

12月5092伙搶爛市 先住後付如沙士 新盤浪接浪 跌市恐加速



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、曾敏儀）元朗兩大新盤昨日由長實世宙打頭炮，採取低於同區十年樓齡樓價逾20%的開盤策略奏效，狂吸近萬票，開售的首批560伙單位首日沽約448伙，為今年下半年單日銷售最多樓盤。據本報統計，因臨近年底，發展商趕尾班車「跑數」，可望於12月開售的新盤3,231餘伙，加上11月已推盤的1,861伙貨尾，12月份可推一手樓達5,092伙。面對新盤供應巨浪，發展商都扭盡六壬推優惠搶客，送辣稅、平過二手已是指定動作，八成一按更成新賣點，相信更狠更絕的招數會陸續出現，這恐將加快樓價調整的速度。

11月份發展商排隊推盤，涉及單位逾3,100伙。其中長實以低於同區十年樓齡呎價逾20%推售屯門世宙560伙，更罕有地首次引入最高一按八成按揭，狂錄近萬票認購，昨日開售首批560伙單位，沽出448伙，為今年下半年單日銷售最多樓盤。

峻巒截擊世宙 5%首期上車

新地同區的峻巒，則以較世宙再低9.2%的價格，推出首批單位截擊，計劃短期內開賣。新地西營盤明德山除提供八成一按外，更破天荒由旗下財務公司向買家借出相當15%樓價的貸款，免息、免供、免手續費及免律師費，為期14個月，買家只需付5%首期即約36萬元便可上車。

面對辣稅打擊以及政府持續增加供應，發展商為求散貨及解決換樓客的資金調配問題，扭盡六壬推出優惠搶客，送辣稅、平過二手已是指定動作，近期元朗尚悅、旺角曉珀、御、長沙灣曉珀、九龍塘雲門及何文田尚瓏更推出「先住後付」條款，有半年至一年時間緩衝期，有關搶爛市的現象一如沙士時期。翻查資料，長實在2003年沙士前開賣士瓜灣傲雲峰，不惜向買家補貼，推出首3年免息免供優惠，超過1,000天（約3年）的超長成交期。

雖然發展商有大堆頭優惠，然而美國加息在即，加上目前樓價仍然高企，遠超一般市民的負擔能力，買家態度仍然審慎。回顧11月的前大半月卻鮮見熾熱銷情，雖有千伙大盤出爐，不過難覓上半年開紅盤的氣勢。期內的大盤包括屯門滿名山及將軍澳CAPRI，兩個新盤均未出現「一Q清袋」的盛況。

財務公司二按 加息負擔重

值得注意的是，發展商近期透過旗下財務公司提供的八成一按或二按，普遍息率為首3年P減2厘（大銀行P為5厘，實際利率為3厘），其後為P減1厘（實際利率為4厘），均較銀行的一按

息率（一般為P減2.5厘，即實際利率為2.5厘）為高。而新地明德山買家零成本借15%樓價14個月，買家須要自己或近親無按揭貸款的物業做抵押。美國下月料會啟動加息周期，買家即使以低首期成功上車，屆時供樓負擔將更重。

不過，新盤優勢在於供應充裕，選擇眾多，而且優惠五花八門，特別是高按揭成數的優惠更具吸引力，絕非受辣招細綁的二手可比，二手只有減價競爭一途，業界認為此會互為影響一手及二手，加快樓市的下調速度。

一手攻勢勁 二手減風轉盛

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，世宙之後緊接眾多新盤推出，面對新盤凌厲的攻勢，加上美國12月加息的壓力籠罩，二手減風轉盛，個別業主開價較早前續回落5%至10%，當中以小型單位減幅較大，惟中型單位及豪宅的業主持貨力更強勁，減幅遠未達市場預期。整體而言，受新盤熱賣影響，預計二手樓市膠着狀態持續，除非政府如市民所願放寬按揭成數規定，為二手樓略為鬆綁，否則二手「冷風」或至少延續至新春後。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑亦指出，受加息陰霾影響，預期本月一手及二手成交將萎縮，分別只得1,700伙及1,300伙，差過沙士時期，同時睇淡12月成交，料一二手合共成交約2,500伙，較本月再下跌。市道欠佳，他對中原本月營業額不樂觀，暫時錄得1.35億元，有機會出現虧損，需視乎世宙的佣金收入能否帶動營業額突破1.6億元才能達到收支平衡。

綜合市場資訊，下月約有10個盤可望開售或推出，當中元朗仍擔當着住宅供應重鎮角色。布少明預期，今年全年一手註冊可錄逾17,000宗，高於去年全年之約16,000宗水平。由於明年新盤供應有機會高達26,000伙，屬近年新高水平，明年一手主導市場的局面將會持續。

新西二手冰封 荃中嘉湖捧蛋

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）提供五花八門優惠的新盤吸盡購買力，二手成交持續冰封，十大屋苑成交量連續18個周末日處於個位數水平上落。據美聯物業及中原地產昨日統計，剛過去的周六日，該兩大龍頭代理各僅錄約5宗買賣。其中新盤供應重鎮的新界區，3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊，已經連續兩周「捧蛋」。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，元朗兩大新盤推出市場，令新界西二手細價物業繼續受壓，成交量進一步萎縮。新盤大戰中對港島區的影響相對較小，部分新盤向隅客回流二手市場睇樓。市場憂慮美國將會年底加息，二手成交將繼續沉靜。

