

淡風續吹 新盤銷情一般

環海·東岸沽出不足一半 柏匯只售1伙

湯文亮：追數公司是「轉角市」指標

香港文匯報訊(記者曾敏儀)最近本港住宅湧現劈價成交,引發市場揣測,樓市下行周期或將出現。近月多次發表「細價樓爆煲」的紀惠集團行政總裁湯文亮昨日在網上撰文,提供另類的「轉角市」指標,就是當發現幫財務公司追收壞賬的追數公司生意蓬勃之日,即是經濟困難、樓價急跌之時。日前他又告誡業主,除非迫不得已,千祈不要現在賣樓,免得自取其辱。

湯文亮發表一篇名為《低成本,零風險,最興旺的生意》的文章,指出有一種生意,成本輕、利錢高,又唔會有壞賬,不過,在太平盛世的時候很少出現,當經濟困難,樓價急跌,那一種生意便會應運而生,答案就是幫財務公司追收壞賬的追數公司。

對付不還錢的債仔,追數公司會死纏爛打,亦會騷擾債仔的其他親朋好友,這些都是要成本。因此經濟愈差,借錢的人愈多,追數公司的生意愈蓬勃。

現在賣樓自取其辱

他提醒有樓人士,別以為有資產抵押便可任意借貸,因為被追數的人絕不好過。「今日如果向財務公司借錢,先自問有沒有還錢能力,如果沒有,請三思而後行,千祈唔好以為有資產抵押便可以,如果沒有能力還款,在高利息兼利疊利的情況下,除了資產很快便會給財務公司沒收外,還會欠下一身債,唔好以為破產了事,追數公司是不理會那些法律,總之,日後的日子絕不好過。」湯文亮又指,「業主如果唔打算賣樓,就千祈唔好擺個物業出嚟試價,反了幾次價之後又話唔賣,是會得罪很多人,有需要賣樓的時候就變成自取其辱,那些代理幫唔到不是最緊要,他們還會取笑那些當日不肯賣,今日必定要將自住物業出售的人。我的意見是,除非迫不得已,千祈唔好現在賣樓,免得自取其辱。」

中環閣麟街46-48號4.8億標售

香港文匯報訊 位於中環閣麟街46-48號的物業現以公開招標形式出售。仲量聯行表示,該物業將連現有租約按「現狀」出售,業主意向價為4.8億元,截標日期為11月25日。該物業地盤面積約2,118方呎,可重建樓面面積約31,770方呎,適合不同形式重建,例如商業大廈、酒店、服務式住宅或銀座式商場等。該物業的所有租約均將於2016年到期,新買家可於購入後短時間內進行重建或翻新。

中環核心地段商業地盤極之罕有,而且業主意向價相當合理,加上物業可考慮以公司轉讓買賣成交,能減低印花稅成本,料市場反應會相當理想。鄰近最近的成交可參考今年9月易手的士丹利街30-32號,成交價約6.45億元,地盤面積約2,600方呎,可建樓面呎價約16,538元。

香港文匯報訊(記者曾敏儀)樓市吹淡風,昨日三新盤齊作新一輪銷售,但均沽出不足一半,月前的熱熾氣氛不復見。其中九建發展的紅磡環海·東岸,傾巢而出發售最後的180伙,可惜單日只賣出當中的47%單位,共85伙。而派盈發展的長沙灣青薈及恒地的西灣河柏匯,昨分別只沽出6伙及1伙,反應一般。

環海·東岸全盤共涉1,008伙,早前已累售逾780伙,昨開售最後一批單位。雖然當中不乏大手買家,約有4組客大手認購2伙或以上;甚至有人自組買家團,一行人狂掃5伙,但截至下午6時,單日只沽出85伙。

投資客1500萬掃5伙

買家黃小姐表示,與幾個朋友一兩年前部署入市,幾日前看中環海·東岸,最終買入5伙平台單位,主要屬開放式間隔,每伙300餘萬元,涉資1,500萬元,計劃長線投資。她稱該盤伙款計劃較吸引,可以選用9成半按揭。

不過,九建市務及銷售部總經理楊聰永表示,目前銷售已衝破860伙,佔整個項目超過85%,套現超過40億元,成績非常理想。這反映樓盤位處市區鐵路沿線及單位的多元間隔能夠滿足投資及自用需求。昨日售出單位中包括樓王單位1A座3樓B室,實用面積331方呎,平台面積568方呎,成交價678.1萬元,買家為本地人。



■新盤環海·東岸昨日開售,售樓處人頭湧湧。

長沙灣青薈昨亦開售項目餘下12伙。昨賣出6伙,而項目的A室2房單位及C室1房單位已全數沽清,全盤80伙現累售74伙。

凱譽銷情理想 短期加價5%

恒地柏匯昨開售25伙,昨只售出1伙。不過,由恒地主席李兆基私人持有的尖沙咀服務式住宅凱譽,營業(一)部總經理林達民表示,自上周五起,過去三天暫累

售17伙。當中包括2伙1房、12伙2房及3伙3房,投資者佔約一半。由於銷情理想,部分單位已提價1%至2%,短期將加價5%,重返17個月前的定價水平。而恒地利奧坊,晚岸截至昨晚8時累收認購登記逾500票,以首張價單100伙計,超額認購4倍。據代理表示,票源約6成來自區內客,其餘4成為外區客。另外,新世界元朗THE PARKHILL過去兩日再售3伙,上周五至今累售60伙,套現逾3億元。而本周三發售的61伙,已收票逾70張。

