

十大屋苑零成交 慘過出辣招

中原生意近兩年最差 股災打擊入市信心



有代理認為，買賣雙方對跌價幅度存在極大差距，相信雙方拉鋸局面將持續一段時間。 記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）在細價新盤接連推出，以及過去一周落雨連場下，二手樓市成交陷冰封。各大地產代理在剛過去周六日的十大屋苑成交量均錄單位數，中原地產更「捧蛋」收場，成交量為21個月以來的新低，情況與傳統淡季農曆新年看齊，甚至比政府以往推出辣招後的表現更差。

中原地產對上一個零成交周末，要數到去年2月1日及2日的周六日，但當時正值農曆新年，為傳統樓市淡季。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑成交創多月來新低屬近年罕見，買家在股災後未回復入市信心，加上二手盤源長期短缺，用家為主的業主少有大幅議價空間，加上市場焦點落於新盤，吸去大量客源。

翻查資料，政府過去多次推出辣招穩定樓價，雖然稍為影響市場氣氛，但從未見「冰封」交投。2013年2月推出雙倍印花稅(DSD)，加上金管局第6次收緊按揭，中原一周最差表現亦錄得1宗成交；今年2月金管局第7輪收緊按揭，該行一周最差表現錄3宗成交。相反，政府最近未有新招出，是次中原十大屋苑卻「食白果」，可見二手市場慘淡。

美聯：買家期望減10%

美聯於過去兩日十大屋苑錄約2宗買賣，除連續6個周末維持單位數外，亦創下今年2月21日至22日農曆新年以來新低。該行物業住宅部行政總裁布少明表示，市場購買力流向細價單位，加上元朗新盤以筍價低開搶客，已經慘淡的二手市場更見低迷。雖不少二手業主叫價態度軟化，提供3%至5%讓幅，惟市場普遍要求減價10%或以上方有承接。目前外圍經濟環境欠佳、美息上調在即，買家抱觀望態度，料二手交投短期難以扭轉。

上周錄雙位數成交的利嘉閣，過去周六日有7宗成交，下跌36%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，市場價

常將重點放在個別減價成交，買家自然認為樓價有更大的跌幅。但現時的業主大部分實力雄厚，不願大幅減價放售物業。上月整體樓價跌幅才不過1.1%，與買家所期望之大幅跌價存在極大對比，形成買賣雙方拉鋸局面，相信該局面將持續一段時間。

一手折扣牌搶盡購買力

香港置業十大屋苑則僅錄1宗成交。該行高級執行董事伍劍業表示，近期部分業主開始態度轉軟，議價空間擴大，個別屋苑睇樓量上升約1成至2成。不過，一手新盤提供折扣優惠，搶盡市場焦點和購買力，令二手處於捱打階段。

二手交投沉寂，成交價也破新低。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉表示，天水圍嘉湖山莊翠湖居5座中層D室，3房單位，實用543方呎，上月底原以410萬元貼市價放盤，議價後減價30萬元，以380萬元沽出單位，折合實呎6,998元，成交價略低市場約2%，並創屋苑三房單位半年新低。原業主於2007年以128萬元購入，現沽出帳面仍獲利252萬元。

牽晴間兩房遭撻訂重售

粉嶺牽晴間亦錄得低價成交，業主早前以低市價10%出售兩房單位，但遭撻訂。六福行陳寶華表示，單位為1座中層B室，實用441方呎，業主以撻定前售價低3萬元再出售，最終以425萬元沽出，呎價9,637元。原業主在2011年以256萬元購入，賬面賺169萬元。

廖啟智 傳劈價沽第一城

名人走貨

二手交投冰封，細價樓更



估計廖啟智沽出物業可賺約250萬元。 資料圖片

陸續有減價消息傳出。市場消息指，藝人廖啟智持有的沙田第一城17座低層D室，實用327方呎，成交價低見375萬元，呎價11,468元，低市價最少一成，造價為屋苑半年最低。

根據土地註冊處資料顯示，上述單位業主為廖啟智LIU KAI CHI，2006年5月僅以124.9萬元購入。即使劈價賣樓，仍賺約250萬元。在中銀香港及匯豐銀行網上估價，上述單位估值分別為402萬及419萬元。

政府出招後中原十大屋苑交投

| 出招時間(月/年) | 政府措施 | 出招後十大屋苑周末成交* |
|-----------|-------------------------|--------------|
| 11/2010 | 推出額外印花稅(SSD)、金管局第三輪收緊按揭 | 10 |
| 6/2011 | 金管局第四輪收緊按揭 | 14 |
| 9/2012 | 金管局第五輪收緊按揭 | 25 |
| 10/2012 | 推出買家印花稅(BSD)、加強版額外印花稅 | 10 |
| 2/2013 | 推出雙倍印花稅(DSD)、金管局第六輪收緊按揭 | 1 |
| 2/2015 | 金管局第七輪收緊按揭 | 3 |
| 10/2015** | (政府無出招) | 0 |

