

# 煥然壹居「縮沙率」七成

## 市建局資助房屋偏貴 首日揀樓僅賣出19伙

香港文匯報訊(記者 岑志剛)原定5月揀樓的市區重建局資助出售房屋項目「煥然壹居」,提早於昨日開始揀樓,惟反應較為冷清,全日共有68名合資格申請者預約揀樓,但最終只售出19個單位,「縮沙率」高逾七成,更有申請人認為折扣率不足,售價偏貴,而且不看好後市,決定放棄簽訂臨時買賣合約。

市建局昨日起一連4日安排264名合資格申請人揀樓,根據市建局銷售安排,申請人要先宣誓,之後揀樓、解單,最後再簽署臨時買賣合約。

### 全日68人揀樓 多嫌折扣不足

昨日早上9時半開始,首批68人分三個時段到市建局大角咀福全街售樓處揀樓,惟銷售反應似乎略為冷淡,直到下午1時許,只有14個單位已經被揀選,絕大部分為開放式或一房單位,僅一個兩房單位被揀選,更有申請人臨時變卦,在揀樓後決定放棄簽訂臨時買賣合約離去。

陪同子女揀樓的申請人郭先生,不滿折扣率不足而放棄揀樓。他表示,原本揀選H2座12樓E單位,面積約為449平方呎,售價約510萬。由於市建局在3月18日重估單位的市價以釐定補價折扣率,經計算後補價的折扣率約為14%,變相即是以市價86折買樓,郭先生認為折扣太少,加上不看好後市表現,所以揀樓後決定不買。

原定今日揀樓的申請人區先生,昨日提早到場了解銷售情況。他表示,目前一家三口居於柴灣公屋,預算以600萬元購買單位,但現時樓市下跌,以同樣價錢可以買到同區二手樓。馮女士與丈夫則購入21樓一個一房單位,她指今次揀到自己喜歡的單位,會用來自住,但沒有回應是否覺得「抵買」。

### 收逾萬申請表 無擔心賣不完

市建局表示,昨日共售出19個單位,包括4個開放式單位、12個一房單位及3個兩房單位,當中以H2座最多單位售出。換言之,昨日原定前來揀樓的68個申請人之中,約有七成人「縮沙」。市建局會在未來幾星期,陸續按優先次序邀請合資格申請者進行揀樓,預計單位可於今年第三季交付買家。

公屋聯會主席王坤指,昨日出售單位情況強差人意,估計提早一個月揀樓是因為近期樓價下跌,越遲開始揀樓就越多申請者棄權,所以要提早「搶閘」留買家。但他指出,由於項目收到一萬多份申請表,故不擔心單位會賣不出。

「煥然壹居」地盤面積約6.1萬平方呎,有三幢高座及一幢低座的住宅樓宇,提供338個資助出售房屋單位,實用面積介乎約332至568平方呎,分別為開放式、一房及兩房單位,樓價均按去年12月的市價八折推售,售價介乎約341萬至近663萬元。



「煥然壹居」揀樓首日僅售出19單位,銷情慘淡。 梁祖彝 攝

## 提早揀樓因申請少審核快

香港文匯報訊(記者 岑志剛)市建局日前在網頁上公佈「煥然壹居」提早一個月揀樓。市建局非執行董事、工聯會麥美娟昨解釋,「煥然壹居」提早揀樓,並非因為近期樓價下跌,而是申請人數較預期少,房協的審查文件工作順利,因此毋須等到下月才揀樓,而提早揀樓,在取得入伙紙後可以提早入伙。

麥美娟說,今次管理層是一如以往彈性決定何時開售,毋須董事會批准,但因為今次是市建局首個資助項目,董事會成員特別關心,認為管理層應早些通知何時揀樓。她相信,市建局並非因為擔心賣不完單位而提早揀樓,因為若有單位賣剩,市建局可在年底限期後,以當時市價出售。

### 麥美娟:可待18日估值決定入市

被問到樓市下跌有否影響,她指,「煥然壹居」的樓價是按去年12月中的市價八折釐定,市建局只會調整折扣率,市民可等到本月18日做最後一次估值後,才決定是否購入,日後如轉售,補地費費用有機會可減少。

市建局日前回應指,負責資格審核的房屋協會在核實及確定申請人是否符合資格的過程順利,認為一切準備就緒,可提前賣樓,又強調與近期樓市表現無關。



昨日全日僅68名合資格申請者預約揀樓。 梁祖彝 攝



「煥然壹居」提早一個月揀樓,惟首日反應冷清,逾七成準買家「縮沙」。 梁祖彝 攝

### 「煥然壹居」銷售安排

日期	2016年4月5日至2016年4月8日
地點	九龍大角咀福全街六號地下、一樓及二樓
提供出售單位數目	338伙
備註:	申請人需連同所有成年家庭成員在所屬時段親臨售樓處,並攜同香港身份證或護照、由賣方發出的書面通知、15萬元銀行本票及空白支票

