

# 加息陰霾撻訂影響 A組售出86伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美國公佈議息結果前夕，首輪一度錄得 11 宗撻訂的紅磡環海·東岸昨晚 8 時 25 分推售次輪 242 伙，至昨晚 10 時半，購買 2 伙的 A 組客戶完成揀樓，消息稱售出 86 伙，即 43 組客人入市，即有近 120 組的 A 組客放棄。至昨晚 11 時消息指，已售 143 伙。至於新地東涌東環的 19 伙及東環 II 的 129 伙昨晚截票，消息指，至昨晚累收約 1,600 票，以合共 148 伙計，超額登記約 10 倍，該批單位將於明日推售。

錄得逾 1,500 票登記，超額登記逾 5 倍的紅磡環海·東岸次批 242 伙昨晚推售，設於旺角始創中心的售樓處現場昨晚 6 時已有人排隊，人龍圍繞中心 3 樓全層等候報到，晚上 8 時 15 分開始抽籤，由購買 2 伙的 A 組客 8 時 25 分開始揀樓，至昨晚 10 時半完成揀樓，消息指售出 86 伙，即 43 組客人入市。發展商之前曾表示，共有 160 組客入票買 2 伙，換言之，即有近 120 組購買 2 伙單位的買家放棄揀樓。之後由購買 1 伙的 B 組客揀樓。至昨晚 11 時消息指，已售 143 伙。

樓花期長達 35 個月的環海·東岸主打中小型住宅，面積最細只有 197 方呎，大部分單位售價是 300 萬元至 500 萬元，發展商提供首期 5%，及二按安排，買家可做 9 成半按揭，吸引不少上車客及投資者入票。不過，該盤日前驚爆 11 宗撻訂，市值 5,098 萬元，按發展商向買家收取樓價 5% 作訂金計，即撻訂單位已被殺訂約 255 萬元，為股災後及近年來撻訂宗數最多的新盤。發展商九建當日回應指，該 11 宗撻訂，部分是真撻訂，部分則是有買家想換其他單位而放棄原來單位，其中 6 伙撻訂單位以原價售出。

中原原龍董事劉瑛琳表示，昨晚環海·東岸主推銷售，透過該公司入票的買家出席率約 80%，比首輪理想，買 2 伙的 A 組買家有投資收租客，不少客戶計劃買 1 伙自用，1 伙收租，當中更有家庭客有意購入 4 伙。

## 美聯：買家未見縮沙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，透過該行認購環海·東岸買家出席率 70%，未見連環撻訂令買家縮沙，投資者及用家是六四之比，昨日客人當中，一半是約 35 歲以下，主要由於銀碼細，上車易，以及可借到 9 成半按揭。

布少明稱，雖然美聯儲局議息，並有機會開始加息周期，但現時入市的買家多已消化加息因素，只要首



■不少環海·東岸準買家排隊等候抽籤揀樓。

次加息幅度有限，對用家影響不會太大，反而需留意第二次加息的速度及力度。

交銀國際昨發表報告指，由於住宅項目供應增加，導致租金受壓，本港樓價今年會有調整。該行解釋，今年會有 1.5 萬個私人住宅單位供應，若果計及政府供應，全年單位供應量合共會有 3 萬個，為 2011 年以來，新單位供應量首次超越家庭成立的數目。由於未來三年，每年平均實質私人單位供應預計會有 1.6 萬個，相信樓價未來 3 年將繼續受壓。

## 交銀料樓價或跌兩成

交銀國際續指，倘若租金水平不向上調整，租金回報率只有 3%，由於對長期投資物業的業主而言不算吸引，

相信會有更多業主減持單位。而一旦加息周期展開，樓價跌幅更會擴大至兩成。交銀國際預測，樓價未來 6 個月的沽壓會增加，第四季會有一成至兩成調整。至於租金方面，未來 6 個月預計會較現水平下跌 5% 至 10%。

## 恒基或成最大受害者

本地地產股方面，交銀國際指股價經已反映樓價 10% 至 15% 的跌幅，相信地產股股價於現水平會有整固。該行對整體地產股給予「跑輸大市」評級，當中較為看好被超賣的收租股九倉(0004)，以及具重組潛力的會德豐(0020)。該行又對恒基(0012)維持「沽售」評級，原因是該股是樓價調整下的最大受害者。

本地地產股方面，交銀國際指股價經已反映樓價 10% 至 15% 的跌幅，相信地產股股價於現水平會有整固。該行對整體地產股給予「跑輸大市」評級，當中較為看好被超賣的收租股九倉(0004)，以及具重組潛力的會德豐(0020)。該行又對恒基(0012)維持「沽售」評級，原因是該股是樓價調整下的最大受害者。</p