

迎月逢黃雨 東環II仍售出110伙 樓市吹淡風 新盤銷情兩極化

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、梁悅琴)中秋節假期展開,新盤輪流搶攻,但美國有機會年內加息,金管局又警告樓市有下行風險,加上昨日下午一場突然出現的黃雨,令迎月新盤銷情受考驗。東涌東環II昨推售第五批132伙,最終沽出110伙,佔推售量83%,雖未能如早前推售時批批都沽清,但已算有所交代;而伙伙逾二千萬元的紅磡維港·星岸第5座星海譽首批34伙昨日僅售出2伙,顯示新盤銷情兩極化發展。連同其他新盤昨日一手盤共售出122伙。



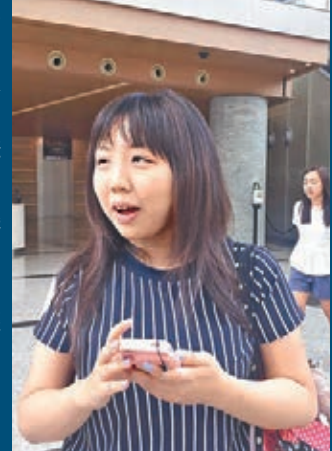
東環II銷售進入尾聲,昨日客戶出席率約75%。
梁偉聰攝

中秋節及國慶期間推售新盤資料

| 樓盤 | 單位數目 | 推售時間 | 售出單位 |
|---------------|------|----------|------|
| 沙田玖瓏山 | 60伙 | 前日 | 10伙 |
| 紅磡維港·星岸 | 34伙 | 昨日 | 2伙 |
| 東涌東環II | 132伙 | 昨日 | 110伙 |
| 東涌東環II | 11伙 | 明日 | 未悉 |
| 紅磡環海·東岸 | 222伙 | 明日 | 未悉 |
| 東環 | 4伙 | 明日 | 未悉 |
| 峻瀝 | 3伙 | 明日 | 未悉 |
| 大嶼山WHITESANDS | 24伙 | 9月30日起招標 | 未悉 |

10月27日截標
製表:記者 梁悅琴

■ 用家潘小姐:市區樓價太貴,又唔想住劏房,故以約450萬元購入1房單位自住,將來有機會都想搬出市區。
梁偉聰攝



■ 投資客何太:是次斥資400多萬購入一房單位,打算先出租。對於樓市都有啲擔心,前景大家都唔知,但買咗都只好向前望。
梁偉聰攝



新地旗下東涌東環II最後143伙將於今中秋假期推售,市值約10億。昨早開賣的東環II的132伙,錄得808張入票登記,至下午8時沽出110伙,消息指,尚餘單位以3房為主。另外11伙將於明日推售。該盤至今已售902伙。

買家:入市仍屬能力範圍

內地經濟下行已成定局,經濟增長目標線降至「不低於6.5%」,而美國年底前仍有機會加息,本港樓市前景仍有一定的不明朗因素。投資客何太亦認同樓市存隱憂,「都有啲擔心,前景大家都唔

知」,但仍於此時入市。她就指入市仍屬「能力範圍」,對於前景表示唯有向前看。何太太表示,本身居住於沙田,眼見弟弟投資東涌不錯,再加上看好東涌基建發展,故斥資400多萬元購入一房單位出租,將來兒子有意回港發展的話有機會再給予他自住。

上車客有得揀當然希望住市區,奈何本港樓價依然高企,潘小姐就指,無力應付市區的樓價,而且亦不想住劏房,故以約450萬元購入東環1房單位自住。她希望,將來樓價下調,有機會的話可搬出市區。

吸引「復活客」用家增至70%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,東環II銷售進入尾聲,仍獲市場熱捧,不少客人把握餘下機會積極登記,帶動銷情,昨日客戶出席率約75%,當中用家比例進一步增加至70%,同時亦吸引大量「復活客」再接再厲,「復活票」比例佔約70%。

布少明表示,本月二手交投萎縮,而東涌區本月至今二手買賣少於10宗,相比8月全月錄得約35宗成交仍有極大差距,惟相信隨着東環II賣至尾段,部分向隅客回流二手探市,將有助區內二手交投回暖。

銀碼大 星海譽首小時僅沽出2伙



星海譽昨推售首批34伙,全數為大單位。
顏倫樂攝



郭子威(左)認為,因為環球經濟不理想,預期低息環境持續,對樓市仍有支持作用。
顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)美國聯儲局主席耶倫近日公開表示今年內加息機會很高,拖累本港樓市交投。

