

內房淡季表現不淡

香港文匯報訊(記者 倪夢環上海報道)據易居房地產研究院報告顯示,7月雖是內地房產交易淡季,但相較於前幾年,今年7月內地30個典型城市新建商品住宅成交面積均有增長,達到近6年同期最好的水平。對於其環比出現小幅下跌,易居智庫研究總監嚴躍進表示,屬於淡季中的正常調整,市場熱度依然存在。

數據顯示,今年7月,包括北上廣在內的30個典型城市新建商品住宅成交面積為1,885萬平方米,環比減少5.5%,同比增長44.2%。其中,有20個城市的成交量出現了環比下跌態勢,其他10個城市則有所上升。

一線城市表現最好

在城市分類中,一二三線30個典型城市成交同比增幅曲線的走勢並不一致。其中,一線城市的同比增幅由6月的84.3%上升至86.9%,而環比則減少5.1%;二線城市由6月的71.5%收窄至38.8%,環比下降4.9%;三線城市則由6月的46.7%收窄至26.7%,環比減少8.3%。報告分析,由於自3月起,一線城市房產推盤力度開始加大,購房者的入市節奏也開始加快,市場成交量出現上升符合預期。而上月一線城市成交量基本上屬於中上水平,環比出現小幅波動是正常現象。同時,二線城市由於吸收各類寬鬆政策,成交已有反彈跡象,惟7月受季節因素影響出現小幅調整。



■業界認為,樓價環比小幅下跌屬淡季正常調整。圖為福州樓盤。資料圖片

不過,雖然7月內房成交出現小幅下滑,但嚴躍進表示,由於成交下降幅度並不大,證明市場熱度依然存在。同時,對比近6年淡季成交水平,今年7月總體成交量仍屬偏高。他認為,對於第三季市場的預期依然保持樂觀態度,而對於消費者來說,第三季還將是一個次佳購房時機。

受累股災 深圳看房客跌近六成

香港文匯報訊(記者 李昌鴻深圳報道)因銀行收緊貸款和股市暴跌等因素影響,深圳樓市7月已開始降溫,一二手房市場訪客出現明顯下滑,根據深圳中原研究中心監測,上月一手住宅成交6,414套,環比下降14.4%,成交面積為67.43萬平方米,環比下降12.3%。近兩月樓市的轉冷,使得項目訪客量趨於放緩,從中原新訪客量指數來看,6月以來訪客量快速下滑,從5月167的峰值急速下跌至68,跌幅達近六成。

開發商推盤速度放緩

深圳中原研究中心監測,7月供應樓盤個數基本跟上月持平,但供應套數明顯減少。7月新獲批售的住宅項目有12個,供應5,924套,環比上月減少14%。7月入市的項目個數同樣為18個項目,約53萬平方住宅推出市場,較6月減少12%,7月本為樓市淡季,加之在市場的波動下訪客明顯減少,使得開發商入市的節奏明顯放緩。

根據深圳中原研究中心監測,7月二手住宅成交16,068套,環比增長2.3%,創下2013年3月以來的最高值,由於二手過戶備案的滯後性,紅五月火爆市場在本月進一步體現,但由於6月開始樓市受累於股市下跌及房貸收緊,若無新的刺激政策出台,預計7月的二手成交量也為年內的頂峰。

二手房價回調壓力現

7月中原(深圳)領先指數為580.0點,環比上漲5.87%,同6月相比漲幅減少了2.3個百分點,樣本樓盤均價為40,909元/平方米。與中原二手報價指數的情況一致,7月開始已經有一半以上的片區業主開始下調報價,實際成交價格漲幅開始明顯放緩,雖然成交仍處高位,但後期多個區域高位震盪的趨勢在所難免。

據中原統計,上月13個片區出現報價下調,短期來看業主面臨過快抬高報價的降溫風險,前期領漲的白沙嶺片區學位房上週業主報價下調幅度達3.5%,南山北區和南山南區上週同樣出現報價的大幅下調。深圳房價連續數周的報價大面積、大幅度的下調使得購房者由積極入市走向了觀望,放眼下半年來看房價或出現反彈,但不會再出現暴漲的態勢。

