

# SAVANNAH首日沽近85%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)發展商減價促銷策略奏效,昨天將軍澳一個新盤以折實入場價低於「4球」之勢首度開售,即日沽出306伙,佔可售單位近85%,套現逾16億元。其中所有開放式、一房戶及兩房戶悉數售罄。買家中不乏80後、90後年輕客源,亦有大手客斥逾2,200萬元連掃三伙。集團對銷售成績非常滿意,加推第四張價單共108伙,將於5月18日進行第二輪銷售;細單位有1%至2%輕微加幅,所有優惠條款不變;項目定價450.3萬元至1,646.8萬元。

## 加推第四張價單共108伙

由會德豐發展、位於將軍澳南的SAVANNAH,日前截收逾4,700票,挾超額認購12倍之勢首日開售362伙。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,首階段售出

接近50伙,其中有大手客斥資逾2,200萬元連掃三伙,分別為兩個三房戶和一個兩房戶。至於次階段開售首一小時內,已有約100伙獲認購,他形容銷情比預期理想,不排除該盤有加價空間。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,首階段揀樓時段旗下客戶以買兩間為多,出席率至少六成,主要作投資收租用。他認為目前樓價正尋底橫行,似乎未有太多負面消息衝擊。至於本月一手成交暫錄得近500宗,按月比較相若;估計全月有機會衝2,000宗,挑戰5個月新高,較4月時的千餘宗為多。他續指,由於外圍經濟差,預計發展商繼續減價吸客,下半個月新盤料繼續以平價及高成交按揭作招徠。

## 將軍澳二手成交按月跌三成

美聯物業九龍區董事陳光明表示,以旗下

客戶計,九龍區客戶比例最多,佔比約六成,來自新界區及港島區,各佔約兩成。項目用家比例較高,佔約八成;投資客則佔約兩成。本月至今將軍澳區二手買賣成交錄得約60宗,較上月同期減少約三成。

現場所見,買家中不乏年輕人,其中90後任職銀行的黃先生買入一房戶,形容樓盤售價較低,且區內較年輕,吸引他選擇該盤。他坦言自己有投資股票及基金已儲足銀彈入市,加上認為「個市跌極有個譜」,最多兩成左右。至於任職社工、部署結婚的80後陳先生,斥資約380萬元買入一房單位自住,並擬做足九成按揭,又透露甫畢業便計劃儲錢,「一半儲一半使」。

至於恒地旗下西半山豪宅盤帝匯豪庭,昨天以先到先得形式推售20伙,截至昨夜9時前暫沽2伙。



售樓處內逼滿揀樓客。

蘇洪鏘 攝

# 居屋估價挫 恐現撻訂潮

## 青泰苑單月跌3.9% 業界籲忌「按太盡」

本港樓價連跌多時甫現企穩跡象,卻遇上大批資助房屋今明兩年排隊上場,令一眾苦候「上車」人士未能摸清後市走勢。本報追蹤10個居屋單位的自由市場估價變化,發現多間銀行皆對個別單位調低估值,其中青衣青泰苑一個實用401方呎的高層戶,恒生最新估價按月調低達3.9%。有按揭業界人士指銀行隨大市調低估價,建議買家要清楚自己的能力,別「按太盡」以預備「估唔足」時有錢周轉。近期資助房屋「缺席率」高企,首批新居屋及煥然壹居更先後出現撻訂,無疑令居屋市場更添陰霾。

香港文匯報記者 蘇洪鏘

今明兩年港府將會推出6,300伙居屋單位,為久未有新居屋供應的市場帶來一番新景象。不過近月樓價節節下跌,市建局資助房屋日前錄得首宗撻訂,買方疑因未能造按「上會」最終決定撻訂離場;去年推售的新建居屋當中,亦錄得至少7宗取消交易,令樓市觀望氣氛更趨濃郁。

### 新居屋僅調整折扣率

房委會資助房屋小組主席黃遠輝早前重申,不會調整居屋售價以對應市況,只會修訂補價折扣率,由原來的30%調整至22%,即單位售價相等於目前市價78折,變相市價下跌約一成,今日後補地價金額減少。面對市況向下,當局暫未有調整新居屋售價的部署;不過銀行業界則陸續有調低估價的動靜。

