

今年已推新盤資料

樓盤	單位數目	獲批預售日期	首批推售日期	相隔天數
粉嶺靚逸	296伙	5月27日	6月8日	12天
將軍澳 SAVANNAH	804伙	4月28日	5月14日	16天
何文田皓畋	1,429伙	3月14日	4月9日	26天
將軍澳海天晉	628伙	3月10日	4月2日	23天
何文田 ONE HOMANTIN	561伙	3月9日	3月25日	16天
元朗朗屏8號	912伙	2月26日	3月19日	22天
元朗映御	523伙	1月15日	2月26日	42天

資料來源：地政總署 製表：記者 梁悅琴

樓花盤獲批後皆極速推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近數月,發展商蜂擁申請遠期樓花是有其原因的,自2013年年中起,政府修改預售樓花期,由20個月延長至30個月,務求增加供應,以收「遠水救近火」之效。發展商為求提早收錢,減少利息等支出,以達至貨如輪轉的生意之道,自然亦肯快快申請售樓,加快新盤推出市場的時間,亦令市場有更多供應。

發展商盡早推盤冀貨如輪轉

以今年4月份新申請預售樓花項目中,新世界及萬科於荃灣西住宅項目柏傲灣,樓花期近38個月,比政府規定最早可賣樓的30個月樓花期早了8個月申請,而新地於沙田馬鞍山白石住宅項目樓花期亦達34個月,惟樓花審批需時,往往歷時數月,但已反映發展商想盡早取得推盤主動權,達至貨如輪轉。

此外,今年推售的樓花項目大部分獲批預售後便隨即推售,當中有6個樓盤首次發售日期與獲批樓花日期差距為不足1個月,有3個樓盤更不足20日,較去年下半年的40多日為短,反映大部分發展商在項目獲批預售後的短期內便推盤。發展商又以低價促銷及推出五花八門的優惠,足見其對樓市前景有保留,去貨心切。

不過,發展商提早售賣遠期樓花,可鎖定利潤之餘,更可減少樓價日後大跌之風險,但買家卻要承受未來樓價波動的風險。

買家須留意買遠期樓花風險

由於遠期樓花等如期貨,年期越長代表風險越高,不明朗因素自然更多,加上2年多後,大型新盤及居屋等陸續落成入伙,新供應增多,買家在購買特長樓花時應注意風險。倘若未來樓價大幅回落,息口上升,銀行亦有可能收緊按揭,資金不充裕的買家難以負擔,有機會無奈撻定離場。同時,根據法例,樓花在入伙之前不得進行「摩貨」,若樓價下跌不止,其間要止蝕套現亦不得要領。

■新地南昌站上蓋住宅項目,預計2018年8月落成。資料圖片



憂息魔近 供應增 發展商趕出貨 超遠期樓花湧至 樓價添壓



■新世界、萬科合作發展的荃灣西柏傲灣項目,預計於2019年6月落成。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)積存多月的購買力自3月中起重臨新盤市場,4月及5月新盤均錄得約1,600伙至1,700伙成交,創近半年新高。與此同時,今年首4個月新申請預售樓花累計共錄8,262伙,當中近30個月或以上的超遠期樓花比率佔約82%,反映發展商眼見土地供應持續增加、經濟放緩、就業情況或惡化,美國有加息陰霾,去貨心切。業界估計,下半年新盤仍要增加優惠才可旺銷,樓價會再下跌5%至10%。

根據地政總署資料顯示,今年首4個月新申請預售樓花累計共錄8,262伙,已佔去年全年新申請樓花16,392伙一半。當中有不少為遠期樓花,近30個月或以上的超遠期樓花比率更佔約82%,遠高於去年全年約42%。連同去年已申請尚未批的近30個月以上遠期樓花盤,截至今年4月底共有7,166伙遠期樓花盤,佔累積待批樓花單位12,937伙的55.4%。

4月待批預售樓花近1.3萬伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,由於4月份新申請預售樓花達3,892伙,惟同期獲批單位為967伙。在「入多過出」下,令4月累積待批預售樓花大幅回升約29.4%至12,937伙,創7個月新高。根據運輸及房屋局的資料,截至今

年首季,未來3至4年一手私人住宅供應高達9.2萬伙,按季高出5,000伙,並創紀錄新高。由於近年發展商土地儲備顯著增加,料有不少項目於未來陸續申請預售樓花,故累積待批數字有望進一步向上。

需求未追上 新盤增優惠吸客

他認為,未來供應雖然增加,但需求未見追上。綜合土地註冊處資料顯示,截至5月11日,今年一手私樓註冊量錄3,020宗,比起去年同期6,054宗大減約50.1%,大幅落後今年首4個月新申請預售樓花住宅項目的8,262伙,正是發展商要大力以不同優惠推盤的原因。

恒基地產主席李兆基於3月時曾發表「樓價兩年跌三成」的言論,日前他再指出,樓市由去年高峰期至今已下跌

20%,明年底前應會再跌10%,甚至可能跌少於10%,認為市民如果自住,現時是買樓時機。

學者籲助業界轉型推動經濟

經濟學界關焯照昨表示,對香港下半年經濟情況比較悲觀,擔心倘香港出現溫和衰退,就業情況會惡化。他指,香港屬外向型經濟,容易受外圍需求萎縮影響,旅遊業發展開始止跌回穩,非內地旅客數目正增加,建議政府在簽證審批方面更寬鬆。

