

銷情遇冷 四新盤僅沽近半

元朗兩雄互撼 世宙險勝峻巒

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁偉聰、梁悅琴)供應持續增加,又擔心加息,需求未有大變下,新盤銷情放緩,四個新盤合共577伙昨日齊推售,最終合共只售出278伙,連同其他新盤貨尾成交,昨日一手盤售出293伙。當中元朗兩個新盤正面互撼,峻巒1A首日銷售率只有45%,世宙次輪銷售率為59%,至於屯門現峯銷售率及土瓜灣迎豐的銷售率更分別只有13%及32%,世宙昨晚再原價加推150伙,即供入場407.5萬元。

大手客3,100萬掃峻巒4間

新地於元朗錦田北峻巒1A昨開售首批269伙單位,至昨晚7時售出121伙,套現逾7億元,新地對銷情表示滿意,單位成交價由497.2萬至880.9萬,單位成交呎價介乎9,076至12,338元,買家中來自元朗約佔40%,來自新界其他地區佔35%,餘下依次為九龍、港島及離島,大部分買家選購面積較大之單位,當中近60%選購實用面積約580平方呎以上之單位,包括兩房單位及三房單位。買家中佔60%選擇現金付款計劃,約30%選用靈活付款計劃,餘下選用按揭付款計劃及BSD靈活付款計劃。

此外,峻巒1A至少有5組大手買家,分別購入4伙、3伙以及各2伙單位,合共13伙,當中最大手買家斥資約3,100萬元購入中層全層4個3房單位。

世宙原價加推150伙

長實於元朗世宙昨日推售第二輪238伙,於紅磡置富都會商場售樓處的場面依然熱鬧,但明顯比上週日略為遜色,消息指,該盤截至昨晚7時售出141伙,比對手峻巒1A首日只售出121伙為多,自11月29日開售至今世宙已售出605伙。該盤昨晚再原價加推150伙,即供平均呎價11,559元,即供入場407.5萬元。

世宙昨日開賣次輪238伙,早前收票約2,500張,超額認購9.5倍,今次預留50個名額予首輪向隅客。而在正式抽籤前,趙國雄表示,私人送出10箱樽裝水予最後10名中籤的準買家,又邀請各大代理送禮物予買家,代理則承諾送出紅酒、香檳若干。

趙國雄:不會加速推盤

長實執行董事趙國雄對於昨日表現感到滿意,指昨日約400名準買家到場,首小時已沽逾100伙,當中大部分為用家,更有不少上次向隅客今次揀到單位。至於會否再次加推,他就指要視乎整體銷情而定。對於兩大元朗新盤同日開賣,趙國雄指各有各做,兩盤針對客路不同,指世宙位於市中心,交通方便,生活配套亦較好,而行家盤亦有特色。

被問及樓市轉向,趙國雄指,樓價指數雖然下

跌,但發展商不會因而加速推盤,而是根據集團的固有方針。他又指,現時的樓價合乎其年初預期全年樓價上下波幅10%,對明年的預測亦一樣維持10%的波幅,不會有大轉勢。他又稱,已獲樓紙的何文田君柏最快下月推,但如果月中前未能開盤,會部署農曆新年後才賣。

有在元朗長大的陳先生斥資500萬元購入一兩房戶,表示當作「儲吓錢」,希望有地方同朋友聚腳,不會放租。年屆74歲的他指,仔女都有樓,「唔使送界佢哋」。他又指,現時家住天水圍,打算先做8成按揭,其後將元朗的舊樓單位沽出套現,轉投世宙,相信只需供一百萬元左右。

同於昨日推售的屯門現峯首批32伙,只售出4伙,土瓜灣迎豐推售38伙,售出12伙,該盤已累售86伙。其他新盤成交方面,西營盤明德山售出6伙、屯門滿名山售出4伙、田灣登峰,南岸售2伙、堅尼地城加多近山、旺角SKYPARK及將軍澳CAPRI各售1伙。



美聯住宅部行政總裁布少明表示,旗下客戶出席峻巒達80%。

四新盤昨日銷情

樓盤	推售單位(伙)	售出單位(伙)	銷售率
世宙	238	141	59%
峻巒1A	269	121	45%
迎豐	38	12	32%
現峯	32	4	13%

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



新地於元朗錦田北峻巒1A昨開售首批269伙單位。張偉民攝



世宙昨日推售第二輪238伙,於紅磡置富都會商場售樓處的場面依然熱鬧,但明顯比上週日遜色。

買家心聲



買家林小姐表示,持10號籌,以600多萬買下2房戶,雖然價錢不是特別便宜,但喜歡其環境。張偉民攝

峻巒買家



80後買家文太太表示,以上車價買下2房單位,家人有幫助津貼首期,做了80%按揭,單位會用作自住,故加息影響不大,並認為該盤價錢可以,與同區二手價差不多,但未有看過世宙。張偉民攝

世宙買家



年屆74歲的陳先生:仔女都有樓,唔使送界佢哋,而自己係元朗長大,希望有個地方同朋友聚腳,又當做儲吓錢。梁偉聰攝

沙中減9%沽 造價半年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經濟放緩、加息臨近,新盤貼市搶客,二手樓業主惟有減價套現。沙田中心一個實用面積約301方呎單位,因業主急於套現換樓,3個月內累減35萬元(減幅近9%)以市價370萬元沽出單位,造價屬半年來新低。

利嘉閣地產鄭勁松指出,沙田中心C座低層D室,實用面積約301方呎,兩房間隔,外望西南大會堂園景,原業主於9月份以405萬元放盤,由於急於套現換樓,故決定減價加快單位承接,期內累減35萬元或近9%,終以市價370萬元沽出單位,惟造價屬半年來新低,實用面積呎價約12,292元。原業主於2009年1月份以130.5萬元入主上址,現沽貨賬面賺約239.5萬元,期內單位升值約1.8倍。