美聯十大屋苑連續7周末成交個位數

過去兩日十大屋苑二手成交情況

地產代理	成交宗數	按周變化
中原地產	4	多4宗
美聯物業	4	多2宗
利嘉閣	11	多4宗
香港置業	3	多1宗

資料來源：各大代理 製表：記者曾敏儀

香港文匯報訊(記者曾敏儀)外圍經濟前景不明朗,加上新盤搶佔市場,二手成交持續在谷底冰封。剛過去兩日美聯十大藍籌屋苑僅錄約4宗買賣,連續7個周末維持單位數,據悉為自2008年以來第二次,對上一次發生已是沙士期間。有地產代理表示,料二手成交短期內難突破困局,但買轉租個案增加。

二手交投繼續陷於低潮,據中原地產及美聯物業統計,剛過去兩日十大藍籌屋苑錄得約4宗成交,雖按周輕微回升,但不少屋苑仍「捧蛋」無成交。谷底冰封現象好比沙士期間,當時由2013年最後一個周末起計至2014年2月8日及9日周末,同樣連續7個周末錄得單位數的二手成交。

陳永傑料短期難有改善

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,大市仍不明朗,二手市況低迷,買家缺乏入市動力,加上新盤一直排山倒海而出,持續吸走市場購買力,即使近期陸續有業主願意減價,惟減幅不多,未能吸引購買力回流,令二手市況繼續冰封,預計短期難有改善。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,二手成交量不斷沉底,個別屋苑業主因應市況提升議價空間,但僅約3%至5%的減幅,難達市場預期,準買家未為所動,部分伺機「殺價」,要求減價達1成或以上,卻打擊業主放盤意慾。買賣雙方同時按兵不動,二手成交持續陷於谷底,相反,買轉租個案增加,部分地區租務交投呈上升趨勢。

太古城租金減幅約10%至15%

港置溫智力表示,港島區買家還價幅度約8至10%,而二手業主僅約3%-5%議價空間。本周太古城梯樓量下跌約1成,預料二手交投量將有機會創歷史新低,情況比起沙士期間更為慘淡,並預計區內樓價將輕微回落。他又指,現時區內租金減幅約10%至15%,本月至今累積約30宗租賃成交,租賃表現則相對穩定。

港置張國峰亦指將軍澳區內租賃表現活躍,租金輕微下調約3%至4%,租務佔梯樓量約6成,本月暫錄約120宗租賃成交,預料租賃將平穩發展。

曾俊華指美國遲早加息

香港文匯報訊(記者涂若奔)財政司司長曾俊華昨日發表網誌,稱雖然近期發展令市場對美國在今年餘下時間加息的預期稍有降溫,但他認為,美國經濟若能維持增長勢頭,加息是遲早的事,而從營商者和投資者的角度,落實加息亦為他們消除了一個重要的不確定因素。

曾俊華發表題為《再遇耶倫》的網誌,稱上周在Facebook上載了他和美聯儲主席耶倫的合照後,引起了網友頗為熱烈的反應,「希望我能從耶倫身上,取得一點有關美國何時加息的『貼士』」,但美聯儲公開市場委員會不是耶倫一個人說了算,所以她即使已有盤算,亦不能百分百準確掌握加息時間。而且面對目前環球經濟錯綜複雜的形勢,要準確指出美國何時加息和之後的步伐,實在也是強人所難。

不過,曾俊華稱,有一點他認為很值得和大家分享。「耶倫曾提到,美國息口走勢,本質上是美國本土的事情。但由於海外包括中國的經濟表現,無

可避免影響到美國的經濟,所以他們在考慮過程中,亦必然會考慮境外的不同因素」。美國正式啟動貨幣正常化,對全球金融市場及世界經濟事關重大,在如此複雜多變的外圍環境下,也難怪他們需要慎重而行。

曾俊華又透露,他和美國財長傑克盧見面時,亦談到目前的強美元格局,他相信強美元在一時三刻應不會有太大改變。不過,香港大部分消費品都靠進口,美元偏強也會令香港消費者受惠。

失業率穩定可緩外圍負面影響

對於政府今日會公佈香港最新的失業率數字,曾俊華認為,勞工市場維持堅穩,一直是支持香港本地消費增長的主力。雖然近期種種跡象顯示,不論內外環節皆面對下行壓力,但倘若失業率仍能大致維持穩定,勞工市場處於全民就業,內需可望繼續成為推動香港經濟增長的重要動力,緩衝外圍環境持續欠佳的負面影響。



