



# 加息墜落危機

## 新盤爆撻訂潮

### 世宙連錄8宗 發展商殺訂269萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國加息在即，本港樓市現轉角，繼今年9月九建於紅磡環海·東岸曾單日錄11宗撻訂後，再有新盤錄得連環撻訂。日前熱賣的元朗世宙，一手住宅銷售網頁昨日顯示，該盤上周末單日驚現8宗撻訂，該批單位總成交價約5,398.2萬元，

#### 近期新盤撻訂情況

樓盤	宗數(伙)
元朗世宙	8
田灣登峰·南岸	2
將軍澳CAPRI	3
屯門滿名山	2
土瓜灣迎豐	2
馬鞍山迎海·星灣御	1
紅磡環海·東岸	19

以臨時訂金5%計，該批買家被發展商長實殺訂合共約269.91萬元。連同近日多個新盤亦出現撻訂，據不完全統計，新盤市場過去三個月至少有37宗撻訂，殺訂金額逾1,350萬元。

#### 世宙撻訂單位個案

單位	成交價(元)	撻訂金額*(元)
2座19樓K	839.4萬	41.97萬
2座25樓J	602.4萬	30.12萬
3座1樓K	680.6萬	34.03萬
3座9樓F	814.1萬	40.71萬
3座29樓K	872.5萬	43.63萬
5座12樓G	513.3萬	25.66萬
5座16樓G	527.1萬	26.36萬
5座26樓D	548.8萬	27.44萬

\*成交價5% 製表：記者 梁悅琴

長實於11月29日推售元朗世宙首批560伙，以低同區近兩成開盤，狂收近一萬票，單日沽出約八成單位，即近450伙，為今年下半年單日銷售最多的新盤。不過，昨日一手住宅銷售網頁顯示，該盤至今錄8宗交易未有進展個案，包括第2座19樓K、第2座25樓J、第3座1樓K、第3座9樓F、第3座29樓K、第5座12樓G、第5座16樓G及第5座26樓F，每伙售價介乎513.3萬至872.5萬元。該8伙成交總值合共約5,398.2萬元，以臨時訂金5%計算，該批買家被發展商長實殺訂合共約269.91萬元。

#### 原價重售陸續沽出

雖有人縮沙，但亦人睇好，部分撻訂單位則被市場極速吸納。消息指，長實於本周一已將世宙8伙撻訂戶以原價重售，至昨日售出3伙。

#### 銀行或從嚴拒「上會」

市場人士指出，面對經濟前景不明朗，美國又有機會加息，部分買家或難找銀行上會，即使發展商如長實今次首度為世宙提供最高80%一按，但其條款寫明是要符合金管局指引，換言之，首期危乎，收入又未必合金管局的供款要求的買家，亦難以「上會」，容易出現撻訂危機。

除世宙外，近期多個新盤亦出現撻訂。如會德豐旗下將軍澳新盤CAPRI，上周就連續3日錄得撻訂個案。據成交記錄冊顯示，撻訂單位包括第2座7樓A室，實用面積829方呎，屬三房間隔，買家於上月24日以1,093.4萬元購入，簽訂臨時買賣合約之後交易再無進展，估計5%訂金、涉及逾54萬元遭發展商沒收。連同日前兩宗三房戶撻訂個案，發展商累計沒收訂金近168萬元。

恒地旗下土瓜灣迎豐亦有撻訂單位，據成交記錄冊顯示，該項目8樓B室及9樓F室均錄取消交易，分別以317.52萬元及373.41萬元成交，兩個單位的買家同於上月24日簽定臨時買賣合約，惟及後取消交易，估計兩宗成交的買家合共損失逾34萬元訂金。

#### 3個月累計縮沙37宗

此外，屯門滿名山、尖沙咀凱譽、烏溪沙迎海、星灣御及田灣登峰·南岸等紛紛取消交易，上述11宗撻訂料殺訂金額約641萬元。而紅磡環海·東岸過去三個月錄19宗撻訂，成為新盤撻訂王。據不完全統計，過去三個月至少37宗撻訂，發展商殺訂金額逾1,350萬元。



世宙過去數日售樓處依然熱鬧。資料圖片

### 跌市唔要貨 唔怕有手尾

今時今日有開售 前3日出價單的法例下，究竟為何仍有撻訂決定？

**發展商不能追收差價**

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，近月新盤推售後都有撻訂個案，相信是因為美國加息在即，樓市下行趨勢已成，部分膽怯買家最終覺得遲買會平點，如今輪5%臨時訂金，將來有可能撻價會下挫15%，仍賺10%。況且現時新賣樓條例下，買家撻訂5%臨時訂金後，發展商或賣方不能追收撻訂者差價，令買家的撻訂決定比以往快，形成撻訂個案比前多。