麗城花園三房戶低水5%沽

荃灣麗城花園2期4座高層G室,實用面積約572方呎,三房向東單邊開揚戶,利嘉閣地產李佩珍指,原業主於11月初開價538萬元放盤,觀察市況近一個月後,業主願意配合市場減價,終以500萬元沽出單位,減價38萬元(減幅約7%),實用面積呎價約8,741元,較同類優質單位低水約5%。原業主於2011年2月份斥資333萬元購入上址,是次沽貨賬面賺167萬元,期內物業升值約五成。

新港城實呎11541元低市價半成

馬鞍山新港城一個三房單位,業主一個月內由650萬元減至約599萬元成交,減幅7.8%,以低市價約5%成交。剛成交的馬鞍山新港城單位為J座中層5室,實用面積約519呎,三房間隔,望開揚園景,成交價約599萬元,實用面積呎價約11,541元,低市價約半成。

買家為一名換樓客,見上址開揚,間隔合理,故決定入市。原業主於2001年9月份以約215萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約384萬元,物業升值約179%。

中原柯勇表示,將軍澳慧安園1座中低層E室,實用面積351方呎,採兩房間隔,享開揚市區景,上月初以460萬元放售,日前調整售價至400萬元沽出,減幅13%,實用呎價11,396元。原業主於2012年9月以302.8萬元購入物業,持貨逾3年,現轉手賬面獲利97.2萬元離場,單位升值32%。

元朗來年逾三千伙新供應

元朗區未來一年可供推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
朗屏8號	912
媽廷	41*
峻巒1B	499*
峻巒1C	166*
Grand YOHO 1期	1,114
映御	523
*已有售樓紙	合計:3,255

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗兩大新盤世宙及峻巒1A正面交鋒,銷情一般,未能如以往紅盤高開,相信與加息臨近、元朗新盤供應多有關,未來一年元朗區至少有3,255伙新盤單位供應,市場預期未來一年樓價有下調壓力下,令買家入市變審慎。

事實上,根據地政總署數據顯示,元朗區至今有3個新盤申請預售樓花同意書,涉及2,549伙,包括朗屏8號(共912伙)、Grand YOHO 1期(共1,114伙)及映御(共523伙),連同已獲批售樓紙的三個新盤,包括峻巒1B(共499伙)、峻巒1C(共166伙)及媽廷(共41伙),6個新盤合共達3,255伙可望於未來一年推售,佔一年一手盤銷售量約1.6萬至1.7萬宗的20%,令買家的取態會有所顧慮,擔心樓價一旦進一步下跌,造成損失。

中原:加息前夕市場氣氛審慎

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑直言,美國加息前夕,本港樓市買賣雙方都「十五十六」,賣方驚賣平,買家則驚買貴,令人市氣氛變審慎,部分發展商早前加價促銷,他預計,若加息幅度溫和,加四分之一厘或不加息,今年全年一手成交量有機會超越去年的1.66萬宗,今年以來一手約有1.5萬宗成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,由於元朗區兩大新盤推售,吸納不少客源,故該兩新盤一帶的二手市場於上月仍錄得約10多宗成交,而本月份暫未錄得成交,預料全月二手交投表現仍然疏落。

供應增加 加息近 新盤首日一Q清袋場面不再

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月來新盤首日銷情大不如前,一Q清袋旺銷場面不再,昨日四個新盤合共577伙,最終合共只售出約48%單位,學者分析指出,由於新盤供應多,又有加息壓力,令新盤銷情大不如前,料趨勢持續。

資助房屋令部分私樓需求減少

理工大學建築及房地產系教授許智文指出,由於近月來新盤持續有新供應,令市民買樓選擇多,於供應多、需求變化不大下,新盤一Q清袋已較難。況且新盤售價價錢雖然與二手溢價減少,甚至貼市或首批單位呎價略低於二手價,然而,實際的樓價仍相當貴,

令買家選擇時會小心。同時,市場預期未來會加息,未來一年樓價或會下跌時,令買家產生心理影響,遲買會平一點,買家入市便會變審慎。

他認為,部分每月入息約4萬至6萬元買家會與政府資助房屋的申請資格重疊,未來政府亦有不少資助房屋推出,會令少部分資格重疊買家等一等,看看能否稍後可以折扣買入資助房屋,或多或少會令部分私樓需求減少,影響入市意慾。他相信,新盤首日銷情未能一Q清袋情況會成為趨勢。

事實上,政府早前增加土地供應,新盤推售量亦增加,發展商亦要積極賣樓,令樓價有下調壓力。美聯物業資料研究部高級經理張禧指出,綜合地政總署

公佈資料顯示,11月份新申請預售樓花項目的單位共涉及1,059伙,數量按月大升約2.9倍,連跌4個月後首度回升,足見發展商積極部署推盤。由於預計2016年及2017年有機會落成的單位至少超過3萬多伙,加上現時預售樓花期長達30個月,預計2018年落成的部分項目亦早已申請。

雖然上述單位有部分已透過預售樓花形式出售,但有不少仍在申請或於未來陸續申請的項目,因此估計新申請數字有望續升。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,新盤持續供應,市場又觀望明年經濟表現,令買家入市變審慎,新盤供應增加只是剛開始,發展商加推亦不會大幅加價,若美國加息步伐慢,估計至明年2月初(農曆年前)樓價會下跌約5%。

第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售部主管袁志光亦預計,明年中小型住宅供應將會持續增加,該類型單位價格將回落5%至10%,而豪宅供應維持穩定,相信豪宅市場來年租金價格將大致穩定。