

# SAVANNAH兩日沽306伙

## 獲年輕買家追捧 加推108單位周三賣

香港文匯報訊 (記者歐陽偉昉) 香港樓價高企，年輕一代置業不容易，網上經常有人笑言，80後要上車，「成功需父幹」。上周六開售的會德豐將軍澳新盤SAVANNAH主打細單位，吸引不少年輕買家入場，兩日售出306伙，成為今年來最熱賣新盤之一，也是兩天佛誕假期一手盤成交大贏家。總結兩日假期，一手盤共售出370伙，按周增2.15倍。

### 上周末新盤成交

Savannah	306
浪澄灣	9
映御	6
迎豐	6
世宙	5
海柏滙	5
帝匯豪庭	4
滿名山	4
逸瓏園	3
昇晉	3
利奧坊·曉岸	3
星鑽	2
海天晉	2
朗屏8號	2
柏濶	2
One Homantin	2
迎海·星灣御	1
玫瑰山	1
皓畋	1
明德山	1
柏傲山	1
柏匯	1
總數	370

製表：歐陽偉昉



SAVANNAH主打細單位，吸引不少年輕買家入場，兩日售出306伙，成為今年來最熱賣新盤之一，也是兩天佛誕假期一手盤成交大贏家。圖為賣樓現場。



黃光耀表示，買家多是首次置業人士。歐陽偉昉攝

會德豐地產常務董事黃光耀昨透露，售出單位以2房以下為主，買家多是首次置業。會德豐將在本周三(18日)加推108伙，8成是2房以下，售價加幅約1%。

### 加推貨付款優惠維持不變

黃光耀表示，本周三晚上7時加推的108個單位，開放式單位4個、1房單位24個、2房單位50個、3房單位18個、4房單位4個、平台及頂樓單位8個，現時所有付款方案優惠維持不變，細單位有1%至2%輕

微加幅。計算所有折扣優惠後，呎價介乎10,778元至16,032元，平均呎價12,714元，最平的單位369.3萬元，以定價計可共套現8.47億元。是次加推後，會視乎銷售情況，再決定餘下單位發售時間。

### 需要二按比例只佔約10%

就現場所見，SAVANNAH售樓處人頭湧湧，不乏年輕夫婦。黃光耀指，昨日有一對父母帶著半歲的兒子睇樓，目標是600萬以下單位，雖然單位已經售罄，但仍在場

等待有沒有其他買家「用盤」，至晚上8時才離去。他補充，25歲至30歲的買家佔60%，多為年輕新婚一族，購買一個單位的買家90%是自住用途。60%買家來自九龍及將軍澳，20%來自港島區，20%來自新界區。買家以即供為主，需要二按的比例不多，只佔約10%。

3房以上單位銷情較慢，黃光耀指這類型買家需要時間研究會否入市；這類單位只佔樓盤兩成以下，離入伙還有一段時間，市場應該可以慢慢消化。

至昨晚9時半截稿，兩天佛誕假期共錄得成交370伙(見表)，比前周的115伙上升，但扣除SAVANNAH新盤成交後，其他一手成交僅有64伙。

SAVANNAH以低於同區二手樓的優惠價搶客，自不免影響其他一手銷情，恒隆大角咀浪澄灣售出9伙，恒基元朗映御和土瓜灣迎豐分別售出6伙，恒基長沙灣海柏滙和長實元朗世宙售出5伙，其餘成交均低於5伙。

### 四大地產代理評樓市

#### 美聯物業住宅部行政總裁布少明

新盤吸去大批用家及投資者購買力，預期下半年新盤續大軍壓境，發展商勢必加大力度積極去貨，買家注意力續集中一手。

#### 中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑

一手新盤開價貼市，二手業主不再按兵不動，願意調整價錢吸客，一手二手市場長時間競爭互動，有助樓市繼續穩健發展。

#### 利嘉閣地產總裁廖偉強

市場上有不少買家的焦點仍然集中在二手屋苑，期望心儀平盤出現，假若有業主願意擴大議價空間，二手仍然可保持穩定的成交量。

#### 香港置業行政總裁李志成

多個新盤蓄勢待發，預料發展商為求貨如輪轉，將採取以量取勝策略，定價吸引之餘，亦將設多重優惠及高成數按揭吸引買家。

## 發展商賣樓望貨如輪轉



本港首季經濟增長只有0.8%，黃光耀回應會否擔心將來各盤銷情時指，即使經濟差，也有住屋需求，「只要地球有人，自然有住屋需求」。他指樓價由市場調節，作為發展商，策略是會貨如輪