長實昨日開賣紅磡維港·星岸第5座「星海譽」34伙,長實地產投資董事郭子威坦言,項目入場銀碼較大,平均每伙要2,000萬至3,000萬元,可以賣出5至10伙已算理想。市場消息指,樓盤昨日首小時沽出約2伙,去貨速度緩慢,不過,預期「十一」國慶假期內地客數量增加,銷情或會上升。

國慶假內地客增可推升銷情

郭子威表示,昨日天氣突然轉差,影響樓盤銷情,原本有一批內地客亦打消購樓計劃。由於樓盤

之前曾到內地推介,他預料,不少內地客將於「十一」國慶假期到場參觀,屆時銷情可望增加。他又說,項目銀碼較大,準買家需要一定時間去消化,故昨日預期成交速度不會快,但公司全年賣樓已達標,故亦沒有清貨壓力。

郭子威:美年內加息料影響不大

郭子威認為,雖然美國今年內可能加息,但預期影響不大,因為環球經濟並不理想,內地經濟亦放緩,加息條件尚未成熟。而即使美國加息,香港亦有條件不跟隨,低息環境對樓市仍有支持作用。他指出,雖然最近個別二手業主心急走貨,但數量不多,而豪宅市場由於早前升幅較細樓價慢,之後或

會追落後,預計明年豪宅會有5%至10%的升幅。

據了解,星海譽昨日推售首批34伙,全數為3及4房大單位,定價由2,350.3萬至4,371.3萬元,呎價22,527至32,832元,總折扣達售價15.5%。樓盤於下午兩時開賣,現場所見到場買家不多。郭子威補充,維港·星岸累售逾100伙,套現逾26億元,以第1、2座計算,平均呎價約2.5萬元。

此外,永泰地產昨將紅磡何文田山畔的5%折扣優惠期限延至10月31日。其他新盤成交方面,大埔逸瓏灣、西營盤鑽嶺及筲箕灣柏匯各售2伙、大角咀浪澄灣、沙田玖瓏山、旺角SKYPARK及馬鞍山迎海·駿岸各沽1伙。

環海·東岸明售 累收444票

事實上,中秋假期至少有6個新盤推售,合共涉及466伙,過去兩日先後有沙田玖瓏山、東環II及維港·星岸推售,連同其他盤合共售出134伙,而明日尚有紅磡環海·東岸新一批222伙,消息指,至昨晚累收444票,超額登記1倍,而東涌東環、東環II及將軍澳峻瀝少量貨尾或捷訂貨亦於明日重售,相信是中秋假期新盤銷售另一焦點。

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)受新盤搶客及外圍環境波動影響下,本港二手樓市交投淡靜,業主難以再獅子開大口,為求沽出單位,不惜「一劈再劈」。有馬鞍山銀湖天峰業主看淡後市,劈價70萬沽出單位,降價7.61%,鴨脷洲海怡半島亦有業主減價9%脫手。

銀湖天峰3房劈70萬成交

美聯陳惠玲表示,馬鞍山銀湖天峰2座中層B室,實用面積約684方呎,屬3房套房間隔,原業主看淡後市,減價70萬元,以約850萬元成交,實用呎價約12,427元。原業主於2010年1月份以約486.8萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約363.2萬元,物業升值約75%。

海怡半島一個618呎呎戶,原業主減價80萬元,以800萬元獲承接,減幅達9%,惟1996年貨轉手仍然獲利約339萬元。美聯物業業志偉表示,剛成交的海怡半島18座低層F室單位,實用呎價約為12,945元,原業主叫價由880萬元,及後減價至845萬元,最終減價至800萬元易手,主要是原業主見市況波動,加上轉手賬面獲利仍見不俗,故見外區買家誠意,決定減價沽出單位。而買家則看好港鐵南港島線效應,潛力優厚,故拍板入市。原業主於1996年12月以約461萬元購入上述單位,是次轉售賬面獲利約339萬元,物業升值約74%。

中原陳永強表示,粉嶺居屋景盛苑B座中層08室最近成交,單位實用面積546平方呎,三房間隔,業主開價270萬元,隨後減價15萬元,才以居二市場價255萬元易手,實用面積平均呎價4,670元。據了解,原業主於2012年5月以156萬元(當時單位亦未補地價)購入上址,持貨約3年,是次轉手賬面獲利99萬元離場,單位升值約63.5%。