他亦指,港府除了可與內地商討,改善訪港旅遊業,以及進一步打開內地專業服務的大門,亦要有前瞻性,包括協助本港資訊科技行業,從現時服務業的定位轉型,令從業員更有效推動本港未來經濟發展。

今年來新申請預售樓花同意書 中長樓花期新盤

樓盤	單位數目	預計落成日期	發展商
九龍深旺道28號南昌站上蓋	1,014伙	2018年8月	新鴻基地產
將軍澳唐俊街23號	926伙	2018年8月	會德豐地產
九龍啟德沐寧街7號	924伙	2018年10月	嘉華
九龍炮仗街93號喜築	209伙	2018年11月	市建局
將軍澳唐俊街21號海瀾匯	857伙	2018年11月	華懋
九龍啟德沐寧街1號	822伙	2018年12月	K&K Property
馬鞍山馬錦街	640伙	2018年12月	宏安地產
沙田馬鞍山白石	421伙	2019年2月	新鴻基地產
荃灣永順街51號柏傲灣	983伙	2019年6月	新世界、萬科

合計: 6,796伙

其他待批預售樓花同意書 中長樓花期新盤

屯門良德街3號豐連	370伙	2018年8月	南豐
-----------	------	---------	----

註:截至今年4月底

資料來源:地政總署

製表:記者 梁悅琴

靚逸再加推 周三賣220伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 李婉芬)上車盤受捧,樓花期長達26個月的粉嶺靚逸昨再以原價加推42伙,首批連加推合共220伙將於周三推售,周二截票。消息指,至昨晚該盤收約2,500票,超額登記10倍。

已累收2500票 超額登記10倍

發展商信置營業部聯席董事田兆源昨表示,粉嶺靚逸昨日再原價加推42伙,折實平均呎價11,414元,包括37伙標準單位,5伙特色單位。37伙標準單位之中,包括2個開放式單位、18伙1房戶、14伙2房戶、3伙3房戶,而5伙特色單位之中,包括1伙靚逸尊尊單位及4伙靚逸尊尊單位。該盤至今已推出5張價單共220伙,以折實價計,總值9.6億元,折實平均呎價10,600元,折實價由281萬至1,240萬元。

信和置業營業部助理總經理郭允文指出,該220個單位將於6月7日下午6時截止收票,並於6月8日下午2時公開發售。

一手沽55伙 朗8佔36%

昨日一手盤售出55伙,其中元朗朗屏8號售出20伙,佔售出單位36%。元朗世宙為低層3房戶新增12萬元的優惠回贈後,昨售出11伙。九龍建業引入首兩年免供息80%一按重推香港仔田灣登峰,南岸昨日生效,首天售出1伙。而馬頭角迎豐售出3伙。

亮賢居複式3738萬售出

豪宅盤持續有成交,恒地於旺角亮賢居59樓及60樓複式B室(連兩個車位)昨日截標,最終以3,738萬元售出,實用面積2,460方呎,呎價15,195元。恒隆於何文田君逸山昨推售兩伙複式戶,全數售出,其中31及32樓複式戶B連一個車位以2,048.8萬元售出,而31及32樓複式戶D連一個車位以2,068.3萬元售出。



■信置田兆源(右二)稱,靚逸周三賣220伙,以折實價計,市值9.6億元。左二為郭允文。張偉民攝



■粉嶺靚逸昨再以原價加推42伙,吸引不少準買家參觀。張偉民攝

將中10按盤 低市價111萬沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年股市大波動,不少人將手上物業按上按引致爆煲,甚至申請破產,令今年以來銀主盤量有上升趨勢,不少買家趁機議價入市。將軍澳中心一個10按銀主盤放盤約兩周減價11.9萬元,以468.1萬沽出,亦比一年前造價低約14%。

世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示,鄰近港鐵將軍澳站的將軍澳中心,日前錄得10座高層E室銀主盤成交,單位實用面積384方呎,屬星展銀行銀主盤,於上月19日放盤,原開價480萬元,放盤約兩星期,日前減價11.9萬元,終以468.1萬元沽出,實用面積呎價12,190元。

按凸樓價逾七成爆煲

土地註冊處資料顯示,該單位於2011年11月被一名本地業主以333萬元買入後變「提款機」,2012年1月至2014年10月短短兩年多期間,先後向多間銀行及財務公司借貸共十次,還完再借,共貸款最少576萬元,按凸當時樓價逾七成,最終按爆煲。

業主去年6月被入稟區域法院追討欠債。該單位去年6月曾以540萬元售出,但轉售未成功(原業主資不抵債),最終成為星展銀行銀主盤,亦是該屋苑近兩年來首間銀主貨。而今次成交價亦比一年前造價低約72萬元或14%。

若與同座樓下(低兩層)E室去年8月成交價580萬元相比,呎價15,104元,是次銀主貨更市價111萬元或19%易手。

廣明苑低市價逾10%放售

將軍澳居屋廣明苑再現銀主貨,屋苑A座低層6室,實用443方呎,共借貸5次涉逾255萬元,現以銀主盤放售,開價分別定為250萬元(居二市場)及350萬元(自由市場)。實呎叫價分別為5,643元及7,901元。

區內代理指,同類單位的居二市場及自由市場的市價分別約300萬元及400萬元,即是次開價低市價逾10%。資料顯示,業主於1998年以83.8萬元一手購入(未補地價),借貸金額已相當於樓價3倍。



■將軍澳中心一個10按銀主盤,放盤約兩周減價11.9萬元沽出。