美聯：小股災穩磚頭地位

無樓者「覓筍盤」伺機入市

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)上月A股波動乍現小股災,令「七翻身」不成。美聯物業最新調查顯示,年內股票「損手」及「平手」的受訪者合佔達五成,同時多達七成人看下半年樓價穩走及上揚,反映股市波動下磚頭在投資者心目中地位牢固。該行又預計,本港豪宅市場將帶動整體樓市,全年料升最多達15%。

美聯物業於7月下旬進行問卷調查,以本地市民為訪問對象,成功收回1,286份問卷。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,28%受訪者今年於股票市場眼面虧蝕,連同平手離場的22%共佔整體五成,獲利的僅佔23%,其餘27%現時沒有持有股票。

兩成人置業首期靠家人

而持有物業者佔64%,當中46%人士的置業首期主要來源是「薪酬累積及金融投資」,其次是「樓換樓」及「家人資助」,各佔27%及21%。逾6成受訪業主表示股市動盪對物業交投行動沒有影響,因而「暫緩換樓」及「暫緩放盤」的各佔16%及11%,「擴大議幅」的僅佔8%。受訪非業主中,認為股市波動不影響置業部署,甚至會伺機「撿價覓筍盤」的佔45%,而「暫緩入市」的佔25%。

入市時機方面,認為現在是「買樓好時機」佔約三成,相反認為不是「買樓好時機」的則佔約七成,主要認為「未來樓價趨升」及「息口低企」。另外,認為目前非買樓時機的受訪者中,主要基於「樓價過高」。

七成人指現非買樓時機

對樓股後市的展望方面,73%受訪者認為年內樓價穩走及漲勢持續,當中「看升一成內」及「超過一成」的分別佔30%及12%,其餘31%預期樓價走勢持平,而估計樓價下行的佔27%。值得注意的是,受訪者普遍認為物業是「投資吸引力最大」的產品,佔47%,居次位的股票佔3成,拋離分別佔7%的黃金及債券。

看好豪宅成交持續升溫

美聯物業首席分析師劉嘉輝指,該行最



■美聯布少明(左三)預計,全年豪宅樓價有15%升幅。右二為劉嘉輝。

新推出「豪宅樓價走勢圖」,今年6月實用呎價錄得19,306元,與2008年1月12,253元比較,升幅近58%。而今年首7個月2,000萬元至1億元的成交錄得716宗,佔整體二手成交量2.5%,成交量逼近去年全年錄得的772宗(佔去年二手成交量1.6%),可見豪宅交投升溫。他預料,隨着市場逐漸適應波動市

況,有助資金回流至物業市場,展望超級豪宅以外,大批豪宅新盤將鎖定市場焦點,今年全年豪宅樓價最高看升10%至15%,而今年首7個月已累升約5%。今年代理行業競爭加劇,該行亦加緊擴張人手,本月起積極招攬30歲以下的大學生,拓展豪宅市場業務。據介紹,計劃底薪為8,000元,另設最高4,000元津貼。

市建局筲箕灣項目招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區地罕有,位於港島就更買少見少。市建局昨日公佈推出筲箕灣西灣河街項目招標,9月8日中午12時截標(過往為下午5時截標)。項目早前吸引38個財團遞交意向,打破市建局歷來紀錄,市場預料招標反應亦理想。至於招標條款,消息指,日後賣樓收益達12.7億元或以上就需要分紅。

項目現址為協成工廠大廈,毗鄰新成中心,地盤面積約7,642方呎,按地積比率約8.4倍計算,日後可提供約64,153方呎商住樓面,其中住宅樓面約57,695方呎,提供約120伙,商業樓面則約6,458方呎。市場預測地皮樓面地價約9,723元,估值約6.24億元,預計住宅日後每呎實用面積售價約1.85萬元,商舖每方呎逾3.55萬元。

賣樓收益12.7億需分紅

招標條款中列明,賣樓收益一達12.7億元或以上就需要分紅,按照商住總樓面64,153方呎計算,即每方呎售價約19,796元以上。首個3,000萬元分紅20%;第2個3,000萬元分紅30%;第3個3,000萬元分紅40%;若超過9,000萬元,即賣樓收益達13.6億元以上,分紅就達50%。

