

發展商順勢出擊 下月4000伙新盤登場 地王效應 投資者紛入市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)天氣轉冷,樓市火熱,市場關注美國會否3月加息之際,港島鴨脷洲誕168億元新地王,樓價指數再創歷史新高。3月料有4,000伙新盤登場,業內人士預期,一手成交料達1,500宗至1,800宗,按月升30%,二手成交料升逾2,500宗,整體樓價於3月至6月再有3%至5%升幅,投資客將紛紛入市。地王對區內樓市影響確實立竿見影,有代理行表示,人人反價封盤下,地王誕生後首個星期六,全區全日未有二手成交(另見稿)。



新地王令各區代理行紛紛借此宣傳,吸引買家進場,但封盤加價消息卻令成交冷卻。
記者劉理建 攝

計劃3月推售新盤

樓盤	單位數目
馬鞍山星連海	454伙
粉嶺高爾夫·御苑	590伙
將軍澳 MONTEREY	926伙
啟德龍譽	930伙
南昌站匯璽	1,050伙
合計:	3950伙

製表:記者 梁悅琴

計劃3月推售的5個新盤,包括馬鞍山星連海、粉嶺高爾夫·御苑、將軍澳 MONTEREY、啟德龍譽及南昌站匯璽,合共提供3,950伙,連同部分推售中新盤如嘉匯等,至少有4,000伙供應。當中,粉嶺高爾夫·御苑已開價,首批62伙將於3月4日推售,而馬鞍山星連海有機會周內開價。

競爭大 新貨叫價料忍手

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,2月新盤銷情旺,元朗意花園及啟德嘉匯每次推售都沽清,全月一手盤料售出約1,200伙。本月鴨脷洲新地王,令樓市小陽春更加明確,3月一手盤料售出約1,500宗至1,800宗,按月升30%。他估計,由於新盤競爭大,首批單位售價仍會吸引,相反貨尾盤經已加價,料加幅介乎3%至5%仍可接受。他預料,整體樓價於3月至6月再有3%至5%升幅。

陳永傑表示,新盤市場持續銷情熱烈,

並不斷有新盤登場,同步推高二手市場氣氛。上周財政預算案公佈,樓市未有推出新措施,影響溫和,後市方向更為明確化,刺激購買力加快釋放。二手樓價指數 CCL 本周升穿歷史高位,意味樓價新一輪升浪展開,增強二手市場買家加快入市的決心,刺激二手樓量攀升。

美聯:三月二手成交料增

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近期樓市連串好消息,投資客紛紛入市,並錄得不少大額成交,而且一手銷情暢旺,不少新盤極速沽清,購買力持續釋放,加上二手市場在春節凝聚的購買力亦告釋放,並出現二手小陽春。事實上,現時不少二手樓價屢錄新高,反映購買力湧入樓市,投資磚頭。他指,本月一手成交量料約1,000宗,近期二手樓市升溫,市場出現多宗高價成交,預計本月二手成交量約2,500宗水平,相信3月份有機會進一步上揚。

3D 辣招促一手搶二手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自2013年2月23日雙倍印花稅(DSD)辣招正式實施以來,連同之前已推出的額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)夾擊,即3D辣招齊發已滿4年。受3D辣招影響下,二手住宅買賣交投明顯比之前大幅萎縮,近四年來平均每月只有約3,500宗左右,比起辣招前大跌超過50%。反觀,發展商積極推盤,加上提供各式各樣優惠搶佔購買力,平均每月一手交投反升近20%。

二手月成交挫五成

為反映政府推出DSD措施前後的樓市表現,以2013年3月至2016年12月二手住宅成交量(即以2013年4月至2017年1月的二手住宅註冊個案反映)累計,該46個月平均每月僅錄約3,515宗。宗數比之前46

個月(2009年5月至2013年2月)平均每月二手住宅成交量約7,651宗大跌54.1%。辣招後二手交投顯著放緩,單月二手宗數更一度失守2,000宗水平,甚至跌至1,658宗的紀錄新低。即使期間二手曾略有回升,但單月最高亦只是5,500餘宗,與旺市時期超過萬宗相比大幅減少。

發展商出招爭購買力

反觀,未來新供應增,發展商積極推盤,加上提供各式各樣的優惠,搶佔購買力。以3D辣招後2013年3月至2016年12月一手私樓成交量累計,平均每月一手交投錄約1,265宗,比之前平均每月約1,070宗,反升約18.2%,表現與二手市場背馳。由於政府現時無意撤「辣」,預料二手缺盤情況未會改善,新盤供應又增,一手搶二手的情況料將持續。

香港稅率低 內房不懼地價高

曾幾何時,本港發展商爭相到內地投地發展。時移勢易,近年內房企積極來香港投地,出價進取,已成為新常態。本港發展商經歷過1970至80年代樓市起飛的黃金歲月,同樣亦吸收1997年、2003年樓市大跌的經驗,出價較為審慎已是各人的共識,而這種態度正好與內房企形成強烈對比。

事實上,任何一間內房企每年賣樓收入往往逾億元,遠比本港龍頭發展商如長實、新地年賣樓高峰期收入約三百億至四百億元為多,且部分內房企手頭資金亦逾千億元,在內地花數十億至百億元投地已屬常有之事。

賺少本地薑一半照上馬

除心態上不同,內房企計算利潤的方式亦有差別。根據德銀去年10月發表報告估計,內房企內地的淨利潤率,由5年前的15%,跌至去年上半年的10%,隨着內地土地價格持續上升,相利利潤進一步受壓。反之,由於香港稅率較低,如果要達到同樣10%的淨利潤率,內房企在香港的項目,只需取得14%的最低回報率,遠低於香港發展商普遍追求的30%。也就是

