



# 中國雙喜特約之文匯財經

## 紅磡「劊房」宣言 197呎賣300萬

### 環海東岸首推202伙 發展商：「車位價」益港人

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）近日全球股市波動，發展商無懼股災推盤，一層多達36伙的九建旗下紅磡環海·東岸，昨出首份價單，涉及202伙，其中197呎的開放式單位折實300萬有找。發展商聲言是以同區的「車位價錢」賣樓，又提供最盡九成半按揭，並認為「劊房是香港市場特色」，不介意項目被稱為「劊房之城」。

項目昨日公佈首張價單共推202伙，包括111伙開放式、73伙一房戶及18伙一房連儲物房，售價由344.9萬元至744.4萬元，實用面積呎價15,342元至20,579元，平均呎價為18,101元，市值約10億元。項目最高提供14%折扣，折實後平均呎價為15,567元。入場價最平的開放式單位為1B座5樓H室，實用為197方呎，定價344.9萬，呎價17,508元，折實296.6萬元，折實呎價為15,056元。

#### 「賣大包」呎價仍逾1.5萬

是次單位相比起股災前同區一手新盤，其較中海外喜點、嘉里港灣及恒地城中匯的折實後平均呎價都要貴，僅低於長實的悅目。綜合市場資訊，該區新期樓齡較新的住宅平均呎價為1.52萬元至1.76萬元。倘與樓齡較高大型屋苑如欣榮花園（實呎約1.06萬元）及偉恆昌新邨（實呎約1.1萬元）比較，則高出四至五成。

九建市務及銷售部總經理楊聰永形

容，今次開價平市價是「賣大包」，折讓近25%，更引用代理指是「同區車位價」，並強調項目定價與股市波動無關，因為收購舊樓成本低，可以用較低價錢開售，但日後加推單位會逐步提價至市價，但以商業秘密拒絕透露收購金額及項目發展成本。

#### 楊聰永：加推逐步提價

對於項目一層有36伙，他直言「劊房是香港市場特色」，並不介意項目被稱為「劊房之城」。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑指，股災前中小型住宅好好賣，而股災後該盤率先掀起新盤減價潮，項目開價比預期低逾兩成。股災令買家轉持觀望態度，發展商需用無可抗拒的價錢吸客，他估計該盤會搶走未來一兩日開售的其他上車盤三成客戶。

#### 股災後低開吸上車客

美聯物業董事郭玉滿表示，近期股市

波動，有利資金投向磚頭物業，加上市區細價新供應有限，樓價300餘萬元起、並提供備用二按計劃，可借樓價高達九成半的住宅物業鮮有，料吸引首期資金有限的上車一族。

發展商的系內財務公司可以為買家承造高達35%的二按，亦已有銀行為買家承造一按，一、二按累計最高按揭95%，換言之，最少15萬就可以入場。然而股災當前，有分析直指，每次股災都會觸發樓價下跌，預測由一成至五成不等。

#### 樓價跌一成變「負資產」

以環海·東岸入場價近300萬元計，上車客做足九成半按揭，向銀行及二按揭285萬元，一旦樓價真的下跌一成，買家隨即成為「負資產」，就算只向銀行做7成按揭，跌浪持續三年，即樓花期內每年跌約一成，未上樓亦已成為「負資產」。是次到底是「賣大包」抑或是「接火棒」仍是未知之數。



■圖左：九建 楊聰永 指，環海·東岸定價與股市波動無關。

記者 梁偉聰 攝

■圖左下：一層多達36伙的環海·東岸成為近期城中熱話。

資料圖片

## 標普料需求勁撐樓價

香港文匯報訊 評級機構標普昨日表示，本港住宅潛在需求強勁，加上經濟情況穩定對樓價有支持，預期今年香港樓價平均可按年升5%至10%，成交量保持穩定，一手住宅銷售可按年增長5%至10%。

不過，由於利率趨升及住宅供應量漸增，該行認為，樓價增速將放緩。

至於近期股市大幅下跌，標普信用分析師黃馨慧指出，若跌市不再持續或

擴大，對供樓負擔能力影響有限，對短期樓市也不會有重大影響。她又指，雖然今年零售市況轉弱，但暫未見對勞動市場有重大負面影響，相信對樓市的影響更少。

#### 內地樓價年內最多升5%

對於內地，標普預計，今年內地樓價最多可升5%，而股市與樓市沒有顯著的關聯數。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場再錄得逾億元超豪新盤成交，太古旗下山頂傲璇5樓單位昨日以3.87億元連租約及2個車位售出，單位實用面積5,154方呎，呎價75,087元。市場消息指，該單位目前月租約46萬元，以成交價計算回報率1.4厘。