項目早前收到破紀錄的38份意向書,全部符合資格獲邀入標。據市建局資料,早前入意向的財團除本地財團外,亦包括不少內房企,如保利、世茂、萬科、中國海外。而其他較少見入意向的發展商,還包括華懋、興勝創建、鷹君、有利集團、大鴻輝、寶聲集團、協成行等。市場估計,項目日後截標反應亦相當理想,估計標書數量或者有10份以上。

麗新:投標機會甚大

分析指,項目投資額細,加上位處市區,屬優質地皮,而且市區細單位亦受到追捧,令地皮潛力更被看高一線。有份獲邀入標的麗新發展,公司高級副總裁潘銳民表示,地皮位於香港島,本身已有其一定價值,而該區住宅區發展成熟,發展有潛力,雖然公司仍未研究相關招標條款細節,但強調會認真考慮,亦甚大機會投標。

何文田舊樓招標 估值6.5億



■何文田街5-7號物業樓齡52年。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)何文田一直少有舊樓全幢出售,最新有何文田街5-7號業主委託第一太平戴維斯招標出售全幢物業,9月29日截標。項目現址為一座12層高住宅大廈連地下停車場,共提供44個住宅單位及22個車位,1樓至11樓為住宅用途,每層4個單位,總實用面積約41,060方呎。市場對項目估值約6.5億元。

物業以「現狀」及連同現有租約出售,第一太平戴維斯投資部董事龐孝一表示,項目位於何文田傳統豪宅區,兼擁名校網優勢。再者,住宅單位實用率極高,有潛力把全幢物業改造成特色單幢住宅。他指,近期豪宅市場強勁,優質的豪宅物業受到市場注目,相信不少投資者對此物業倍感興趣。龐孝一續稱,現業主由一手發展此物業並持有至今。翻查土地註冊處資料,原業主名為LAI SAI-HONG。而物業至今樓齡已經52年。據了解,項目現時每方呎租金約25元,翻新後的話,有機會提高至50元水平。

匯豪閣特色戶低市價10%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價高處不勝寒,市場錄零星低市價易手個案,中原鄧國昌表示,西半山匯豪閣頂層連天台特色戶,實用面積803方呎,連679方呎天台,業主急賣,最終以1,970萬元將單位連車位及租約易手,折合呎價24,533元,比銀行估價約2,190萬元低10%。鄧國昌續指,原業主於2002年以640萬元買入單位,持貨13年,賬面升值超過2倍。藍籌屋苑方面,利嘉閣蕭家偉表示,天水圍蕭湖山莊樂湖居9座低層A室,實用面積約638方呎,新近獲買家以428萬元承接,折合呎價6,708元,較同類型單位市價低約5%。據了解,原業主於2010年斥資178萬元購入上述物業,是次轉售,賬面賺約250萬元離場。

維港星岸首批今開價



■九龍建業楊聰永指,田灣登峰·南岸及紅磡環景街與環順街項目現正籌備樓書。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)8月一手盤再起動。長實於紅磡維港·星岸今日公佈首批單位價單。九龍建業於旺角麥花臣匯 MacPherson Place、南豐於東涌昇薈及嘉華於將軍澳嘉悅齊齊加推。至於房協於長沙灣喜濠首批連加推180伙,至昨晚收逾4,000票,超額登記21倍。發展商昨晚公佈盡推餘下95伙,比上一批加價少於7%,售價723萬元至1,218.9萬元,最高折扣10%,全數295伙於周四截票,周六推售。

喜濠盡推餘下95伙

長實地產投資董事郭子威昨表示,剛於上周末兩日開價維港·星岸示範單位予貴賓優先參觀,人流不絕,當中不少來自同區的換樓客,並看準的3房、4房單位規劃。他稱,由於市場反應相當理想,決定於今日公佈首批發售單位詳情。

麥花臣匯原價加推

另外,九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨表示,麥花臣匯昨日加推33伙價單,屬原價加推,周五推售。是次單位包括首度推出的30伙特色單位,其中7伙連平台花園特色戶,售價由2,197.9萬至4,044.3萬元,呎價21,285元至26,002元,最貴呎價創項目新高,另有20伙為29樓及30樓的Peak Supreme,售價由1,172.8萬至2,245.5萬元,以及6伙為27樓的標準單位,售價由922.2萬至1,747.1萬元,購買兩個指明單位可獲額外3%折扣,最高折扣達23%。被問及此盤今次未如早前他總會加價5%,他稱,主要是希望清貨為主。該盤尚有3伙未公布價單的單位