兆康苑兩房累降8%易手

另外,屯門兆康苑亦錄得一宗低市場價成交。萬怡置業龍超君表示,成交單位為1座中層2室,單位實用面積483平方呎,兩房兩廳,日前以自由市場價356萬成交,平均呎價約7,371元。業主由七月中的放盤價385萬至今已累積減價達29萬,降幅7.53%。原業主於1997年以約125.5萬元購入,是次轉手賬面獲利約230.5萬元,單位升值逾倍易手。



海怡半島一個618呎呎低層戶,原業主減價80萬元獲承接。

二手居屋註冊量勢連跌3月

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股市波動,又憂加息,二手樓交投急挫,連帶二手居屋交投亦回落。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨指出,據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,9月首24日二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量錄251宗,比起上月同期279宗下跌約10%。宗數勢連跌3個月,而本月最終甚至有機會跌穿300宗。

本月首24日註冊宗數跌10%

他表示,本月二手居屋註冊宗數走勢不僅跟隨大市放緩,跌幅甚至更大。據資料顯示,本月迄今整體二手住宅註冊量錄2,404宗,按月跌約6.2%;而同期二手居屋則跌約10%。

事實上,除了大型私人屋苑外,居屋市場交投同樣淡靜。月內首24日註冊個案中,宗數最多的是屯門兆康苑,但只錄12宗登記;第二位是天水圍天富苑,亦僅8宗,而第三及四位分別是九龍灣麗晶花園及天水圍天盛苑,各只有7宗及6宗,居屋交投疲弱可見一斑。

若以金額劃分,月內逾500萬元個案錄28宗,佔約11.2%。當中4宗個案更超過600萬元,悉數屬於港島區,香港仔嘉隆苑A座中層2室及同一屋苑D座低層2室單位齊以640萬元售出,另柴灣康翠臺2座高層H室單位錄626萬元買賣登記,而筲箕灣東旭苑A座低層8室單位上月錄620萬元轉售登記。

至於其他各類銀碼個案,逾400萬至500萬元亦佔約29.5%,約74宗;逾300萬至400萬元個案暫有109宗,佔約43.4%,比重為各類金額之中最大;餘下約15.9%為300萬元或以下,錄40宗。



東旭苑A座低層單位上月錄620萬元轉售登記。

新盤鬥爛市 來季樓價料跌5%

9月份最終一手成交料逾1,800宗,按月倍升,成交金額不會高,因以銷售中小型住宅為主。他指出,由於7月及8月股災令一手盤推售步伐減慢,於9月再出擊,令成交倍升,主要集中在東環II及環海·東岸。

本季一手弱 登記按季急挫39%

總結第三季一手表現疲弱,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,第三季一手住宅登記達3,000宗及375億元,分別按季下跌38.6%及23.8%,估計一手宗數是創2013年第三季1,557宗後的8個季度新低,金額是創2014年第二季307.9億元後的5個季度新低。

展望第四季市況,陳永傑表示,不少發展商計劃於

10月及第四季推售新盤,不少位於新界區,料10月會有3,000伙新盤推出,發展商要搶客,料會繼續以貼市甚至低於市價推售。他指,樓價已開始回軟,但屬大漲小回格局,料第四季整體樓價會下跌3%至5%,當中以1,000萬至2,000萬元之中價樓影響最大,皆因此批客源受股災影響,反而上車盤受剛性需求帶動,及豪宅買家財力強,影響不太大。

二手樓方面,巴克萊發表研究報告指,二手物業成交量減少,全港8月只有2,915宗成交,相比上月及去年同期跌27%及30%,較上半年每月平均低19%。根據美聯資料,35個屋苑的9月成交量至今按月再跌21%,加上股市震盪,下半年二手樓市成交量難有改善。巴克萊下調2015至2017年二手物業成交量預測5%。

計劃10月推售新盤

| 樓盤 | 單位數目 |
|----------------------|--------|
| 干德道 Cluny Park | 27伙 |
| 筲箕灣 ISLAND RESIDENCE | 170伙 |
| 西營盤明德山 | 166伙 |
| 元朗 THE PARKHILL | 141伙 |
| 元朗宙宙 | 1,129伙 |

製表:記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經過7月及8月的連環股災影響,發展商一度暫緩推盤大計,9月股市回穩,發展商再谷新盤,業界估計,9月一手成交逾1,800宗,按月倍升,預計第四季發展商要追數,將有不少新盤推出市場,尤其是新界區為甚,料發展商繼續以貼市甚至低於市價推盤,整體樓價於第四季料回軟3%至5%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,截至前日一手成交約1,600宗,計入中秋假期的銷情,料