

新盤銷售率急挫 樓市跌勢已成

購買力過度消耗 學者料跌幅10%

二手劈價聲不絕，樓價指數連跌兩周，最令人擔心的是，新盤首日沽清的好景已不復再，每批單位的銷售率每況愈下。據本報統計顯示，8、9月份新盤推出單位的銷售普遍達7成以上，至10月已大幅回落至約5成，有的甚至出現零成交情況（見表）。學者認為，這反映市場購買力已被過度消耗，即使個別發展商提供二按協助上車，對購買力的刺激作用亦越來越弱，預計新盤造價至少下跌10%，才能重新「撻着」市場入市意慾。

■香港文匯報記者 梁悅琴、顏倫樂

本報統計顯示，今年兩大焦點新盤東涌東環II及紅磡環海·東岸在9月份齊推，東環II初段仍能保持好勢頭，頭三批單位的銷售率全部達100%，第四批仍達84%，但到第五批已急降至36%。環海·東岸頭兩批單位銷售率亦高逾80%，但第三批已放緩至58%，到10月18日推第四批單位，銷售率已降至47%。筲箕灣的柏匯在10月18日推出第四批單位共25伙，竟然零成交。

明年或爆「新盤減價戰」

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥接受本報訪問時表示，相信樓市已步入轉角市，一手購買力被大量消耗，加上經濟前景不明朗，準買家觀望氣氛濃厚，以致近期發展商即使推出不同優惠，亦只能對市場起些微刺激作用。「就好像似手機咁，首日賣一萬蚊都大把人人買，但慢慢市場貨源多咗，市況差咗，價格一定要跌到七八千蚊先有人肯接貨，而家發展商就係試緊水溫，減得唔多，

所以個市咁靜。」他強調，市場並非沒有需求，只是準買家不願意以今天樓價入市，長此下去發展商只有減價才能刺激購買力，預測明年初會出現較明顯調整，甚至引發「新盤減價戰」，開價至少要跌約10%才能再現過去「首日沽清」的盛況。「不過到時啲買家又會再想平啲，即係市場有一萬個人想入市，但樓價不斷跌，最多只係吸引到當中10%會入市，更多人會睇定啲。」

豪宅盤扯高今年售樓額

翻查今年一手成交記錄，一手私樓註冊金額雖然是歷來最快(首7個月)衝破千億元，創下歷史紀錄。但主要是今年有較多的大額一手豪宅推出市場，例如何文田項目第一期天鑄、紅磡維港·星岸、西半山天匯及山頂區傲璇等，加上大型新盤如將軍澳藍熾藍天、峻瀾II、東涌東環II、帝景灣及沙田玖龍山均有不俗銷情。

資料顯示，自1996年有記錄以來至今近20年間，一手私樓註冊金額共有10年能夠超越千億元。不過，以達標速度計算，今年只需要7個月時間已達至此水平，足見今年一手旺勢。至於截至今年10月20日止年內一手住宅註冊量達12,961宗，註冊金額達1,368.9億元。

股災加息陰霾好景不再

然而，踏入8月受到股災影響，加上市場擔心美國加息，入市意慾大減，新盤即日沽清的好景已不常在，即使發展商分拆多次以小數目來推售，亦未必每次可以沽清，從8月至10月推售新盤銷情表現看，8月初長沙灣喜濠全數275伙仍能即日沽清，但8月中以後推出的新盤，銷情已大不如前，紅磡維港·星岸於8月中推售首批81伙，首日售出78%，到9月26日首度推售第5座時只售出2伙。尖沙咀匯萃於8月28日首度推售時只售出35%，翌日鑽石山鑽嶺首批234伙亦只售出55%。

■新盤首日沽清的好景已不復再，每批單位的銷售率每況愈下。



■潘永祥料樓市明年會有較明顯調整。資料圖片



愈劈愈狠

一城低銀行估價15%沽

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）二手市場成交慘淡，成功沽貨的，幾乎都要有較大折讓才能成交。上車盤指標屋苑沙田第一城，新近8座低層G室，實用327方呎，剛以371.8萬元成交，呎價11,370元，造價回到去年底，創屋苑今年新低。另屋苑3房戶27座高層D室，實用688方呎，成交價728.8萬元，呎價10,593元，較銀行估價低最多15%。