*由於市場需要時間消化，以出招後一個月內最差的一個周末成交去計算

**最新周末成交

資料來源：中原地產

製表：記者 顏倫樂

近月十大屋苑周末成交(宗)

| 日期 | 中原 | 美聯 | 利嘉閣 | 港置 |
|--------------|----|----|-----|----|
| 8月1、2日 | 7 | 9 | 9 | 1 |
| 8月8、9日 | 5 | 9 | 6 | 7 |
| 8月15、16日 | 3 | 6 | 9 | 4 |
| 8月22、23日 | 6 | 7 | 11 | 4 |
| 8月29、30日 | 4 | 10 | 5 | 2 |
| 9月5、6日 | 9 | 5 | 9 | 7 |
| 9月12、13日 | 5 | 6 | 9 | 2 |
| 9月19、20日 | 7 | 5 | 11 | 2 |
| 9月26、27、28日* | 7 | 9 | 12 | 9 |
| 10月3、4日 | 4 | 4 | 11 | 0 |
| 10月10、11日 | 0 | 2 | 7 | 1 |

註：*中秋節假期3日成交

青薈3.5小時沽清68伙

一手旺場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然二手交投跌入谷底，惟一手銷情繼續「企硬撐市」。由中原負責代理、派盈旗下的長沙灣青薈昨日以折實平均實呎14,862元首推68伙，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該盤昨開售三個半小時已沽清首批單位，項目尚餘的12伙短期內將會開價加推。另外，新世界旗下元朗柏濠亦已錄得約300個認購登記，超額約5倍，發展商決定加推16伙。

買家1798萬掃4伙

青薈共提供80伙，屬半年短期樓花，開售前累積接獲453張入票，超額認購5.7倍。陳永傑表示，青薈昨日的準買家出席率達8成，反應理想，6成為九龍客，新界及港島客各佔2成。青薈提供小型單位為主，定位市區上車盤，買家以年輕人為主，用家佔7成，其餘3成為投資客。陳永傑披露，有一名買家入市4伙，涉資1,798萬元。

另外，消息指新世界旗下元朗柏濠已錄得約300個認購登記，以首批50伙計算超額5倍，其中約7成準買家來自新界西北的屯門、元朗及天水圍區，以用家為主。項目首個周末向公眾開放展銷廳，獲逾2,000個準買家到場參觀。項目共

提供141伙，早前以折實平均實呎9,806元首推50伙，當中實用292方呎開放式戶，折實入場費為303萬元。

柏濠反應佳加推16伙

有見市場反應理想，發展商昨日決定加推，新一張價單包括16伙單位，分佈於第2、3及7座，單位間隔包括開放式、1房、2房及3房，售價由最低354.1萬元至最高1,420.7萬元，單位實用面積由292方呎至900方呎。其中，第2座3樓A單位(特色單位)實用面積呎價為15,786元，訂價為1,420.7萬元，為項目至今最高售價。

嵐山244車位套2.2億

另外，長實大埔嵐山|過去周末分兩天出售220個車位，吸引大量業主到場選購。發展商消息指，大埔嵐山過去兩日已售出219個，各車位售價由90萬元至118萬元，套現2.2億元，惟買家必須是屋苑業主，而唯一未售出車位，則屬傷健人士專用車位。另屋苑推出的25個電單車車位(每個5萬)亦全部售出，套現約125萬元。換言之，嵐山是次合共售出244個私家車和電單車車位，共套現2.21億元。



青薈入票準買家出席率達8成。



柏濠過去兩日獲逾2,000個準買家到場參觀展覽。

沙田好運中心劈租逾16%

租盤受累

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蔡競文）二手成交進入「冰河時期」，租賃市場亦同樣吹淡風，有租客藉機與沙田好運中心業主交涉，以一口氣支付一年租金形式，成功獲讓步減價2,500元或逾16%，以每月約12,500元租用390實呎單位。

美聯物業陳國良表示，上述租賃成交由該行促成，涉及沙田好運中心松林閣高層A室單位，實用面積390方呎，按成交租金計，折合呎租32.1元，屬筍價。業主之前已放盤一個半月，而租客見單位優質高層，附全新裝修，故願意一口氣支付15萬元承租。業主於2011年5月

以約246萬元購入上述物業，租金回報逾6厘。鄰區大圍文禮閣也錄得一宗減租成交，涉及2座低層E室，實用面積約622方呎，3房連套房間隔。利嘉閣冼志勇表示，業主起初叫價月租18,500元，放盤約1個月減價合共1,500元，最終以17,000元獲承租，實用呎租約27.3元，減幅8%。不過，業主1997年11月份以155萬購入上述單位，現租出仍可享租金回報率逾13厘。

太古城3房戶減租3000

藍籌屋苑同樣出現下調租金叫價個案。中原地產趙

鴻運表示，受經濟數據轉差及股市波動影響，中價物業成交受壓，太古城買賣成交量偏低。該行新促成太古城海天閣低層C室買賣成交，實用面積792方呎，3房套間隔。業主上月初開始放租，叫價36,000元，最終願減3,000元以33,000元將單位租出，平均呎租41.7元。趙鴻運指，租客為韓籍人士。原業主於1986年11月以83萬元購入單位，回報達48厘。

東堤灣畔複式呎租減至28.6

在新界區，中原地產曹嘉華表示，東涌東堤灣畔9座高層A室，實用面積1,259方呎，為複式單位，間隔3房套房，附連平台，以月租3.6萬元租出，折合呎租28.6元。上址租金原叫價每月40,000元，因業主感大市氣氛疲弱而願意減租。按其2011年以1,038萬元購入價計，是次租金回報為4.1厘。



藍籌屋苑太古城同樣出現下調租金叫價個案。 資料圖片