

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

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



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

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。

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2,000萬元的中價樓影響最大,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%。

二手掀減價潮

海怡低層降9%沽

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。

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