資料來源:市區重建局 製表:記者 岑志剛



市區重建局資助出售房屋「煥然壹居」。

## 業界:銷情慘淡「非戰之罪」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局資助房屋「煥然壹居」銷情慘淡,城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為是「非戰之罪」,主因現時市況轉差,不少市民睇淡樓市前景所致。「就算其他資助房屋這個時間推出,反應都會一樣差。」他不認為市建局需要調整樓價發售,因為會對其他已揀樓或已入票人士造成不公平,甚或會引發訴訟或司法覆核等麻煩。

### 不認同輕率調整樓價

潘永祥認為,市場應該給予項目更多時間去觀察銷售反應,不該輕率地調整售價。他說,「煥然壹居」早前收到1.2萬份申請,而整個項目合共才338個單位,首日有人放棄買樓不用

擔心,對之後的銷情仍有信心,相信個別對項目有興趣的人士仍會選擇入市,預料接下來的時間可售出絕大部分單位。他又指,除非這1.2萬份申請都完成揀樓後,項目都未賣完,屆時才應該談減價與否。

### 直言折扣欠缺吸引力

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,樓市進入下行趨勢,今次「煥然壹居」銷情屬預期之內。直言項目「唔值買」,因項目的訂價於去年12月釐定,而計算今年樓價已下跌約5%至8%,換言之,市建局項目的訂價賬面已高過同區樓價約5%至8%,且項目的折扣額只得八成,對比之前樓市低潮期,資助房屋折扣都有35%至

40%,20%的折扣對市民的吸引力不大。陳永傑說,現時市民買樓的心態是「遲買會平」,而項目對比同區新盤售價並沒有平太多,好像何文田個別樓盤的呎價亦只約1.5萬元,但「煥然壹居」未折扣前平均呎價由11,659元至15,378元,卻要面對沙塵滾滾,比較起來吸引力欠奉。

而且同區尚有6個新盤準備發售,那些新盤轉售的掣肘更少(「煥然壹居」有轉售限制),在選擇更多的情況下,市民自然轉買新盤。事實上,最近何文田新盤亦要減價。陳永傑坦言,「煥然壹居」亦需要減價才能重燃準買家興趣,而減幅可能要10%至15%,最平單位呎價要劈至9,000多元。

## 公屋聯:跌市普遍觀望

香港文匯報訊(記者 岑志剛)「煥然壹居」銷售反應平平,房委會資助房屋小組委員會成員、公屋聯會總幹事招國偉昨日表示,相信是由於樓價持續下跌,市民在有限預算下選擇增加,對入市持觀望態度。

招國偉接受本報訪問時表示,考慮到本港樓市下跌趨勢持續,私人市場選擇增加,普遍市民都期待樓價進一步「抽水」才入市。今次「煥然壹居」原以市價八折出售,經市建局調整後,補價的折扣率約為14%,若市民計劃日後出售單位,則只需補較少地價,但如果市民購買單位純粹用作自住,則

沒有從折扣調整中獲得任何得益,變相令「煥然壹居」吸引力下降。

### 望按市況調整售價

招國偉提到,除了「煥然壹居」外,房委會與房協推出的新一輪居屋項目,均會在開賣幾個月前定價,而且不少是以樓花形式銷售,一旦樓價繼續下跌至足夠低的水平,有機會再出現申請人放棄揀樓的情況,影響政府達成公共房屋政策目標。他表示,如果樓市繼續下跌,希望房委會與房協會按市況調整新居屋售價,但估計房委會與房協會很大機會「企硬」。

## 購買「安樂蝸」 量力才安樂



本港近年樓價高企,不少市民省吃省喝只為「上樓」,望擁有屬於自己的「安樂蝸」。現屆政府大力增加土地和房屋供應,至今已漸見成效,行政長官梁振英昨早出席行政會議前表示,未來仍會繼續增加樓市供應,顯示政府為樓市降溫的決心。

不過,政府大刀闊斧壓抑樓價,其實是一把雙刃劍。樓市回到正常水平,對手上沒有物業、希望上樓的市民而言是好事,但對已經在樓市高位時置業的市民而言卻是個噩耗,隨着未來幾年大批單位推出市場,樓價有望繼續下探,一旦物業市值跌至低於未償還的按揭貸款餘額,便會出現負資產情況,金管局早前更公佈,去年第四季「負資產」宗數達95宗,創近年新高。市建局提早一個月揀樓,有論調認為是「搶開拉客」,更甚者有人視之為樓市警號。姑勿論市建局此舉動機如何,如果「煥然壹居」揀樓繼續反應冷清,即市民是寧可繼續觀望樓市走勢,如果此時盲目為了「上樓」而「借到盡」做按揭,將會相當危險,市民如欲置業,必須看清楚市況量力而為。

記者 鄺智深