栢慧豪庭平市價15%轉手

有消息指，天水圍栢慧豪庭9座中層C室，實用面積510方呎，以385萬元低價售出，實用呎價7,549元，較個別銀行估價低近13%。業內人士指，項目較市價足足低約15%，成交價創屋苑近10個月新低。據悉原業主為內地人，因私人理由急於套現，故以低沽出。而該名內地業主目前仍持有約1個栢慧豪庭單位待售。

將軍澳新寶城6座中層H室，實用面積約636方呎，原業主叫價由月前的約850萬元，近日減價約80萬至770萬元成交，減幅約9.4%，實用呎價約12,107元。屯門翠林花園C座低層3室，實用面積429呎，原業主減價達44萬元以341萬成交，減幅達到11.4%，實用呎價約7,949元。

兆禧苑劈價兩成蝕7萬

屯門居屋兆禧苑更出現減價兩成個案，有關交易為D座高層11室，單位實用面積415方呎。業主累減兩成後，以313萬元低價售出，較估價低出約14%，實用呎價7,542元。原業主去年2月以278萬元入市，扣除額外印花稅款、佣金及律師費等開支後，料最終「明賺實蝕」，損手約7萬元。

另外，油塘居屋高俊苑C座極高層8室，累減52萬元後，近日以528萬元售出，實用呎價8,328元，較上月同類單位做價低約



■屯門居屋兆禧苑近日一高層實用面積415方呎單位，業主累減兩成後，以313萬元低價售出。

6%。而早前實用呎價破萬的天水圍天麗苑，樓價亦見回落，祥益黃峯受稱，天麗苑低層1室，原先以250萬元叫價放售，三度減價共約45萬元後，終以205萬元自由市場價易手，減幅約18%，實用呎價9,624元。

周五人行公佈「雙降」，市場憧憬措施有助提振內地經濟及股市，周末全新盤表現有所好轉，惟二手交投未見顯著受惠，利好消息暫時「旺新不旺舊」。再者，近期樓價調整預期升溫，市場一方面醞釀趁跌市上車的風潮，另一方面則充斥着「怕買貴」心理，成為二手阻力。

一成減幅成新議價指標

布少明續稱，新盤以低水價銷售，促使二手準買家還價更進取，一成減幅成新議價指標，然而近年中小型單位業主議價幅度只有3%至5%，而「跳樓貨」僅屬個別案例，令二手交投始終寥寥可數，預期10月成交有機會跌至2,000多宗的新低。展望美聯儲本周加息機會頗低，議息未定更增不明朗因素，加上11月一手大盤壓境，令二手持續冰封。



近期新盤銷售表現

樓盤	推售日期/推售批次	推售單位	首日銷情	銷售率
長沙灣喜濠	8月8日	275伙	沽清	100%
紅磡維港·星岸	8月14日 推首批	81伙	63伙	78%
	9月26日 推第5座星海譽	34伙	2伙	6%
筲箕灣柏匯	8月15日 推首批	75伙	65伙	86%
	8月25日 推次批	46伙	15伙	32%
	9月8日 推第三批	46伙	6伙	13%
	10月18日 推第四批	25伙	0	0
馬鞍山迎海·駿岸	8月21日 推首批	100伙	65伙	65%
	8月29日 推次批	70伙	13伙	18%
尖沙咀匯萃	8月28日	48伙	17伙	35%
鑽石山鑽嶺	8月29日	234伙	130伙	55%
東涌東環II	9月3日 推首批	328伙	328伙	100%
	9月12日 推次批	338伙	338伙	100%
	9月19日 推第三批	129伙	129伙	100%
	9月26日 推第四批	132伙	111伙	84%
	9月28日 推第五批	11伙	4伙	36%
紅磡環海·東岸	9月5日 推首批	368伙	逾300伙	逾80%
	9月17日 推次批	242伙	219伙	90%
	9月28日 推第三批	222伙	逾130伙	58%
	10月18日 推第四批	180伙	85伙	47%
筲箕灣 ISLAND RESIDENCE	10月8日	100伙	29伙	29%
元朗柏濤	10月16日 推首批	80伙	57伙	71%
	10月21日 推次批	61伙	33伙	54%
尖沙咀 AVA 62	10月20日	64伙	14伙	22%
大角咀利奧坊·曉岸	10月24日	162伙	逾154伙	逾95%