本報追蹤10個居屋單位由4月5日至5月13日的自由市場估價變化,發現本地三間銀行(中銀、恒生、匯豐)均對個別單位調低估值,幅度由0.5%至3.9%不等。其中青衣青泰苑一個實用401方呎的高層戶,恒生最新估價為392萬元,按月調低3.9%,不過仍較該單位今年初的成交價361萬元高出8.6%。

個別單位獲銀行逆市調升估價,九龍灣麗晶花園一個實用407方呎低層戶,獲匯豐估值311萬元,按月調高1.3%,不過仍較該單位今年初成交價360萬元低出13.6%。

鯽魚涌藍籌居屋康山花園估價較為分化,該屋苑一個實用484方呎單位,恒生最新估價為564萬元,較上個月時估587萬元大減23萬元或3.9%;匯豐按月調高估價2%至609萬元;至於中銀則無調整其估

值。三間銀行中以中銀估價最為穩淨,10個單位中有8個估價按月無變化,僅粉嶺嘉盛苑及青衣青泰苑分別按月調低估價3.1%及2.8%,匯豐則有5個單位未有改變估價。

### 承做按揭需留錢周轉

整體樓市下滑,居屋市場難獨善其身,經絡按揭轉介首席分析師劉圓圓表示,近期資助房屋銷情一般,銀行有見及此,難免有調整估價的考慮。由於新居屋售價在去年樓價高位時定價,如今樓市下滑,新居屋買家會否因而「估唔足價」,仍有待當局公佈按揭安排。不過買家置業實不宜借得太盡,「假如真係借唔足,自己都仲可以拎多少少(錢)出嚟」。



青泰苑估價按月跌3.9%

青泰苑一個實用401方呎的高層戶,恒生銀行最新估價按月跌3.9%。資料圖片

## 全港十大居屋估價走勢

屋苑	單位	實呎	今年初成交價	三大銀行最新估價(萬元)					
				中銀	按月變化	恒生	按月變化	匯豐	按月變化
鯽魚涌康山花園	8座高層H室	484	580萬元	593	無升跌	564	↓3.9%	609	↑2.0%
大角咀富榮花園	18座中層K室	431	500萬元	507	無升跌	483	無升跌	477	無升跌
香港仔嘉隆苑	嘉俊閣高層10室	401	430萬元	410	無升跌	432	無升跌	444	無升跌
馬鞍山錦豐苑	錦薇閣中層15室	436	395萬元	331	無升跌	353	↑2.9%	357	無升跌
黃大仙天馬苑	駿昇閣中層3室	415	390萬元	379	無升跌	377	↑1.1%	402	↓2.9%
青衣青泰苑	俊泰閣高層3室	401	361萬元	376	↓2.8%	392	↓3.9%	377	↓0.5%
九龍灣麗晶花園	20座低層G室	407	360萬元	346	無升跌	350	↓0.8%	311	↑1.3%
大埔大埔廣場	宜富閣低層D室	372	355萬元	340	無升跌	332	↓2.9%	331	↓2.9%
粉嶺嘉盛苑	嘉耀閣高層14室	433	295萬元	313	↓3.1%	324	↓2.1%	324	無升跌
天水圍天頌苑	頌棋閣中層14室	433	278萬元	285	無升跌	259	↓1.9%	278	無升跌

註:估價在5月13日查詢

資料來源:中銀、恒生、匯豐網上估價服務

製表:記者 蘇洪鏘

## 未來擬推出資助房屋一覽

項目	發展機構	推出時間	涉及伙數
新蒲崗公屋項目*	房委會	料今年第三季	860
彩虹彩興路項目	房委會	2017年	1,400
梅窩銀礦灣路項目	房委會	2017年	700
將軍澳翠嶺路項目	房協	2017年	320
屯門石排頭路項目	房協	2017年	280
共計提供:			3,560