置業錦囊 國森地產集團董事 許駿森

小心海外物業黑心推介會

近年美元上漲,全球貨幣貶值,海外物業顯得便宜,加上香港物業交易成本高昂(主要是徵重稅)以致欠缺成交、回報率低,大大增加了港人到海外投資意欲。按世邦魏理仕(CBRE)研究報告,2014年本港就有491億港元跨境投資,按年增長31.25%。

往外投資是大勢,若想一想海外地產市場,怎樣才可避過當中的「黑心推介」呢?可能大家也留意到坊間有不少所謂「地產投資顧問」、「物業投資專家」在推介會及媒體上一直把相關資訊舞高弄低,鼓其如簧之舌向投資者推介一些不值得投資的地方,誘導大家投資,透過佣金或介紹費等等取得暴利,當中以賺取差價最令投資者大受損失。

透過「摸貨」賺取差價

但地產顧問是怎樣賺取差價的?他們很多時會在推介會上大力推介一些一手樓盤,然後透過「摸貨(以確認身份轉讓的二手私人住宅或樓花)」賺錢,常見的手法有兩種:一是當投資者表示對推介會上的新樓盤有興趣時,地產顧問會告訴你那樓盤

已經賣光,然後說你投資鄰近的二手市場,那些二手推介,顯然是他們手上的摸貨。

第二種手法更高明,地產顧問早已向發展商認購一批物業並簽妥認購協議,然後把這批摸貨推介給投資者取利。例如他們從發展商手上購了100元的樓花,然後在推介會上以120元推介給你,當你打算向發展商以120元購入樓花,基於認購協議條款,發展商會取消和地產顧問的買賣協議,並補回差額給他們,這樣一來一回,他們就賺了20元。

大多見於東南亞一手盤

以上的黑心推介會,大多數見於一些東南亞一手樓盤,如果樓盤是由中小型開發商開發,更要格外留神。這些實況,都是自我兩年前一直往外跑,近如台灣、日本、馬來西亞、泰國,遠至澳紐、美加、英國、葡萄牙,甚至歐洲匈牙利等等,馬不停蹄所累積的經驗。由今日起每逢星期一,我會藉這專欄,以投資者第一身角度與大家分享投資各地物業的心得,例如相關稅項、貸款手續、買賣程序、當地房地產的「風土人情」等等,還請讀者多多指教。



■紅星美凱龍第八代商場

假日精準營銷 紅星美凱龍出奇制勝

假期的到來,除了是普羅大眾歡慶的日子,更是商家們的賺錢好時機。作為每年營銷的重點時期,十一長假更是成為家居行業的共同節日。今年的十一黃金周期間,賣場、家裝等銷售業績出現了預期增長,然而多數業內人士卻表示,隨著促銷常態化,現在的十一長假雖然還是很重要,但是與往年相比,現在已經難以再現往日的「火爆」局面。目前的十一市場,「成色」不均成為常態。今年的十一,尤為突出的節假日銷售「明星」當屬國內家居行業領軍者紅星美凱龍(1528.HK)。據悉,國慶7天,紅星美凱龍全國商戶銷售總額達48.3億元,平均每日約進賬7億。其客流量更是驚人,突破百萬人次。

精準定位 針對性銷售帶來贏面

面對節假日必有促銷的市場常態,大眾消費者對促銷早已習以為常。因此,毫無新意、不夠誠懇的促銷已經激不起大眾消費者的「胃口」。而精準定位、有針對性地進行營銷,才是節假日促銷取勝的王道。今年十一長假期間,紅星美凱龍交出了完美的答卷。據了解,其客流量堪堪「景區」,是故宮客流量的3倍,高達186萬人次。全國銷售額達48.3億元,日均進賬約7億。紅星美凱龍的成功,正是精準定位、有針對性促銷的

一個正面例子。黃金周期間,紅星美凱龍發揮自身強大的供應鏈整合能力,整合全國優質廠商資源,針對不同客戶,共推出「3萬款」爆款產品,讓消費者只要進到商場必有一款中意。同時,紅星美凱龍還利用明星效應,請來40位海內外著名藝人在商場表演,將商場變成了粉絲聚集地,引來了龐大的客流。此外,其龐大的會員儲備為這個黃金周的銷售貢獻了過半的力量,據悉,十一銷售期間,會員貢獻率達61.7%。種種銷售業績顯示出紅星美凱龍過人的實力。

名家舉薦 眾「英雄」所見略同

紅星美凱龍在十一理想的銷售加上其亮麗的上半年業績,引起了各路名家的關注。其中,香港知名獨立股評人阮加洛先生在其昨日的股份推介中,重點推介了紅星美凱龍,對其前景看好,建議可現價買入。此外,自今年7月以來,紅星美凱龍獲得了多家大行的認可,包括高盛、花旗及摩根士丹利等。此種眾「英雄」所見略同,各名家紛紛舉薦的盛況實為少見。



■紅星美凱龍商場於黃金周人頭攞動