不排除會以招標形式推售。該盤至今累售228伙,套現約20.76億元,平均呎價18,439元。

對於近期股市波動對樓市有否影響,他坦言,若股市持續下挫,對樓市亦會有影響,如今股市時好時壞,相對而言樓是磚頭仍有保值能力。

他指出,香港仔田灣登峰·南岸及紅磡環景街與環順街項目現正籌備樓書,有機會本月內雙盤齊發,後者提供超過1,000個單位,以1房戶為主。

東涌昇薈加推18伙

至於南豐昨日加推東涌昇薈18伙,包括3間洋房,實用面積均為2,529方呎,售價由4,514萬元至5,226萬元;6間複式戶,實用面積由1,992方呎至1,998方呎,售價由3,083萬元至3,588萬元;及9伙標準戶,實用面積由1,440方呎至1,730方呎,售價由1,910萬元至4,951萬元,此批單位最高折扣22%,當中17伙於周五推售。

嘉華昨日亦公佈加推將軍澳嘉悅4伙,實用面積由576至1,259方呎,售價由868萬至3,205萬元,最高折扣15.5%,其中2伙於周五推售。

華懋紅山半島月內開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華懋集團銷售總監吳崇武昨日表示,由華懋牽頭發展的大潭紅山半島洋房B區,最快下周上樓書,月內開售,包括29座洋房,其中26座洋房可隨時推售,餘下3座洋房租約至年底,開售方式會參考同區附近洋房項目。吳崇武續指,緊接推售紅山半島洋房C區及D區,分別提供17座及2座洋房,料9月前推售。紅山半島第4期重推以來,累售78伙,套現23億元。

4豪宅盤排隊登場

另一方面,他表示,集團10月開始推售旗下4個豪宅項目,其中屯門坭崙涉及91伙,已準備樓書,示範單位亦籌備中,料10月中開售。至於九龍塘延文禮士道項目、西貢碧沙道20及22號洋房,及同區銀線灣安寧徑1及2號洋房亦將於年內緊接登場。

逸瓏灣單日沽4伙

一手成交上,高價新盤成交湧現。信置等於大埔逸瓏灣I昨天共沽4伙,其中1組買家斥逾7,100萬連購兩伙海景樓皇「逸瓏瑰寶」,另一位買家以折實價逾3,069萬買入第3座7樓B室「逸瓏瑰寶」。



■華懋吳崇武(中)表示,大潭紅山半島洋房B區,最快下周上樓書,月內開售。

實用面積1,774方呎,呎價17,300元,同時亦沽出低座第12座5樓C室一房複式連天台特色戶,折實售價931.8萬元,實用面積637呎,呎價14,628元。逸瓏灣I及逸瓏灣II開售至今累售954伙,套現逾129億元。

根據一手銷售資訊網資料,新地於荃灣汀九星岸昨天售出5號洋房,成交價1.15億元,實用面積3,336方呎,呎價34,500元。

新盤按揭跑贏二手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)發展商積極推盤,鎖定市場購買力,令7月樓花按揭登記驟增。據中原按揭經紀研究部資料顯示,7月樓花按揭登記共1,016宗,按月急增83.7%,按年同期則大幅增加近3.2倍。不過,隨着二手成交回調,7月現樓按揭登記共6,398宗,較6月數字6,714宗減少4.7%。

經絡:受惠港股財富效應

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示,上述數字主要反映6月市況,市場受惠港股大時代的財富效應,一手成交步伐加快,其後7月股市出現動盪,新盤市場雖然未受動搖,但二手市場成交一度受短暫時市場負面氣氛拖累,影響力料於8月的現樓註冊數字中反映。

累計樓花按揭十年新高

總結今年首7個月,現樓及樓花按揭均較去年同期表現優勝。據經絡按揭轉介研究部指出,樓花按揭註冊今年首7個月累計已升穿六千宗大關,錄得6,003宗,不但按年增加36.5%,更創出2005年以來同期歷史新高;至於現樓按揭註冊累計錄得53,016宗,與去年同期的41,674宗比較升27.2%,創同期的4年新高。