\*綠置居

製表:記者 蘇洪鏘

## 逾六千資助房屋排隊登場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)為解決港基層置業需要的燃眉之急,港府今明兩年推出逾6,000伙居屋單位。繼日前已進行攪珠的3,677伙,位於新蒲崗的「綠置居」項目有機會在下半年壓軸登場。

### 綠置居最快明年中入伙

早年公屋租者置其屋計劃經已暫停,欲以綠表買入公屋卻仍有機會,政府擬於下半年推出綠表置居先導計劃(簡稱綠置居),讓合資格的綠表人士購買全新興建的公屋。位於新蒲崗的「綠置居」項目,涉及860伙,最快明年中入伙,料以先導計劃形式出售予合資格綠表人士,實用面積介乎151方呎至409方呎不等,擬以市價六折推出。

至於明年則有4個項目推出涉及2,600伙,其中2,000伙來自房委會,分別是旗下的彩虹彩興路項目(約1,400伙)、梅窩銀礦灣路項目(約700伙);房協則將提供約600伙,分別是

將軍澳翠嶺路項目(約320伙)及屯門石排頭路項目(約280伙)。

### 煥然壹居旁建700伙居屋

與此同時,當局亦先後撥出地皮作發展居屋用途,當中不乏市區地段。例如啟德第1G區1B號地盤,毗鄰市建局旗下啟德煥然壹居旁,涉及700伙居屋,預計在2018年至2019年度落成。何文田冠熾苑旁的常樂街空地,則將興建2幢30層高的居屋,提供約600伙。

今年初《施政報告》提到,政府預料未來5年房委會及房協興建的資助房屋單位共約9.7萬個,公屋佔7.67萬個,資助出售單位約為2.04萬個。

## 新居屋銷售反應一次淡過一次

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)當局自去年重推新居屋以及資助房屋,惟市場反應一次淡過一次,將於7月揀樓的新一批居屋,超額認購僅13倍,較去年推出首批超額62倍之勢迥然相反。值得一提的是,去年發售的首批新居屋目前錄得至少7宗取消交易,市建局的啟德煥然壹居亦有買家撻訂離場,反映樓市多年後推出的居屋吸引力不復往年。

剛於上周攪珠的新一期居屋,包括房委會大圍嘉順苑、天水圍屏欣苑,以及房協沙田綠怡雅苑,合共3,677伙,共收到約52,800份申請表,超額認購逾13倍。白表約有48,700份,以綠白表5:5比例配屋計算,平均每26.5人爭一個單位;綠表約有4,140份,平均每2.3人爭一個單位。單身

人士佔總數56%,即收到接近3萬份申請,家庭申請人則有2.3萬份申請,房委會說反映單身人士上樓需求迫切。

然而回顧去年重推的2,160伙新居屋,共接獲13.5萬份申請表,其中白表約12.35萬份及綠表約1.15萬份,超額認購62倍,對比今次的申請量明顯相形見绌。不過申請踴躍卻非銷情的保證,該批居屋推出以來銷情慢熱,不少中籤者到場時反映「揀唔落手」,開售後一個月竟一半也賣不出,並出現缺席率高企問題。社會人士憂心,準買家「甩底」會延續至7月揀樓。

### 樓市跌影響置業意慾

房委會資助房屋小組委員、工聯會立法會議員郭偉強日前表示,新居屋在去年9月樓

價高位時定價,目前市價已下跌一成,令今次居屋售價折扣只有八成,會影響準買家的置業意慾。加上今次出售的單位屬「遠期樓花」,還有兩年時間才上樓,其間樓市可能出現波動,令準買家「甩底」。如出現滯銷,這將直接影響長遠房屋策略每年居屋供應達9,000個單位的目標。

市區重建局亦「客串」肩負起供應資助房屋的角色,旗下啟德煥然壹居應政府要求,將當中338伙撥出作資助房屋出售。截至本月13日項目累銷324伙,佔可售單位逾九成半,惟目前錄得一宗取消交易,買方連沒收訂金約24萬元。原定於本月揀樓的煥然壹居上月突擊提早揀樓,項目開售前共收到逾1.2萬份有效申請,超額認購37倍,惟開售以來「甩底率」高企。