

同行低價爭客 買家信心動搖

股跌樓危 新盤滯銷

近月新盤首天銷售表現

製表：記者 梁悅琴

推售日期	樓盤	推出單位	首天銷售量	銷售比率
8月8日	長沙灣喜濠	275伙	沽清	100%
8月14日	紅磡維港·星岸	81伙	63伙	78%
8月15日	筲箕灣柏匯	75伙	63伙	84%
8月21日	馬鞍山迎海·駿岸首批	100伙	65伙	65%
8月28日	尖沙咀匯萃	48伙	17伙	35%
8月29日	鑽石山鑽嶺	234伙	130伙	55%
	馬鞍山迎海·駿岸次批	70伙	13伙	18%

鑽嶺昨日首輪開售，以一房戶最受歡迎。記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁偉聰、梁悅琴）近期股市大幅波動，樓市也受累，投資者猶疑，用家審慎，加上有「割房」、新盤以低價爭客，令昨日一手市場亦見滯銷。主打細單位的鑽石山鑽嶺全數234伙及馬鞍山迎海·駿岸次批70伙昨齊推售，反應未如月內其他新盤首天售出80%至100%般好，前者全日沽出130伙，佔推售量55%，後者成績更慘淡，只售出約13伙，佔推售量18%。業內人士指出，紅磡「割房」環海·東岸低價爭客見效，拉走不少客源，令昨日有樓盤逾10%準買家「縮沙」。

事實上，本月初推售的新盤仍有不俗銷路，如長沙灣喜濠全數275伙於推售首天全數沽清，而筲箕灣柏匯首批75伙及紅磡維港·星岸首批81伙亦分別沽出84%及78%，即使是馬鞍山迎海·駿岸首批100伙亦售出首日售出65%成績。然而，8月下旬以來股市再急挫，令新盤銷情回落，前日推售的尖沙咀匯萃首推48伙，首日只售出17伙，佔推售量35%，昨日推售的兩個新盤銷情亦相當慘淡。

遠東：銷情合乎預期

鑽嶺於昨日早上9時開始按抽籤次序揀樓，發展商遠東發展集團高級營業及市務總監方俊昨估計，鑽嶺於首小時錄得逾20伙獲認購。隨後，遠東發展表示，項目至下午6時已有130個單位獲確認售

出，套現約5.2億元，其中一房最受歡迎，售出近80%。遠東發展指，近期股市波動及多個新盤同時推售的情況下，對今次鑽嶺銷情表示合乎預期及感到鼓舞。

美聯稱一成買家「縮沙」

昨早有不少準買家到場，頭200號籌的客人出席率約70%至80%，由於同區已有3年至4年沒有新盤供應，故吸引不少本地客。美聯住宅部行政總裁布少明昨表示，鑽嶺獲不少客人追捧，據該行統計，美聯鑽嶺首100號籌客戶出席率約80%，當中用家佔比約70%。九龍區客佔65%，主要來自同區客，其次為新界及港島區客，共佔約35%。他稱，紅磡環海·東岸亦拉走不少客源，逾一成買家「縮沙」。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，鑽嶺首200組客出席率約50%至60%，有約10%至20%客源去了其他新盤，相信是受到兩個大型新盤即將推出影響。項目客源七成為用家，九龍客佔七成，新界客佔兩成，其餘則為港島客。

另一發展商，恒地等於馬鞍山迎海·駿岸昨推售新一批70伙單位，受近期多個細價樓盤影響，昨日銷情未見理想，售樓處亦未見人龍，全日只沽出約13伙。

各區樓盤成交零星

其他新盤成交亦淡靜，消息指，中半山君珀以6,783.7萬元售出23樓B室，實用面積1,476方呎，呎價45,960元，旺角麥花臣匯及北角維華各售出1伙，尖沙咀匯萃售出4伙。



同區客周生計劃買樓方便日後結婚，預算500萬元買入2房戶。



投資客鍾生打算買1房戶或開放式作收租用，預算400萬元。

供應持續 貼市開價成趨勢

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市大波動拖累，發展商對新盤開價變得保守，不少是貼市價甚至低於二手價谷銷量。業界估計，由於供應持續上升，加上加息預期漸增，發展商要貨如輪轉，貼市甚至低於二手價開價是大勢所趨。

首7月吸納逾十億資金

承接去年新盤旺勢，今年多個新盤相繼推出，一手私樓交投相當暢旺，加上提供優惠及靈活按揭計劃，盡吸市場購買力。今年一手私樓註冊金額更是歷來最快衝破千億元大關，不足7個月便已完成。

不少發展商的實樓表現好，部分更已達標，如長實今年以來已售出逾3,000伙，套現

約230億元，距離其今年香港部分銷售目標250億元只差約20億元，令集團銷售壓力大減，加上長實近年投地態度轉趨保守，手上貨源實少見少，故賣樓策略亦有所轉變，先求價後求量。另外，嘉華國際財務總裁許亮華早前於公佈業績會上亦表示，上半年物業銷售不錯，並已超出集團內部的目標。

相反，部分發展商如新地、恒地及新世界等的賣樓數收入仍未達標，自然要急於追數，實行求量再求價。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，發展商面對供應持續增加，美國最終會加息，都有等等時或候才推售手上項目，亦不會有唔憂賣的心態，最重要是可以貨如輪轉。觀乎近期股市大幅波動令樓市交投變靜，要吸引用

部分發展商今年以來銷售成績

發展商	售出單位	套現
長實	逾3,000伙	約230億元
新地	約1,800伙	約180億元
信置	約550伙	約60億元
恒地	約500伙	約50億元
新世界	約500伙	約50億元

