

# 長實大散貨 學者驚秣市

## 五盤463伙「八成按」 無正面回應免壓力測試

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展商近日不斷推出高成數按揭計劃引入入市,終到長實為旗下5個新盤貨尾共463伙提供80%按揭,計劃名為「八成按·無壓力」,但無正面回應免買家壓力測試。有學者指出,最近有多間發展商推出高成數按揭計劃,目的是希望趁市道差盡吸僅餘的購買力,變相將風險轉嫁給準買家,某程度反映發展商對後市看法不樂觀兼失去信心,而長實作為地產界龍頭,推出此類優惠對市場將產生負面影響。



■長實為旗下5個新盤貨尾共463伙提供80%按揭,計劃名為「八成按·無壓力」。圖為長實元朗世宙外貌。資料圖片

長實地產昨日公佈,為旗下5個樓盤涉及463伙提供「八成按·無壓力」計劃,包括維港·星岸·世宙·媽廷·VIVA及悅目,當中維港·星岸更即時更新價單,其中16伙售價調升約2.2%。另同系元朗媽廷亦推出2號價單,涉及4幢洋房,每幢面積1,589方呎至1,615方呎,價單售價介乎1,882.7萬元至1,953.3萬元,呎價11,658元至12,293元。

### 趙國雄：樓價不會大冧

長江實業執行董事趙國雄表示,今次新按揭計劃,買家需付兩成首期,風險不算高,相對「穩陣」;而提供更高的按揭比例,如九成半按揭,對買家來說風險太高,希望買家量力而為。

趙國雄表示,今次推出八成按揭計劃,主要因為貨尾數量少,加上低息環境持續,希望可以協助市民置業,又指稍後將會更新各項目的價單,但會否調整售價就要視乎項目推售時間而定。趙國雄指,首季負資產宗數急升至逾千宗,主要屬於「按上按」的過度借貸。本港經濟穩定,樓價亦都相對穩定,並無大幅調整的可能,預計今年樓價波幅上下一成。

### 學者：風險轉嫁買家

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示,最近多個發展商推出高成數按揭計劃,換個角度看,即是將風險轉嫁給買家。他認為,情況反映現

時買家需求薄弱,但發展商面對今年大量樓花盤推出市場,預計全年至少1.5萬伙,競爭好大,故為了盡量吸納市場購買力,並刺激潛在購買家,如一些無力交付首期的準買家,他們才不斷加重置業優惠。

他又坦言,長實作為龍頭發展商之一,推出高成數按揭優惠,會給予市場一定的負面訊息,因為反映地產商對後市亦失去信心。他分析,發展商面對新盤供應大增,增加優惠吸客總好過丟空單位或減價,預期往後新盤各項優惠將會加碼,高成數按揭計劃亦會持續,待這一批購買力完結後,下一步就會直接減價去催銷量,但市民必須留意當中風險。

### 對後市分歧叫停賣君柏

據了解,今次長實提供的八成按揭計劃,當中一按最高五成,二按最高為三成,首兩年為P-2.25%,其後年利以P計算(P為5%),按揭年期最長25年。值得一提的是,今次優惠涵蓋非本地買家,被問是否有壓力測試,趙國雄沒有正面回應,只說首要條件是「客人買樓」。趙國雄續指,集團資金充裕,故可為買家自行提供按揭計劃。

另外,長實與新地前主席郭炳湘合作的亞皆老街項目「君柏」,早前臨時叫停開售安排,趙國雄表示,正與郭炳湘磋商,暫時並未有最新部署,強調與對方並無爭拗,只是對後市看法不同,會在適當時候推售。

### 長實5盤最新八成按揭計劃

#### 按揭計劃條款

- 1 第一按揭最高達成交金額或物業估值之50%,第二按揭最高達成交金額或物業估值之30%,合共最高可達成交金額或物業估值之80%
- 2 第一及第二按揭首24個月之年利率為P-2.25%,其後年利率以最優惠利率P計算(P=5%)
- 3 第一及第二按揭之供款年期最長25年
- 4 非本地買家亦可享用此按揭計劃

