

新盤回氣 加多利軒僅售48%

供應增消耗購買力 財仔高按助二手搶客



昨日恒地何文田加多利軒開賣首批68個細單位，首日只售出約33伙，佔首批約48%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「十一」國慶假期未有刺激本港樓市成交量，加上市場未見大型新盤登場，令過去周末兩日一二手成交量繼續「回氣」，一手私宅兩日只錄逾135宗成交，按周再跌約10%，其中何文田加多利軒昨天首日開賣亦只售出首批的不足一半。二手成交價續現新高，嘉湖山莊一個兩房戶錄得破頂價成交，代理認為雖然樓價續升，但亦因業主叫價較高，令住宅成交量低迷，中原及美聯統計過去周六日十大屋苑分別只有14及11宗成交。

樓價

價上升，不少新盤加價、又或於訂價上較為進取，令最近新盤銷情差強人意，尤其細單位去貨速度變慢。繼日前麗新與市建局旗下馬頭角喜樂首輪開售只賣出近4成單位，昨日恒地何文田加多利軒開賣首批68個細單位，市場消息指，加多利軒首日只售出約33伙，佔首批約48%，套現逾1.6億元，當中投資者約六成，用家約四成。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指出，近日多個新盤接連開售，買家選擇多，購買力分散，加上發展商逐步調升售價，令近日一手開賣新盤未能一次沽清。而信貸公司同時亦為二手市場提供高成數按揭，抵消一手發展商高成數按揭的優勢，亦是一手新盤未能迅速被吸納之原因。

老街君柏，早前公佈首張價單23個單位，為谷銷情亦推出「Z138先住後付計劃」，超長成交期竟達12年。長實執行董事趙國雄昨進一步闡釋這個計劃的內容，指出該計劃12年期內的物業擁有權是發展商，不屬於買家，坦言因為單位未成交，成交內買家不能加按，但買家依然可以於180天交付兩成首期後，將單位出租及轉讓，前提是須於出租或交易前通知發展商。

加多利軒首批售出33伙

記者現場所見，昨日樓盤現場未見排隊人龍，反應與9月初的一手熱銷情況有天壤之別。美聯及中原旗下客源昨日於加多利軒的出席率亦大約只是5成至7成。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近月市場推出多個市區細戶型新盤，市場不乏實用面積約500方呎以下的單位應市，供應比率有約50%，消耗一定購買力。

南區·左岸或今出銷售安排
九建大角咀奧城·西岸餘下約12個單位昨亦首日開賣，據公佈，截至晚上7時售出7伙，即1號價單內近6成單位，套現逾8,400萬元，平均呎價20,023元。另外，消息指鴨洲南區·左岸累收160票，較首批50伙超額逾2倍。中國海外地產董事總經理游偉光表示，南區·左岸最快今天上載銷售安排。

趙氏形容，選用「Z138先住後付計劃」的買家，於出租的角色就好像「二房東」。君柏最快本周公佈銷售安排。除一手銷情放軟，二手成交亦未見起色，中原及美聯統計過去周末十大屋苑分別只有14及11宗成交，按周一升一跌，中原按周升27.3%，美聯按周則跌15.4%。業界指出，業主叫價上升，令買賣出現膠着。

地產業界評樓市最新發展

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑

一、二手樓市氣氛持續暢旺，買家入市意慾高企，最近有財務機構為二手物業推出高成數按揭計劃，有助市民上車及換樓，帶動二手成交繼續升溫，預計10月樓市旺勢會持續。



美聯物業住宅部行政總裁布少明

部分二手業主態度轉趨強硬，並收窄議價空間，而準買家仍期望於市場覓得筍盤，以致買賣價格暫難以達成共識，影響二手交投進一步減少。此外，市場普遍預期發展商將繼續積極部署推售新盤，且訂價策略相對克制，故凝聚不少購買力，增添市場觀望氣氛。



利嘉閣地產總裁廖偉強

人民幣剛被納入SDR，造成金融市場預期人民幣會有進一步貶值風險，預計未來內地持續有資金湧入香港多個板塊，包括本地樓市。另外，一手樓盤方面，發展商暫時未有大型焦點新盤推售，故代理及潛在客戶於過去周末回流二手市場，刺激二手成交量。



香港置業行政總裁李志成

二手市場出現缺盤情況，多個屋苑鎖匙盤及交吉盤數量稀少，加上二手業主叫價強硬，部分業主更出現封盤及加價的情況，導致二手筍盤幾乎絕跡於市場。相信短期內買家注意力仍會集中於一手新盤，二手交投量料持續於低位徘徊。