製表：記者 梁悅琴

家，推盤貼市甚至低於二手價開價是大勢所趨，而加推不加價亦反映發展商傾向先求量再求價的保守策略，所以相信未來一段日子，發展商對新盤開價都會傾向保守。

15萬做業主 後生仔吼紅磡盤



九建表示，環海·東岸入票者以三十歲以下的年輕人主導。

香港文匯報訊（記者 梁偉聰、梁悅琴）多個大型新盤於9月對撼下，主打細單位的紅磡環海·東岸昨首日開放示範單位予公眾參觀，現場人頭湧湧，不少年輕人受15萬元首期上車吸引到場。消息指，項目至昨日下午6時已累收逾400票，超額登記1倍。至於東涌東環II至昨晚已累收3,400票，以首批及加推合共331伙計，超額9.2倍。消息指，TVB演員何遠東亦有到場入票。

環海東岸收票超額1倍

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，初步估計環海·東岸入票者，三十歲以下的年輕人佔五成至六成，另外有三成至四成人計劃買樓用來收租。另一方面，入票者九成為本地人，不排除拉走了其他區份新盤客源，項目日後加推可能加價。

該盤是次推出202伙單位，逾半單位折實價低於400萬元，兼獲發展商提供最高九成按揭，最平單位面積197方呎，入場費僅296.6萬元。楊聰永表示，市場用家需求大，是次收票由一人兩票收緊至一票，希望可以收緊水票，杜絕實力較強的買家，幫助真正用家置業。

年僅25歲的簡生昨日參觀示範單位時表示，被報章報道吸引，眼見首期不用20萬元，故特意前來參觀。他指，現時與朋友在葵青區以每月1.6萬元合租一個600方呎單位，相比之下，環海·東岸供平過租，希望購入一房單位。他指月供約1萬多元為可接受水平，但如果一旦加息就可能較為吃力。計劃借盡九成按揭上車的他，對於物業樓花期長達3年，表示會考慮買入的其中一個因素。

「孟母」400萬買校網

現場亦有「現代孟母」的故事，楊太太昨日一家三口到場參觀，為兩歲半的兒子三年後的就學鋪路，即場入三票。她不諱言「打算用400萬買校網」，指紅磡校網較本身居住的元朗為佳，不惜大屋換細屋。



「八十後」簡生：首期不用20萬元，比起現時合租的單位，相信供平過租。



「現代孟母」楊太：為讓兩歲半的兒子「用400萬買校網」，即購入一房單位自住。

股市困擾 二手難有運行

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、梁悅琴）本月樓市受股市急挫困擾，交投轉淡靜。業界指出，8月整體一手樓成交量約900宗，比7月約700宗回升28%，但仍不足千宗。至於二手成交則低於3,000宗，按月減少約15%。他們預期，9月多個新盤以貼市價出擊，料一手成交將升至逾1,000宗，但二手交投料只會橫行。

一手回升仍不足千宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，7月一手盤已受股市下挫令成交量由6月的1,100多宗減至約700多宗，8月再度受股市急挫困擾令一手盤成交量於低位徘徊，料只有約900宗至1,000宗，縱然已按月回升，但仍是低位。至於二手樓雖然有部分業主減價，但未成氣候，料本月二手成交量少於3,000宗，按月下跌15%。

他表示，9月市場曾預期加息，惟如今人民幣下跌，或令加息壓力推遲，令發展商更加快推售新盤。事實上，9月將有多個新盤出，如東環II、環海·東岸等，料9月一手成交量會逾1,000宗，二手交投料續於3,000宗左右徘徊。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦稱，8月整體一手成交量約800餘宗，由於9月有大型新盤推售，料當月一手盤成交會倍升至1,500至1,800宗。他又稱，近期股市動盪，加上市場聚焦一手，二手普遍疲弱，8月二手成交料低於2,500宗，低迷情況維持至9月。



中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑料二手低迷情況維持至9月。

記者張偉民攝

內地包租公 減租免「真空」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）有內地客為免所持本港住宅單位「真空」，決定減價12.5%放租並獲承租。

美聯物業黃志明表示，大角咀i-home高層1房戶之內地業主，向來將單位作長線投資收租，為免單位「真空」，決定減價放租並獲承租，每月租金約1.4萬元，略低市價。該單位為1座高層D室，面積392方呎，屬1房開隔。據悉，業主長居內地，適逢短期留港，急於將單位租出，因此願意減租至1.4萬元，較原意向租金約1.6萬元，調減約2,000元，實用呎租35.7元。

同屬大角咀，香港置業梁興和表示，剛促成與朗·御峰中層B室租賃成交，單位面積256方呎，開放式開隔，獲新租客以約1.4萬元承租，呎租54.7元。新租客見單位地理位置優越，方便上班而承租，業主於今年1月以約433.3萬元購入上述單位，租金回報近3.9厘。

此外，已入伙的深水埗豐匯首錄租務個案。中原地產雷澤麟表示，豐匯第3座中層B室，實用面積391方呎，剛以月租15,000元租出，呎租38.4元，業主以419.5萬元向長實及市建局買入，回報近4.3厘。

另一邊廂，香港置業林文奇表示，最近港島東區租盤緊銷，有不少租客轉向區內新樓「埋手」。剛促成的一宗北角維峰1房單位租務成交，租客見單位屬全新物業，而且交通便捷因此決定以月租1.8萬承租。獲承租單位為中層B室，實用面積約280方呎，1房開隔，有開放式廚房，呎租64.3元。原業主於2013年11月以約635.6萬元購入單位，回報率約3.4厘。