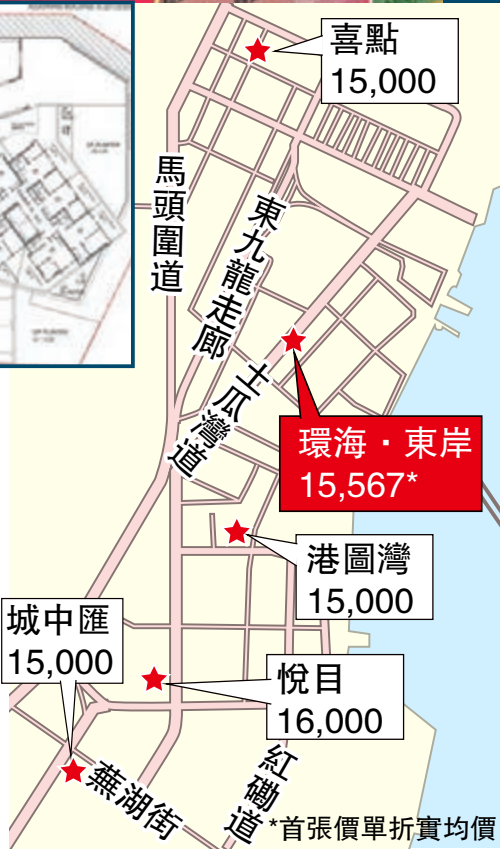
發展商發言人表示，項目今年以來已售出6伙，包括2個複式戶。該盤至今已售出10伙，現時只餘下3樓及12樓連租約單位作投資用途。

## 傲璇5樓3.8億售出

#### 瓏門單日沽4單位

其他新盤方面，新地旗下屯門瓏門，上周將個別單位大幅提價三成至四成，並於昨日重推4個單位，悉數獲得承接。消息亦指，恒地旗下鴨脷洲倚南及長沙灣曉悅昨天均錄得成交。

據一手銷售資訊網，信置大埔逸瓏灣II昨日錄得1名買家購入第8座10樓A室及B室2伙單位，成交價共6,820萬元。



環海東岸及附近屋苑呎價



■遠東邱達昌指，香港人在住屋方面最不公平。

資料圖片

稱這類超細單位做「細價房」，而非「細價樓」。人稱「老虎仔」的遠東發展主席邱達昌昨日亦慨嘆：「香港人的努力同收入，與住屋面積的比例，是全世界最不公平。」

湯文亮前晚出席投資研討會，仍然維持其細價樓

## 港人越住越細 老虎仔睇唔過眼

樓價高居不下，但小市民「荷包有限」，導致近年「Lump Sum」（樓價）當道，發展商為求去貨大量興建「超微型單位」，每位港人都變身「蟻人」，宜居與否已不再列入考慮。難怪紀念集團副主席及行政總裁湯文亮亦政

爆煲的看法，指中原城市領先指數（CCL）在146.07點時已經見頂，未來兩個月至三個月CCL會比高位跌8%至10%，跌幅集中細價樓。不過，受累於全球股市下跌及人民幣貶值等因素，雖然外界之前一直認為美國會加息，但湯文亮預料，美國2017年前不會加息。

#### 湯文亮唱和「細價房」當道

曾發表「細價樓爆煲論」的湯文亮，他被現場市民問到「細價樓」的定義時稱，細價樓的定義因人而異，個人認為適合三口小家庭，負擔得起，住得舒適，可居住一段長時期，介乎500萬元至600萬元的樓宇屬於細價樓，至於市場300萬元的「劊房」是「細價房」，不屬於「細價樓」。業內人士指，以昨日環海·東岸來說，就屬於湯氏所說的「細價房」了。

湯文亮昨日再於社交網站提到，股市大跌，友人收到業主放盤放棄開價，讓買家大膽出價。他指若單位是優質戶，即是反映業主「等錢使」，可嘗試要求20%折讓。他又預料年底是零售業的最壞情況，弱勢料維持一年左右，至明年暑假後才有所改

善，預期一線舖位續租及新租與上一手租金相比，會下跌30%至40%。

另一方面，邱達昌昨日亦提到近日股樓變化。他指，本港樓價由市場供求決定，即使美國加息幅度有限，相信對樓市影響輕微。

#### 樓市最大危險「扮豪宅」

他認為，現市況下樓市最大危機是「扮豪宅」的住宅，「同一幢大廈，無可能下面賣緊1萬蚊，上高（複式單位）可以賣3萬蚊。分鐘樓市一跌，過一億的複式單位跌到5,000萬元至6,000萬元，我唔會覺得好奇。」

邱達昌又指，由於港人始終喜歡買私樓，相信800萬以下的樓盤仍會繼續有支持，大約有3萬人至4萬人供得起。不過，他認為樓價升幅毋須過快，「寧願大家住得好些」，但現時樓價高令細單位需求愈來愈強勁，地產商亦只能供應更多細單位。他慨嘆：「香港人的努力同收入，與住屋面積的比例，是全世界最不公平。」