#### 五貨尾盤資料

樓盤名稱	單位總數(伙)	餘下單位(伙)
元朗世宙	1,129	235
紅磡維港·星岸	321	176
元朗媽廷	41	32
紅磡VIVA	75	16
紅磡悅目	216	4
<b>餘下單位總數</b>		<b>463</b>

製表：記者 顏倫樂

## 長實今年賣樓大落後

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實今年賣樓成績未見突出,按一手住宅銷售網數據,集團只賣出約260個一手單位,總套現約23億元,遠遜新地的逾1,100伙、套現逾155億元的成績。今年長實只賣出一個全新項目,為元朗洋房項目媽廷,41間洋房至今賣出9間,今年長實主力出售貨尾,包括去年11月開始賣的元朗世宙,2016年賣出約210伙,目前尚餘235伙待售。

### 售出260伙套現約23億

此外,長實今年售出的貨尾,還包括紅磡維港·星岸,今年賣出約36個貨尾單位,大

埔嵐山II賣2伙。翻查資料,長實2013年賣樓成績曾跌至13年新低,當年賣出單位套現僅約50億元,單位數目約500伙。

反觀另一大型發展商新地,今年以來積極出售旗下新盤,包括何文田天鑄2期、將軍澳海天晉、元朗映御等,套現金額已逾百億元。

在港賣樓失利,長實今年轉而「南征北戰」,內地及新加坡項目銷售進度理想,其中內地項目包括北京譽天下最後一期花園大宅、上海湖畔天下及花園大宅、廣州御湖名邸二期湖畔大宅已先後推出,銷售反應不俗,合共售出約550伙,套現約36億元人民幣。

至於新加坡Stars of Kovan及上海高·尚領域全新行政公館分別於本周及下周進行銷售,廣州御湖名邸全新高層住宅御湖·天峰及上海湖畔天下全新一期亦將陸續推出,料今年內地售樓量及金額將創10年來新高。

### 首富李嘉誠已上班

長和系主席李嘉誠上周五因「腸胃炎」兼「失聲」未能出席股東大會,市場關注其身體狀況,長實地產執行董事趙國雄昨日出席樓盤宣傳活動後透露,李嘉誠昨日已經上班,並指出生病都很正常,不會影響集團推盤。

## 朗8推20個月免息免供



■溫偉明(左)表示,朗8號買家以上車客為主。蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、顏倫樂)發展商藉優惠按揭方案吸客,嘉華國際、信置及港鐵合作的元朗朗屏8號昨天更新價單,設「首20個月免息免供第一按揭」計劃,提供最高八成按揭,涉及26間三房戶及3間四房戶,並設

10個名額,周五起生效。嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示,方案可幫助換樓客靈活運用資金。

溫偉明表示,該盤截至昨天已累售至少273間,買家以上車客為主,不少買家採用備用一按

方案。項目已套現逾13.6億元,平均成交呎價11,788元。至於集團下一個部署的新盤會是啟德項目,惟仍需視乎市況。

### 玖瓏山八成一按搶客

再有發展商加入按揭搶客戰,嘉里旗下沙田玖瓏山昨天新增「1088按揭計劃」,買方可向指定財務公司申請最高達樓價八成的一按貸款,而還款年期不可超過1,088天,貸款年利為定息3厘計算,一按貸款期內只須支付利息,而本金可延至到期日或之前付清。買方如在提款日後24個月內付清一按貸款,則可獲已付利息之全數利息;倘在提款日後第25個月至第30個月內付清一按貸款,可獲已付利息50%利息。

### 逸瓏園原價加推32伙

信置西貢逸瓏園自4月底推出85%一按及其他優惠後,截至昨日合共沽出47伙,套現近5億元。有見減價奏效,發展商昨日原價加推32伙,價單售價介乎801.1萬至4,187.7萬,呎價介乎14,753元至26,844元;扣除最高折扣20%後,折實售價介乎672.92萬至3,350.16萬元,折實呎價介乎11,937元至21,475元。同樣可以享受85%一按等優惠,本周五發售。

## SAVANNAH周三加推108伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)會德豐旗下新盤將軍澳SAVANNAH上周末首輪銷售362伙,並即日售出八成半,銷情理想。發展商遂加推108伙,細單位加價約2%,折實最低373.7萬元,於本周三發售,消息指項目至昨晚8時,共收到逾1,500個登記,超額12.89倍。會德豐副主席梁志堅表示,雖然經濟較差,但有信心今年100億元銷售目標可以超標完成。

