惠，開放式、1 房及 2 房單位折實入場費分別為 555 萬元、700 萬元及 832 萬元。平均呎價約 22,470 元，折實平均呎價約 18,671 元，昨日推出 100 伙（其餘已開價的 32 伙屬市建局「認購意向安排計劃」，銷售安排將另行發布）。

逾 10%「三粒星內地客」縮沙

新盤銷情未如預期，早前累收 272 票，超額認購約 1.7 倍。陳永傑認為，由於發展商不接受複式及公司票，有別其他新盤收票「千千聲」，不見有「發水票」情況。他提到，相信由於近期內地 A 股動盪，以致逾一成「三粒星內地客」縮沙，沒有到場揀樓。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，近日股市波動，令不少客人卻步，昨日出席的客人僅約 50%。他續指，該盤的投資客比例頗高，該行客源約 30% 屬投資者，料未來回報約 4 厘。其他新盤銷情亦放慢，只有東涌昇舊售出 1 伙。

■陳永傑透露，昨日有逾 10%「三粒星內地客」沒有到場揀樓。張偉民攝



■布少明表示，SKYPARK 銷情慢熱，主要由於買家多數抱觀望態度。張偉民攝



■SKYPARK 首日僅售出 37 伙，反應遜預期。張偉民攝

看好樓市 長揸收租



■買家陳先生認為，股市的影響很小。張偉民攝



■買家何小姐看好旺角市區的收租潛力。張偉民攝

買家反應

內地不少買家因股市波動而卻步買樓，但本地頭籌買家陳先生認為，股市的影響很小，而且「銀紙貶值，啲錢唔買嘢都唔知用嚟做咩好」。故預計借一半以下銀行按揭，以約 750 萬元購入一個一房戶作投資收租用途，預計租金回報率在 3 厘內，對象是上班一族及新婚人士。他指，是次購入單位主要看

好其位置優越，交通便利，即使市區環境較嘈雜都沒有關係。對於未來樓市前景，他認為即使加息逼近，樓價依然可平穩發展。另一位買家何小姐同樣認為，現時股市波動並不會影響樓市，認為樓價「最多升得慢啲」。故斥資 600 萬元購入一伙開放式單位收租，面積 300 餘方呎，看好旺角市區的收租潛力。 ■記者 梁偉聰

息魔近 供應增 市民轉觀望

7 月計劃推售新盤	
樓盤	單位總數
旺角 SKYPARK	439 伙
何文田天鑄	256 伙*
田灣登峰·南岸	150 伙
紅磡維港·星岸	321 伙
半山干德道 53 號	27 伙

*已售出 61 伙 製表：梁悅琴

近年受市場熱捧的小型住宅遇上銷售壓力，旺角 SKYPARK 昨推出 100 伙已登記及抽籤安排揀樓人士選購，儘管發展商新世界以低於市價開盤，然而，收票及銷售成績似乎比預期差。業界分析，上車盤需求仍然存在，但同時樓宇供應量亦增加不少，未來仍有加息壓力，市民開始變理性，採觀望態度，慢慢選擇心水貨。

股市疲弱短期影響不大

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，個別新盤銷售表現難以一概而論，雖然近日 A 股及港股表現疲弱，但對整體樓市未有太大影響。最新三大指數均刷新歷來新高，而且升幅為過去 12 周最大。他相信，上車盤需求仍然存在，但同時樓宇供應量亦增加不少，市民較多以觀望態度，慢慢選擇心水貨。單計第三季共有 20 個新盤項目應市，涉及 5,252 伙。政府預測明年落成量更高達 20,144 伙，較今年 13,286 伙，按年大增逾 50%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，根據一手銷網統計，今年上半年一手宗數 8,476 宗，較去年同期升 25%，下半年將有多個大型新盤推售，預料下半年一手亦可錄逾 8,000 宗成交，即全年合共 16,476 宗。

中小型樓價升幅料放緩

展望下半年後市，黃良昇預料，中小型樓價升幅不及上半年。由於各國央行繼續維持寬鬆貨幣政策，對豪宅市場交投有利，估計下半年豪宅樓價增長或會較上車盤更為明顯。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然兩地股市表現均較預期差，但相信短期波動對樓市影響不大，長遠或會影響整體投資氣氛。對於近日新盤銷情未如理想，相信對月內的幾個新盤交投影響不大，視乎各發展商的銷售佈置及有何優惠提供。

銷售快慢看發展商取態

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，旺角 SKYPARK 銷情慢熱，主要由於買家多數是觀望態度，看看市場反應再入市。而且，發展商對市區樓項目一直是惜貨，早前恒地賣單幢的市區項目也是慢慢賣，反映其求價不量求的取態。有別將軍澳區級藍天等大型樓盤，採取「一 Q 清袋」的求量不求價銷售策略。根據市場估計，7 月料約有逾 1,000 伙新盤供應，包括香港仔田灣登峰·南岸、紅磡維港·星岸、半山干德道 53 號等，連同現有新盤如天鑄、及旺角 SKYPARK 繼續開售。 ■記者 陳楚倩