美孚1宗 累減8%

二手市場主要由港九支持成交。香港置業溫智力表示，11月至今，太古城暫錄得約3宗成交，相比10月同期總成交約2宗，稍見好轉，但兩月成交量均處於極低水平，主要由於準買家對樓市前景信心不足。現時屋苑成交平均價下跌，惟由於成交量不足，未能完全反映真實叫價，樓價走向仍待觀察。

利嘉閣伍仲華指出，近日美孚新邨二手放盤議幅擴闊，部分業主願意接受約5%或以上的議價幅度，帶動屋苑二手交投有所增加，在剛過去的周六日，該屋苑錄得1宗成交，為2期百老匯街42號頂層單位，實用面積479方呎，以449萬元沽出，累積減幅約8%，平均實用呎價約9,374元。

另外，香港置業司徒偉文表示，將軍澳中心11月至今暫錄得約6宗成交，與上月同期約5宗比較，上升約2成，同樣處於低水平。但由於屋苑有小部分業主叫價態度軟化，個別單位議價幅度達5%至10%，吸引不少準買家尋筭盤，令預約睇樓量按周升兩成，惟準買家抱持審慎入市態度，成交步伐依然緩慢。

十大屋苑周六日成交

地產代理	成交宗數	按周變化
中原地產	5	+2
利嘉閣	3	-1
美聯物業	5	+2
香港置業	6	+1

資料來源：各大代理

■製表：香港文匯報記者 曾敏儀



■峻巒公佈第二張價單，原價加推106伙，截擊世宙。



■世宙銷情熾熱，昨日售樓處擠滿人潮，盛況近來少見，傳沽出448伙。

世宙低一手兩成 單日沽448伙

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）低同區二手逾20%開售的元朗新盤世宙，昨日開售首批560伙單位，至截稿前，市場傳出已沽出約八成單位，即約448伙，為今年下半年單日銷售最多的樓盤。同區另一新盤峻巒昨日公佈加推，涉及106伙，累積推出234伙，料短期內推售。

最大手買家購3伙

世宙銷情火熱，昨日售樓處擠滿人潮，盛況近來少見。美聯住宅部行政總裁布少明表示，昨日該行有八成買家出席，當中六成來自新界區，用家佔75%，25%為投資客。內地客不多，僅約3%。他表示，大手客約有30組，其中3組擬購4伙。另外，他預期該盤租金呎價約35元，回報率約3.5厘。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行有八成買家出席，大手買家有60組以上，近年較少見元朗市中心新盤，加上價細，因此世宙應市推出，反應踴躍。

世宙銷情理想，發展商長實執行董事趙國雄昨表示，以他所見，最大手買家共買入3伙。世宙是次開售獲1萬張認購登記，首小時已迅速沽出121伙，他稱，欲答

謝眾多入票買家支持，稍後或公佈詳情，買家宜保留票尾。另據一手銷售網資料顯示，世宙昨晚加推128伙，折實售價由約421萬至約825萬元，折實平均呎價11,821元。

在世宙開賣支持下，剛過去的周六日一手成交錄得482宗，另沽出伙數較多的包括新世界發展的SKYPARK及嘉里的滿名山，均沽出5伙；恒地迎豐售出6伙，利奧坊、曉岸沽4伙。

峻巒原價推106伙

另一邊廂，新地元朗峻巒昨公佈第二張價單，原價加推106伙，新地業務部總經理張卓秀敏昨表示，短期內將公佈銷售安排，並指日後單位有加價空間。

二號價單包括48伙二房戶、44伙三房戶、8伙三房連套房，另分別有5伙及1伙頂層及平台特色單位，分佈於中、低層為主。單位實用面積介乎529方呎至1,027方呎，折實平均呎價為10,676元，折實售價介乎497.3萬至1,735.5萬元，單位總數價值7.7億元。市場消息稱，峻巒累計收票逾千張，以首張價單計，超額認購7倍。

世宙買家心聲



梁先生：首期儲了10年

世宙入場費少，吸引單身首置人士入市。保安器材銷售員、「80後」梁先生稱，花10年時間儲了80萬元首期，成功買入該盤最平的兩房戶5座2D，折實價412萬元。他笑逐顏開：「好開心！」現時與家人同住港島南區，置業後將搬出去自住。他計劃承造八成按揭，考慮使用發展商提供的按揭計劃。



楊先生：二度來港買樓

來自深圳的楊先生亦表示購入2伙單位作投資收租用，合共1,200萬元，屬意元朗交通方便。是次為第二次在港買樓，需付買家印花稅。他稱，總會通貨膨脹，不擔心樓價跌。



許先生：買樓好過買股

樓盤鄰近西鐵站，不乏投資客青睞。早前在股市不幸觸礁損手的許先生，表示「full pay」1,200萬元購入一個兩房戶及一個三房戶，直言買樓好過買股票，比較穩健。他透露，有十多年投資經驗，現持有四五個物業，他分享投資心得是「主要看地段」。家住元朗區的他，讚該區地段好，世宙價錢合理，料投資回報率約3%。

■撰文/攝影：香港文匯報記者 曾敏儀