轉地銷售。黃光耀又指，對比其他部分地區出現負增長，香港經濟增長雖然放緩，但還是正增長。他認為現在正是各方面要努力創造新高機刺激經濟的時候，補充經濟增長動力。

### 發展商開香檳慶祝

SAVANNAH首日開賣沽出八成半貨，黃光耀和地產代理高層開香檳慶祝。咁又係，上次何文田新盤One Homantin首日僅沽出開售單位的18.9%，今次成績係幾靚仔，真係要熱烈地彈琴熱烈地唱，飲杯！

# 新盤平賣吸客 二手續受壓

香港文匯報訊 新盤貼市開價狂吸上車客，剛過去的佛誕周末(5月14日至15日)兩日二手交投受壓，各大代理二手方成交數在低單位數徘徊，普遍反映受將軍澳新盤開賣影響，新界區及上車盤成交下挫。

### 新界區最傷 3指標屋苑成交減半

據美聯物業分行統計，剛過去的周末及周日十大藍籌屋苑錄得約11宗買賣，按周減少6宗，並連跌兩周，當中4個屋苑「捧蛋」。其中受將軍澳新盤開賣影響，九龍區二手受壓，新界區更成重災區，3個指標屋苑荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊合共錄得約5宗成交，按周大幅減少逾5成。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤市場熾熱，將軍澳全新盤周末推售消耗逾300伙購買力，而且項目以低於同區二手的震撼優惠價搶灘，不但重擊區內二手市場，吸去大批用家及投資者購買力，對細價樓雲集的新界區，亦構成一定影響力，拖累二手陷入僵局。

他預期，下半年新盤續大軍壓境，發展商

勢必加大力度積極去貨，買家注意力續集中一手。事實上，個別二手屋苑經過早前一輪消化後，平價盤源未及補充需時累積，二手承接力或出現放緩，新盤獨領市場局面短期難以扭轉。

### 陳永傑：用家置業需求強勁

中原地產十大屋苑上周末兩日錄得13宗成交，按周多1宗，成交量最高的屋苑為嘉湖山莊，錄得4宗成交，零成交屋苑收窄至3個。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤銷情報捷，反映用家置業需求強勁，市場購買力仍在，有部分未能購入心儀單位的買家回流二手市場，帶動二手成交量。一手新盤開價貼市，二手業主不再按兵不動，願意調整價錢吸客，一手二手市場長時間競爭互動，有助樓市繼續穩健發展。

### 二手失焦點交投被攤薄

利嘉閣十大指標屋苑錄得13宗買賣個案，按周增3宗，走勢大致平穩。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，雖然上周末有新盤開售，令

部分地區二手受到影響，但全新新盤項目推出暫時不多，部分準買家焦點仍然放在二手市場否有「筍盤」出現。他指，市場上有不少買家的焦點仍然集中在二手屋苑，期望心儀平盤出現，故此在個別新盤搶攻的情況下，假若有業主願意擴大議價空間，二手仍然可保持穩定的成交量。不過，廖氏預期，若多個新盤同時推出市場，二手將失去焦點，交投量亦會有所攤薄。

另據香港置業統計，其十大屋苑截至昨日下午3時，共錄得4宗成交，按周減少8宗。其中太古城、康怡花園、港灣豪庭及美孚新邨各錄1宗成交，其餘屋苑均捧蛋。

### 十大屋苑上周末成交

代理	上周末	前周
美聯	11宗	17宗
中原	13宗	12宗
利嘉閣	13宗	10宗
港置	4宗	12宗

資料來源：各代理提供

## 灣仔地舖低市價逾兩成放售



灣仔軒尼詩道北海中心地舖1.38億元罕有放盤，呎價比市價低逾兩成。

香港文匯報訊 本港零售市道不景氣，3月份零售銷貨值連跌13個月，商舖首當其衝。港島區部分核心街道多年來鮮有盤源放售，業主為求一開即售，開價愈趨保守。美聯旺舖營業董事劉啟聰表示，該行獲業主委託出售灣仔軒尼詩道338號北海中心地下D號舖，目前意向價1.38億元放售，舖位面積約2,632平方呎，折合每方呎約52,432元，門闊27.7呎，盤源罕見。