### 會德豐兩新盤銷情兩極

會德豐今年兩個新盤銷售反應兩極,其中何文田ONE HOMANTIN銷售差強人意,但將軍澳SAVANNAH反應良好。梁志堅解釋,何文田新盤因推盤時,同時有4家發展商在同區推新盤,競爭下影響銷情。但他對ONE HOMANTIN銷售有信心,因為是市區的豪宅地段,縱然目前經濟較差,但經濟一定會回穩,而且該盤離落成尚有一段時間,故不急於出售。

至於SAVANNAH,他強調沒有減價出售,公司一直奉行貨如

輪轉,市價賣樓。他又認為,該區換樓需求大,令銷情良好,未來座向較好的高層單位推出時,價錢會向上微調。

另外,關於集團的紅磡One HarbourGate,他表示,目前有4個至5個買家商談至差不多成交的階段,希望可以盡快完成買賣。

梁志堅指,過往本港經歷金融危機後,樓價都很快反彈,因為本港對住宅仍然有需求,所以不擔心樓價會大跌。而過往政府推行高地價政策,從而推高樓價,現時以招標形式出售地皮,市場供應亦都增加,市場供求已經逐步平衡,至於集團投地計劃沒有因為經濟不好而改變,無論市好市壞,只要有物業出售了,就會補充土儲。

身兼地產建設商會執委會主席的梁志堅表示,一直都有向政府反映要為樓市辣招「減辣」,因為措施影響上車客,以及一、二手市場,政府應該了解自從「辣招」出台後,樓市已向下滑,難免影響經濟,認為政府或可按部就班「減辣」。

## 銅鑼灣CEO Neway 棄租一半

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)陸續有巨舖業主將舖位拆細出租,進駐銅鑼灣核心區逾10年,被視為區內地標的CEO Neway旗艦店即將棄租部分樓面,業主擬將地下連1樓部分樓面,以210萬元放租。

美聯旺舖區域營業董事蔡良其表示,銅鑼灣怡和街19至31號樂聲大廈地下5號至20(G01)號舖、一樓101舖及103號舖,近日以約210萬元放租,物業總面積為26,048方呎,其中地舖面積達6,652方呎,屬近年區內少有供應的大面積巨舖,可供大型商戶作旗艦店,平均呎租約81元。

據了解,CEO Neway租用位於銅鑼灣怡和街19至31號樂聲大廈地下5號至20號舖、1樓至3

樓的租約尚有一年到期,如今業主將地下及1樓部分招租,反映商戶已提早棄租。翻查市場資料,CEO Neway自2003年起向華潤創業

(0291)承租樂聲大廈地下至三樓商舖樓面,合共樓面7.8萬方呎,當時租金約220萬元,近年已加租至285萬元,折合呎租37元。今年以來陸續出現核心區巨舖棄租個案,美國時裝品牌GAP今年初提早撤出位於旺角文華MPM商場地下至2樓巨舖,月租約300萬元;撤租後業主一度叫價360萬元放租,及後一拆二招租。鄰近朗豪坊的小肥羊旗艦店,其位於亞皆老街16號地下至4樓舖位,面積達1.8萬方呎,現時月租約87萬元,舖主近月以一籃子方式推出招租項,意向租金110萬元。



■被視為區內地標的CEO Neway旗艦店即將棄租部分樓面。

## 逸樺園大劈價兩成沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價回軟,陸續有買家以低市價入貨,其中鯉魚涌逸樺園錄大劈價成交。中原楊文傑表示,涉及1座中層A室,實用面積821方呎,原業主3個月前放盤,叫價1,700萬元,最終以1,350萬元將單位易手,劈幅達兩成,造價回到4年前,折合呎價16,443元。原業主於2011年以1,205萬元買入單位,持貨5年賬面僅升

值12%。

### 御龍山高層低市價5%成交

世紀21奇豐物業周淑萍表示,沙田御龍山7座高層C室成交,實用面積905方呎,以1,058萬元易手,折合呎價11,691元,低市價約5%成交。原業主於2010年購入上述物業,當時作價864萬元,持貨6年物業期內升值約22%。