另一方面，部分首期危乎、供款能力差的買家可能因最終未能找到銀行上會，亦有撻訂收場。

據了解，撻訂個案部分來自小型地產代理行客戶，或者因為要向代理行及發展商交數，用盡方法威逼利誘準買家入市。不過，買家想清楚後最終選擇撻訂告終。

記者 梁悅琴

## 新地天榮站項目擬「縮則」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新界西北區屬本港主要上車盤聚集的地區，尤其天水圍一帶，大單位的市場有限。有見及此，新地年初投得的天水圍天榮站項目，昨日向城規會申請「割細」單位，在總樓面不變下，單位數量由1,600伙激增21%至1,938伙，額外增加338個單位，平均單位面積由613方呎減少至506方呎。

#### 增建338單位 總樓面不變

新地於申請文件中指出，今次項目增加單位的主要發展參數，包括地積比率、總樓面及建築高度等維持不變。據了解，項目佔地約19.62萬方呎，地積比率約5倍，計劃興建3幢42層高住宅（包括1層地庫及3層平台），總樓面約98.23萬方呎。

新地副董事總經理雷霆表示，天水圍天榮站項目改細為500多方呎，單位不算細，僅對景觀及座向作出調整。

天榮站項目曾有兩次流標記錄，今年初第三度招標終於由新地中標，新地曾揚言會斥資約70億元發展。而連同去年投得的天水圍濕地公園旁兩幅官地，以及同系天水圍站旁邊一幅可建512伙的住宅地，新地於天水圍的土儲已可建近4,500伙。

另外，灣仔慶雲街5至9號在2012年中建1幢25層高酒店，獲城規會批准，但有關規劃許可於今年9月到期，申請人決定重新申請規劃許可，發展參數僅輕微調整，房間數量50間維持不變。

#### 海壇街重建項目收8標

市建局第二個需求主導重建項目昨截標，位於深水埗海壇街205至211A號，收到8份標書，包括長實地產、信置、英皇國際、建灝地產、金朝陽、宏安和遠東發展等。據了解，項目規模細，佔地僅約4,553方呎，日後總樓面約40,946方呎，其中住宅樓面約34,121方呎，提供約69伙，另有約6,825方呎非住宅（包括商業）樓面。



天水圍天榮站項目的單位平均面積由613方呎減少至506方呎。記者 劉理建 攝

## 戴行：明年上半年樓價跌8%



戴德梁行陶汝鴻相信，二手業主持貨力強，未必出現大幅減價沽貨潮。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）面對樓價及租金呈下行現象，特首梁振英昨強調政府維持「雙辣招」以壓抑樓市炒賣，並會繼續增加供應。戴德梁行昨預計，明年上半年中小型單位樓價將下跌5%至8%，而豪宅則最多跌5%。至於下半年由於仍存不明朗因素，目前難以預測。

戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻昨預計，今年整體樓價料最多升10%，並指本港樓價有下調壓力，但不會出現大幅下跌，因為市場預計美國加息速度不會太快，低息環境將持續，同時失業率仍偏低，整體經濟穩健等因素亦支持樓市穩定。同時，二手業主持貨力強，相信未必出現大幅減價沽貨潮。

#### 「減辣」料明年底出現

對於梁振英稱暫時不會「減辣」，陶汝鴻指未必需要在成交量下跌幾個月就調整政策，否則會令市場感覺政策朝令夕改。他認為，當供應陸續增加，樓市健康發展，再考慮調整政策較為成熟，並估計這時機有機會在明年底或2017年出現。

至於萊坊最新研究指出，該行所追蹤的全球55個城市的樓價之中，香港樓價在今年第三季按年漲幅達16.7%排第二位，較第二季一般住宅樓價按年上升20.7%的升幅稍為放緩。

#### 舖租跌幅見底難再跌

另外，在寫字樓方面，戴德梁行香港投資及顧問服務部董事葉健均指出，今年大部分投資者集中在豪宅及高層投資，其中九龍東甲度造價在明年上半年有望升半成至一成；另一邊廂，中環甲度造價已高企，預計明年僅升0至5%。