劉氏指，舖位目前為大型時裝店isai Fashion自用，而售後可商議租回，每月租金可租約為40.5萬元，呎租為153.9元，若按業主目前叫價，收租回報約3.5厘。鄰近C號舖近月錄得租務成交，租賃予大型連鎖服飾品牌Baleno，舖位面積約1,331方呎，月租約為22萬元，呎租為165元。上址呎租低於新近市場造價，可見未來收租回報，具有增長潛力。

另外，附近街道灣仔莊士敦道218號地下，於今年2月錄得一宗成交，舖位約900方呎，成交價約6,038萬元，折合每方呎約67,038元，上址目前呎價比市場價低近兩成。

而相比相鄰的灣仔道232號地下B號舖，舖位面積約2,300方呎，成交價1.46億元，折合每方呎約63,478元。上址呎價亦比此盤低近兩成。

### 西環地舖逆市加租1.9倍

雖然大市租金出現回落，但個別低水民生舖仍逆市錄得租金升幅。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，西環皇后大道西

590至596號兆宜大廈地下3號舖，面積約800方呎，近日由牙科診所以5.8萬元承租，全不包，呎租約72.5元。

該舖舊租客為香燭店，於上址開業20多年，原租金僅約2萬元，即新租約較之大升約1.9倍。

鮑昌華續指，舊租客約滿遷出後翌日，該舖即獲上述牙科診所承租，令上址租金回報率急升，而持有該舖的張姓資深投資者，亦將本來的放售價2,080萬元，增至2,280萬元，加幅近一成，料新買家仍可享有3厘租金回報。



西環地舖逆市加租1.9倍，該資深投資者也將售價加近1成以2,280萬元放售。

### 置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

近年樓價急升，幅度驚人，市民有很多怨氣，尤其年輕人，感到樓價升，買樓無望，大力批評地產商為「惡霸」。「地產霸權」一詞，反映港人對樓價急升的怨恨，矛頭直指地產商；然而，按理性分析，尚未有確實證據顯示地產商霸佔市場。其實，真正罪魁禍首究竟是誰？這個真正的霸主，又怎樣回應市民大眾的指控呢？

什麼是霸權？《地產霸權》一書，指地產商跨行業收購，牟取暴利，又說本港房產家族壟斷，世代相傳經營；但書中似乎沒有提出有力證據說明他們霸道之處。然而，該書甚為暢銷，一版再版地加印，反映了市民對此有共鳴。但是，我們不能只以情緒發洩，亦應細心思考、中肯判斷事物。

首先，多年來，在整體樓宇交易量之中，二手市場佔八成，買家從發展商直接購入一手物業，只佔少數。那怎能說發展

商霸佔市場？第二，如果是地產霸權的話，那麼地產行業的門檻會極高，排除海外地產商於千里之外。但現實上，香港是高度開放的社會，來自新加坡或馬來西亞、甚至中國內地等地的發展商，都前來進行投資。

### 地產業只佔港GDP 5%

第三，房地產對香港經濟貢獻其實很小。香港中文大學應用金融學王澤基教授說，地產業只佔香港GDP 5%，反而新加坡房產業佔GDP 10%，比香港還要高。

第四，地產商並不是我們想得那麼暴利，本港有十多間地產商經營，那是壟斷嗎？美國如微軟獨大才算是壟斷，以地產商公開發售1萬個單位來算，10個發展商每個售賣1,000單位，即使每單位賺200萬，總計也是賺200億港元，平均每個發展商亦是賺20億元，對上市公司來說，20億並非很大數目。

## 我們人人都是地產霸權

### 地產商囤地成本相當高

第五，地產商囤積土地並不嚴重，有批評指地產商囤地以提高利潤，但事實上囤地成本相當高，地產商的股東資金回報率(Rose Return on Equity)最少要10%-20%，但其發債或融資成本約6%-8% (內地甚至高達10%-20%)，如果將土地囤積，將土地融資七成，利息負擔沉重，土地要升多少才平手呢？3年後土地起碼要升兩成才平手，但地產商不會這樣做，因資金要流轉。

除非只有一間發展商供應樓宇才可以囤積，香港的情況，長實不賣樓新地亦會賣，彼此競爭出貨，資金要回籠運轉的。

香港有地產霸權，但地產霸權並不是發展商手中，而是在你我、各市民的手中，我們都佔據着地產市場中的八成成交量，我們也是香港地產霸權持份者。