製表：記者 顏倫樂

樓神 Show 潮款赤脚跑鞋



長實「百變樓神」趙國雄每次見傳媒都悉心打扮，最近旗下合作項目何文田君柏推盤，樓神趁周末記者會一身體閒潮LOOK現身，粉黃T-SHIRT搭配灰色休閒褲，配上時尚黑起，最特別是腳穿時下最流行的赤脚跑鞋，黃灰色相間的鞋款，全身顏色視到絕一絕。

連買3款易襯衫 每對1297元

趙國雄笑說，這款跑鞋是德國品牌Leguano系列，相當輕巧，最符合行山、落君柏現樓階梯亦相當舒適，每對鞋要大概要歐元150歐(約1,297港元)，除昨日腳穿的黃色，他還買下該鞋款的紅色與綠色鞋款，方便襯衫，相當貪靚。



長實趙國雄 顏倫樂攝

嘉湖兩房現410萬破頂成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)各區續現新高成交。繼沙田第一城、鯉魚涌康怡花園後，天水圍藍籌屋苑嘉湖山莊亦出現破頂成交，屋苑樂湖居11座高層F室，實用449方呎，剛以410萬元成交，呎價9,131元，打破去年中錄得的歷史高位406萬元，將紀錄推高4萬元，成為嘉湖歷來最貴兩房樓王。資料顯示原業主於09年以108萬購入，現賬面賺302萬或2.8倍。

此外，消息指屯門卓爾居6座高層C室，實用710方呎，3房間隔，以848萬元成交，實用呎價11,943元，為屋苑分層銀碼及呎價歷史新高。荃灣樂悠居高層1室，實用424方呎，獲買家以589萬元承接，實用呎價13,892元，成交價及呎價均創同類兩房新高，沙田蔚景園2座高層E室，實用459方呎，以600萬元沽出，實呎13,072元，創屋苑歷史新高。

各代理行周六日成交		
代理行	成交	按周升跌幅
利嘉閣	17宗	↑70%
中原	14宗	↑27.3%
美聯	11宗	↓15.4%
港置	2宗	↓85.7%

製表：顏倫樂

湯文亮：九成按揭是「搵命搏」

香港文匯報訊 近日有財務公司提供九成按揭，旨在趁低息時候協助初次置業者上車，紀惠集團行政總裁湯文亮昨日撰文，對九成按揭現象表示憂慮，稱「他們(以九成按揭買樓者)唔識驚，只認為樓價是有上落，但他們不知道，只要樓價稍為回調，他們所付出的首期就會化為烏有，甚至變成一個負資產者」。故他呼籲，「買樓不是玩命，大家宜小心」。

他們不知道，只要樓價稍為回調，他們所付出的首期就會化為烏有，甚至變成一個負資產者」。上周，三大地產代理中原、美聯及利嘉閣公佈，夥拍不受金管局管制的財務公司，為一、二手價值800萬元或以下的物業提供高達90%按揭，800萬元至1,200萬元的物業按揭也可達80%，比金管局對銀行的按揭成數要求高出10%至30%，又免壓力測試，力吸首期不足者入市。

有人人見到樓價上升，便會加按已按九成的物業，只要樓價上升一成，他們便可以取得已付的本金，有人會用作投資，亦有人會用作消費，不過，最多人應該是會將加按所得再買樓，當然是採取九成按揭。



湯文亮

金管局之前收緊按揭成數影響800萬元至1,200萬元中價樓換樓鏈，部分發展商近年為旗下一手盤提供高成數按揭吸客，但二手樓市因缺乏高成數按揭計劃而受拖累影響交投，地產代理夥拍財務公司合作則可望開闢新客源。

財務公司收遮加劇跌勢

湯文亮認為，如果這些買家只擁有一個單一物業，情況還可以受到控制，但

他擔憂終有一日，樓價會有一個比較大的跌幅，「他們便會損失全部投資，或者，即使樓價不跌，當財務公司察覺危機，收縮信貸，那些人便要賣樓還債，屆時，他們便會發覺，樓價達不到當時財務公司估價，結果都是一樣，他們的資產化為烏有，之外，有可能欠下一身債，買樓不是玩命，大家宜小心」。

長沙灣工廈5年易手升值1倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)迷你倉大火後，政府收緊新建工廈限制，又加強執法巡查，不少投資者因此對工廈投資前景失去信心。資深投資者許峻森近日表示，剛沽出長沙灣工廈環蒼中心一個建築面積約3,000多方呎單位，建築呎價7,500元，成交價2,598萬元，較當初買入價錢賺約1,300萬元。