至於零售舖位方面，陶汝鴻指，該行早於兩三年前指出本港商舖租金過分依賴內地旅客消費對零售業支持，令租金大幅飆升。隨著內地旅客消費模式轉變，本港近兩年舖位租金跌幅高達40%至50%，至今租金已回落合理水平，故預期租金再跌的機會不大。

#### 波斯富街舖租47%

然而，喜來登旺舖董事黃偉文表示，位於銅鑼灣羅素街交界的波斯富街76號地下單邊舖位，面積約500方呎，獲國際品牌Folli Follie以90萬元預租，呎租約1,800元，較原租約低47%。該舖位現租客為Rado鐘錶，現租金約170萬元，租期至明年3月。該舖位由英皇國際於2011年以3.8億元買入，每方呎價為84.44萬元。

## 太古城減價兩成甩出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）藍籌屋苑再錄大手減價個案，鯽魚涌太古城有業主大減兩成沽貨。中原地產趙鴻運表示，涉及單位為冠天閣極高層H室，實用面積593方呎，兩房間隔，原業主於11月初叫價1,180萬元，最終經協商後才以950萬元將單位易手，折合呎價16,020元，減幅近20%。

#### 嘉湖呎價插穿6200

北上新界區，天水圍嘉湖山莊呎價插穿6,200元水平。祥益地產蕭嘉偉表示，嘉湖山莊1期樂湖居7座中層B室三房戶，單位連租約易手，實用面積633方呎，原業主放盤超過半年，叫價由460萬減至390萬元，及至日前以390萬元成交，折合呎價為6,161元。原業主於2012年以約295萬元購入，持貨3年多，轉手賬面獲利95萬元。

沙田第一城亦有減價個案，中原地產關煜裕表示，市場最新錄29座中層A室成交，實用面積451方呎，三房間隔，原業主原先開價約590萬元，議價後減價約70萬元，以520萬元易手，折合呎價11,530元，減幅達12%。

中原地產溫明峯表示，馬灣珀麗灣21座高層A室，實用面積549方呎，成交價535萬元，折合呎價9,745元。原業主於11月初叫價600萬元放盤，共減65萬元或10.8%成功沽貨。

## 明德山迎豐滿名山齊加推



嘉里發展執行董事朱葉培(右)指，何文田常樂街項目現正申請預售樓花同意書。記者 曾敏儀 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、曾敏儀）聖誕節前發展商積極開盤，西營盤明德山、土瓜灣迎豐及屯門滿名山昨日齊齊加推。至於元朗世宙新加推150個單位即將公佈銷售安排，而西貢逸瓏園最快月內推售。新地副董事總經理雷霆昨日表示，西營盤明德山原

價加推30伙，並公佈於本周五推售50伙，第2輪收票將於銷售當日下午兩點截票。昨日加推的30伙，價單平均呎價26,589元，最高售價為32樓B室，實用面積607方呎，價單售價2,272.8萬元，實用呎價37,443元，同時為呎價最高單位。

#### 明德山累售76伙套逾6億

新地代理助理總經理陳漢麟指出，項目累售76伙，套現逾6億元。另一發展商，恒地於土瓜灣迎豐亦以原價加推32伙，折實價由319.9萬元至514.0萬元，當中10伙於本週六以先到先得方式推售。

新界區方面，嘉里發展於屯門滿名山昨公佈原價加推110伙，折實售價介乎382.1萬元至1,409.9萬元，包括全數推出的48伙一房戶，以及54伙兩房戶和8伙三房戶。日內將公佈有關銷售安排，很大機會本週內開賣。嘉里發展執行董事朱葉培表示，年底不會再加推，又指項目受投資客歡迎，有一區內客一口氣買入15伙，涉資

逾1億元。該盤至今累售334伙，套現20億元。

#### 嘉里何文田地王申預售

朱葉培又透露，集團下一個推售項目為「百億地王」何文田常樂街項目，計劃明年上半年推出，現正申請預售樓花同意書。

長實地產高級營業經理何家欣則指，元朗世宙加推150個單位已獲足額認購，當中逾半屬復活票，將盡快公佈新一輪銷售安排，考慮安排向客優先揀樓，最快週內賣樓。此外，為吸收租客，中原地產透過旗下測量師行以先到先得方式向世宙10名買家送出1年租務管理服務。

#### 信置最快月內推逸瓏園

至於信置營業部聯席董事田兆源表示，西貢逸瓏園料短期獲批預售文件，最快本月開售。他指出，項目提供297伙，1房至4房連1套房面積由500多方呎至約1,100方呎，另有52伙特色戶，包括4個天池大宅。