■據市場估計，本月約有逾千伙新盤供應，圖為新盤天鑄。

二手叫價回軟 海怡低市價成交

■海怡半島低層單位以低市價約 3% 沽出。代理料由於屋苑盤源收窄，本月成交量將會下調。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期股市大幅波動，一手盤銷情放慢，二手樓業主叫價亦回軟，部分二手盤業主肯減價，個別屋苑單位以低於市價易手。中原地產盧鏡豪表示，海怡半島第 15 座低層 C 室，實用面積 621 平方呎，3 房套間，望城市景。業主開價 780 萬元，最終以 775 萬元將單位連租約易手，實用呎價 12,480 元，約低市價 3%。原業主於 2010 年 7 月以 430 萬元購入單位，持貨 5 年，賬面獲利 345 萬元，單位升值 80%。他表示，由於海怡半島的大單位及細單位的成交價都屢創新高，但成交量未必能同樣高企，加上屋苑盤源收窄，本月成交量將會下調。

鯉景灣低層戶減 2.4% 沽

港島東也有業主減價。利嘉閣地產施志剛透露，鯉景灣怡海閣低層 D 室，屬 3 房開則，實用面積 539 方呎，望園景，業主原索價 820 萬元，終以 800 萬元成交，減價 20 萬元，減幅約 2.4%，實用面積呎價約 14,842 元。據了解，業主於 2012 年 3 月份斥資 545 萬元購得物業，如今成功出售，賬面獲利 255 萬，漲價約 47%。中原豪宅杜文俊表示，沙田偉華中心第 1 座中層 B 室，實用面積 358 平方呎，兩房開隔，業主開價 445

萬元，議價後以 438 萬元沽出，減價 7 萬元，實用呎價 12,235 元，新買家為上車客，感單位價錢合理，間隔合用，業主肯減價，即入市單位作新居之用；原業主於 1992 年 3 月以 143 萬元購入單位，持貨約 23 年，現易手賬面獲利 295 萬元離場，單位升值逾 2 倍。

沙田元朗紛現減價成交

元朗朗晴居 2 座高層 H 室，實用面積 739 平方呎，業主開價 628 萬元，其後減價 8 萬元，至 620 萬元成交，實用呎價 8,390 元，中原地產馮樹明表示，買家為用家，看好區內前景，而上址內櫥企理，業主又肯減價，促使買家迅速拍板承接。據悉，原業主於 09 年 1 月以 214 萬元購入單位，持貨 6 年半，賬面獲利約 406 萬元，單位升值 1.9 倍。

祥益地產胡志偉表示，屯門景峰豪庭 2 座低層 G 室，實用面積 508 呎，兩房兩廳，獲一名區內換樓客垂青。該名買家鍾情單位間隔方正，可靈活擺放傢具，加上客廳及房間均座擁開揚景觀，而且原業主擴闊議幅，累積減價達 12 萬，最終該買家決定以 398 萬購入作自住，呎價為 7,835 元。

彩明苑高層戶減價易手

居二市場亦見減價個案。中原地產柯勇表示，將軍澳居屋彩明苑 D 座高層 03 室，實用面積 506 平方呎，兩房開隔，業主開價 378 萬元，最終減價 3 萬元，新買家為用家，原業主於 2001 年 8 月以 99.87 萬元（當時單位亦未補地價）入市上址，持貨約 14 年，是次沽出單位賬面獲利約 275.13 萬元離場，單位升值約 275%。

發展商：下半年樓價可升一成

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）上半年樓市愈升愈有，多項成交屢創新高，本港四大發展商及地產代理均看好下半年樓市，雖然下半年將面對美國加息，但樓價相信仍有最多一成升幅，而細價樓的升幅將被豪宅追上。恒地主席李兆基就重申，「買地產股好過買樓」。長實執行董事趙國雄表示，樓市暢旺及經濟穩定，市民需求強尤以中小型住宅為基，料下半年樓市在經濟及需求動力下有 5% 至 10% 升幅。新世界發展主席鄭家純亦相信只要整體經濟向好，未來樓市仍會健康發展，料每年樓價升一成。新地副董事總經理雷震表示，「過去兩年樓市瘋升，惟

豪宅市場則落後大市，故睇好今明兩年的豪宅市況」。「四叔」李兆基亦看好豪宅今年樓價升勢，認為豪宅有望拉近與細價樓升幅距離，但難測具體升幅。但他依然認為「買地產股好過買樓」。

代理料價量齊升 將擴單開舖

美聯住宅部行政總裁布少明指，雖在加息、供應多等因素下，但過去幾年發展商推盤少於吸納土地，料下半年賣樓會加快，全年一手註冊量錄 2 萬宗；而樓價料升 5% 至 10%。公司更會以「無極限」策略擴單開舖。而香港置業高級執行董事伍創業就估計，下半年樓市將價量齊升，整體樓

價會升約 10%，豪宅更達 15%，成為升市火車頭。

中原亞太區總裁黃偉雄表示，雖然加息風險仍然存在，但受內地人行降準減息、「深港通」等利好消息影響，預計 2015 年下半年中原 CCI 及 CCL 有望升至 150 點歷史高位。下半年政府將會推出新一輪白居二計劃，而且下半年將會有更多豪宅新盤推出，帶動樓價進一步上升，預計升幅約半成至一成。

新盤湧現 豪宅大時代來臨

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，受股市帶動，加上政府行政改革後表示將更着重經濟發展，預計豪宅有追捧。預計下半年整體豪宅價格會再升超過 10%，並形容「下半年的豪宅大時代已悄然來臨」。



■趙國雄預料，下半年樓市在經濟及需求推動下，有 5% 至 10% 升幅。資料圖片



■雷震稱，過去兩年豪宅市場落後大市，故看好今明兩年的豪宅市況。資料圖片