## 嘉湖減不停 三房平31萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新界西北區藍籌屋苑天水圍嘉湖山莊，繼日前有兩個單位大幅劈價成交，昨日再有單位大減約31萬元易手，減幅約6.3%。美聯梁啟文表示，本月嘉湖山莊的交投仍然頹勢，本月暫錄得約25宗成交，較上月全月的37宗有明顯落後。

梁啟文指，剛成交的嘉湖山莊單位為景湖居10座中層A室，實用面積約為635呎，三房間隔，原業主本來開價495萬元，後減至約464萬元成交，折合實用面積呎價約7,307元，略低於市價。買家為一名外區用家。原業主於2012年3月以約268萬元購入上述物業。

除嘉湖山莊外，各區多個屋苑都湧現減價個案，祥益邱家邦表示，屯門豫豐花園1座低層F室，實用面積584呎，原業主開價為495萬元，放盤至今累積減

價達47萬元，日前獲一名區內換樓客垂青，以448萬元成交，前後減幅約9.5%，單位實用呎價為7,671元。

美聯吳更明表示，香港仔置富花園20座中層F室單位，面積588方呎，三房間隔，原業主本來開價788萬元，但見市況波動，最後減叫價至約725萬元成交，減幅近8%，呎價約12,330元。

#### 業主沽油塘中心做租客

跌勢更蔓延至居屋樓盤。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，油塘中心4座高層F室，實用面積600方呎，原業主於兩周前叫價560萬元，近日議價至535萬元（自由市場價）終獲承接，減幅達4%，實用呎價8,917元。原業主於2007年以138萬元自由市場價入市，打算沽樓套現轉為租樓。

## 盛品儒妻7千萬買富豪海灣

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價再高，傳統豪宅地段仍備受城中名流青睞。據土地註冊處資料顯示，赤柱富豪海灣B型雙號屋本月初以7,000萬元易主，登記買家為蔡一鳳(CHUA EH FONG)及蔡一龍(CHUA EH LUNG)，與亞視前執行董事盛品儒的太太、墨爾本皇冠（澳門）賭場副總裁及銳思集團主席蔡一鳳，以及銳思集團董事蔡一龍中英文姓名相同。

原業主於2009年以近6,339萬元購入單位，持貨近6年，物業期內僅升值約10.4%，料扣除使費後僅微賺離場。

#### 威都閣老業主沽貨賺11倍

其他豪宅成交延續，利嘉閣張嘉年指出，西半山威都閣中層B室易主，面積2,320方呎，作價5,638萬元成

交，折合呎價24,306元。原業主早於1982年以一手價450.9萬元購入物業。

中原區國良表示，北角威景臺C座高層6室，面積700方呎，原業主叫價1,320萬元，見近日股市下滑便願意減近4%以1,268萬元將單位連車位易手，折合呎價18,114元。原業主於2007年以475萬元購入單位。



■赤柱富豪海灣B型雙號屋業主持有近6年僅升值10.4%。

資料圖片

## 東涌擴展增加千四伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年進行「東涌新市鎮擴展研究」第3階段公眾參與活動，收到4,086份意見。綜合各種土地用途和發展意見，當局制定建議發展大綱圖，最新修訂總公私營單位數量至49,400伙，較之前建議多1,400伙，其中500伙為私人住宅單位，900伙為資助房屋單位，預計整個擴展計劃可容納人口共14.4萬人。

#### 涉近5萬伙 人口逾14萬

東涌新市鎮擴展研究中住宅發展分為東涌東及東涌西兩個部分，其中東涌東原擬提供4萬個單位，現輕微調整至4.08萬伙，其中資助房屋佔2.57萬伙，私人住宅單位佔1.51萬伙。而東涌西由之前8,000伙增加至8,600伙，其中資助房屋約5,200伙，私人住宅佔3,400伙。政府估計新增職位約4萬個。

土木工程拓展署及規劃署現正向區議會諮詢，並表示已經展開法定的環境影響評估程序，擬於本年稍後時間，為東涌新市鎮擴展擬備相關的法定圖則及進行刊憲，並於同期根據前濱及海床（填海）條例為東涌的填海工程（包括P1路東涌至大嶼段）刊憲。

整個東涌新市鎮擴展計劃預計於2030年完成，新增人口預計最快2023年年底起分批遷入。政府正籌備招聘顧問公司作詳細設計，計劃完成環境影響評估後，會向立法會財務委員會就計劃的詳細設計及工地勘測申請撥款，以按計劃於2016年展開詳細設計。當局亦有探討如何活化東涌馬灣涌，若取得區議支持，會分階段推展馬灣涌基礎設施改善工程。



■東涌新市鎮擴展分東西兩方面發展。

資料圖片