價值自大火後價格出現下滑，亦擔心日後政府或會收緊工廈限制，例如不容許某類行業於工廈內營運，好像旅行社或其他人流多的行業，如零售行業等等，所以選擇這個時間沽貨。

據悉，許氏於2010年9月30日以1,308萬元購入物業，現持貨5年賺近1,300萬元，物業期間升值約1倍。

許峻森表示，今次出售工廈，是因為工廈

內地樓泡大到不能破



置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

筆者最近到內地了解借貸業務，過程中了解到中國的資產泡沫真是一個接一個，特別是現時樓市的泡沫，正愈吹愈大，大到政府不能由它爆破。筆者相信，政府正努力造成一個樓價只升不跌的態勢，讓老百姓願意不斷加槓桿來買樓，把債務分攤給老百姓，以減低房地產行業爆發引來經濟及銀行系統出問題的風險。

以筆者愚見，內地這招其實是用了樓市去綁架經濟，因為當房地產下滑，整個經濟可能一下子陷入危機狀態，如果庫存去不了，鋼鐵、水泥、家具、家電等行業都會受到影響，所以現在政府要鼓勵老百姓借錢買樓。以深圳為例，現時銀行根本不用內部評估樓價，銀行的貸款額度直接由成交價來計算，所以導致有很多假成交、假買賣去騙取銀行貸款。

由老百姓攤分債務風險

現在全中國的總庫存，據報需要足足10年的時間才能去，中央政府很清楚明白，如果當中國的匯率、債務危機，很明顯這些危機可能使到中國經濟在短時間內大幅下滑，到時候中國的房地產一定會捱不住，那些三、四、五線城市的房價將會下跌得很嚴重，所以現在中央政府，就是用了一招高明的手段——債務轉移。

貨幣供應量和信貸額度，是物業市場價格升降重要的一環。簡單來說，就是當利益下降到低水平，銀行的信貸會增加，社會的貨幣供應量亦會增加，由於貨幣膨脹的關係，資產價格也會自然升值，學術上是MV=PY。筆者曾經說過，如果中央政府要救樓市，中央大可以印銀紙，學美國政府發債救市，然後把這些債務分給各國去擔當。現在，中央政府使出一招更高明的招數，就是鼓勵老百姓借錢買樓，一方面用樓市推動經濟，另一方面把債務輸出給老百姓，從而把經濟和債市激活起來。

筆者以前的確是看錯市，當天筆者的預期是中國樓市需要回調10%-20%才屬正常，現在回頭一看，真是錯得離譜。還記得，去年的中央經濟工作會議上，提出解決去庫存，建立購租並舉住房制度，鼓勵老百姓買樓放租，當時筆者就因為看了會上提案的報道，正考慮購買北京一個物業，還差一點兒就下了訂金，可惜最後卻輸給自己信心不足，沒有購買。現在回想起來，後悔萬分、唏噓不已！

零售市淡 商舖紛減租

香港文匯報訊 與住宅物業樓價持續向上的走勢不同，商舖受累本港零售業遲遲沒有起色，租金遭大幅調低，尤其以核心區的地舖租金回調更大，不少業主亦願意擴大租金議價空間。其中，旺角彌敦道旺舖減三成半放租；中環SOHO區有地舖剛以低市價招租，呎租僅約80元。

楊氏指，舖位目前已交吉，前租客為交通銀行。業主去年9月叫租約75萬元，目前大減26萬元，減幅近三成半。例如華僑商業中心地下C舖，舖位面積約1,061方呎，月租約38萬元，折合每方呎租約358元。上址舖位呎租較相鄰低逾三成六，可謂比市價低廉。

SOHO舖連閣樓叫租25萬

中環荷李活道15至19號地下B、C舖位連上閣樓，現以25萬元放租，物業

地舖面積約2,000方呎，閣樓面積約1,100方呎，即呎租僅約80元，低於同區市租租金。由於業主選擇租客非常嚴謹，並希望租戶具規模特色食肆，若遇上目標租客，願進一步下調租金遷就。

美聯旺舖營業董事倫銘智表示，該舖已有食肆生財工具，並連飲食牌照，無須預手費用，如租戶有意經營餐廳，可馬上開業，而且上址位於中產人士「熱蒲」的SOHO區內，故達至凌晨仍然人流暢旺，商戶能坐享該區內的協同效應。