製表: 記者 梁悅琴

新盤滯銷 樓市調整訊號



樓價高企，發展商扭盡六壬去貨，最初就以可觀優惠及價錢貼市吸客，近期則以價碼較低的「的殼戶」招徠，並提供高成數按揭協助買家上車。發展商經營為求貨如輪轉，往往隨行就市，近期連置業能力較低的市場客群都務求吸納。不過，現在就連以價碼細為招徠的新盤銷情後勁不復勇，或預示着新盤銷情迎來調整期。

優惠一籬籬引君「上車」

近月，有關發展商售樓新優惠的「奇招」可謂不絕於耳：九建及恒地等主動承造85%以至90%的一按來吸首期不足的客源，久違了的發展商員工優惠亦再次出動，當中新世界於元朗柏濤向員工提供樓價3%至11%的額外現金回贈優惠，遠高於市場過往提供僅約1%至5%的員工折扣，新地亦引入員工優惠計劃，發展商去貨套現之心切可見一斑。

不過，「奇招」對於市場的刺激作用卻非常有限。資料顯示，上月紅磡「劊房大盤」環海·東岸，首輪開售幾近沽清，蔚為城中熱話，但後來卻陸續出撻訂消息，至今高達約廿宗成為近期新盤撻訂之最。其他同期主打細碼單位的新盤，銷情亦見放緩，好像元朗盤柏濤本月開售，全盤141伙目前僅沽近七成。筲箕灣單幢項目 Island Residence 早前首輪開售100伙中，首天僅售約29伙；同為市區單幢樓的尖沙咀 AVA 62，全廈88伙僅暫沽出約17伙。

業界人士指，在政府辣招限制下，不少業主近年是坐「辣招監」，二手盤源流通驟減，將購買力進一步推向一手市場；加上發展商以可觀的定價及折扣，致使近兩年新盤市場當旺，每當有大盤推售，區區數百伙在一天內可獲火速沽清。

推「的殼戶」將貨就價

然而辣招未阻止樓價繼續飆升，年輕人上車門檻越來越高。發展商再「吼準」這批購買力，「就住」這批年輕買家的能力來開價，定價在300萬元起步，單位開則越出越細，呎價動輒過萬與半山豪盤聯齊。雖然將貨就價，市場卻是甘之如飴，而發展商的二按計劃讓買家更易上車，因此可以火速去貨。

不過到目前，雖然發展商出盡法寶吸客，近月這類「的殼戶」銷情仍然顯著放緩，除了因為有限的購買力已消化得七七八八外，對不少用家而言，這類「的殼戶」始終並非居住佳選。除非發展商再出其他法寶，又或者樓價出現顯著調整，否則新盤銷情將迎來樽頸。 ■記者 蘇洪鑾、梁悅琴



■港府加辣，不少業主面對現實即時減價。

周末新盤沽203伙 利奧坊估八成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）剛過去的周末兩日一手市場錄得203宗成交，但幾乎集中恒地新盤大角咀利奧坊·曉岸，據發展商資料，項目首批162伙已售出159伙，套現金額逾6.7億元。佔整體成交近八成，項目有機會於短期內加推。其他新盤成交方面，以尖沙咀凱譽錄得較多宗成交，售出12伙、尖沙咀 AVA 62錄11宗、紅磡環海·東岸售出9伙等。至於新世界元朗柏濤，過去兩日沽出5伙，項目至今累售101伙，佔全盤單位逾7成，套現逾5億元。