說,在他們眼中,即使以相對較高價格買地,項目仍然利潤不俗。面對轉變中的市場,部分本港發展商開始轉變策略,如轉攻商業地或酒店地吸地。信置自2015年起,公司使用60億元購入九龍灣及黃竹坑商業用地,又中標海洋公園酒店發展權,今年2月新世界亦以78億元奪長沙灣商賣地。

港大型發展商積穀防饑

此外,本港大型發展商在新界已收購大量農地,可申請改變土地用途發展,再加上市區重建項目,即使他們短期未能投得官地,相信仍然有足夠土地儲備備樓出售。至於本港中小型發展商,他們經營難免較為艱難,相信未來會更多聯合組成財團投地,以提高中標機會。

內房企積極來香港投地,除令本港發展商多了競爭外,原來亦令各大港發展商售樓部員工多了出路。據了解,由於大部分內房於本港都無售樓部,近年他們都積極向本港發展商高薪挖角,找來有經驗、熟悉香港賣樓法律及程序的賣樓精英,部分出手比舊薪金高達50%,令本港發展商售樓部亦要大執位。記者 梁悅琴



不少市民參觀粉嶺高爾夫·御苑示範單位,該盤首批單位將於3月4日推售,為一手市場試水。資料圖片

癲價奪地 海怡漏夜破頂



消息指,海怡半島高層單位創出18,232元呎價。資料圖片

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)鴨脷洲利南道臨海地上周五以逾168億元售出成地王,海怡半島於前晚即現破頂成交。而賣地後首個周末,該屋苑睇樓量明顯增加,但區內二手成交冰封,反價頻現。

消息指,海怡半島25座高層H室,面積724方呎,前晚以1,320萬元易手,呎價18,232元屬同呎數單位歷史新高。

鴨脷洲二手周六食白果

Q房網高級營業經理李雪瑩表示,鴨脷洲區昨日未有二手成交,但約有兩成海怡半島1,000方呎大單位業主提價或封盤,向海的單位反價情況較明顯,至於望樓或市區的單位則繼續放盤,但業主及買家皆持觀望態度。

Q房網南區屋苑營業董事梁文輝表示,昨日同區的屋苑普遍都有反價的情況,如海怡半島、深灣軒及南灣等,加價約5%至10%。Q房網高級營業經理鄺志達指,海怡半島個別業主反價逾5%,當中23座中高層F室,實用面積771方呎,業主由原先開價1,350萬,大幅加至1,450萬,加幅7.4%;另有個別業主先封盤處理,例如20座一個相連C及D室單位,業主本身開價1,900萬元,鴨脷洲地皮開標後即時封盤。鄺志達指,預期同區二手成交膠着,市場將繼續持觀

望狀態。美聯物業聯席區域經理葉志偉表示,鴨脷洲地王誕生後,約10%業主反價,加幅10%至15%,其餘大部分業主則採取觀望態度。買家態度轉趨積極,他解釋,早1、2個星期前,買家觀望濃厚,部分甚至睇完樓後唔接代理電話,惟地王誕生後,買家現時有誠意睇樓,表現比早前活躍。他續指,地王樓面呎價逾2.2萬港元,現時海怡半島實用呎價由1.3萬餘元起,坦言未來仍有上升空間。

一手乏大盤 全港40成交

至於一手方面,由於未有大型新盤推售,縱然有地王消息刺激,惟一手盤昨日仍售出40伙,其中筲箕灣香島佔11伙。恒地於粉嶺高爾夫·御苑昨推出6伙招標,實用面積373至1314方呎,3月1日下午截標。

車位按月急跌逾30%

另外,農曆新年假期影響,車位交投大減逾30%。香港置業行政總裁李志成表示,據土地註冊處最新資料顯示,2月至今(截至23日)純車位註冊個案顯著下跌,共錄569宗,相比1月同期的830宗按月大跌約31.4%,預料全月將失守700宗。金額方面,2月至今之純車位註冊金額錄8.66億元,較1月同期錄得的10.67億元跌18.8%。以屋苑計,2月至今錄最多純車位註冊之物業為將軍澳天晉III A,錄96宗;其次為美孚新邨,錄41宗;隨後為將軍澳天晉II B的24宗。

陳茂波:鴨脷洲地價令人擔憂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)鴨脷洲利南道住宅地以逾168.5億元批出,成為香港新地王。財政司司長陳茂波昨早出席電台節目時表示,是次價格超乎政府預期,相信今年度財政盈餘再增加,但形容賣地價格令人擔憂。

重申增供應防風險

他稱,政府希望樓市盡量平穩,盡量遏抑投資需求,等待供應追上需求。本地樓市大牛市已8年多,雖然政府推出幾輪需求管理措施,升幅已經減慢,但大眾仍然

要警醒,預料未來4年至5年每年平均有約2萬個單位推出。目前香港樓市存在風險,倘美國加息步伐加快,會影響資產價格,提醒市民要量力而為。他又認為,政府協助首次置業市民的做法會為樓市火上加油,政府應從土地供應方面着手。

另一方面,發展局局長馬紹祥昨亦表示,鴨脷洲地皮以高價標出,但出售時仍視乎香港及外圍經濟情況、息率變化對市民承受力等影響。歷史紀錄顯示,高價投地不代表可高價出售有錢賺,樓盤推出

時仍要視乎經濟環境及息率變化等,強調會持續穩定供應土地。他又認為「雙辣招」已見成效,近來95%成交都屬本地首置人士,投機性投資已經無幾有。

他指,本屆政府推地力度效果需數年始浮現,目前正值供應增加之時,提醒置業人士應看長遠供應,考慮負擔能力,無即時需求可再觀望。

發展局稱賣地不看背景

他指,政府賣地從不看發展商背景,強調香港屬開放型經濟,認為最重要是盡快發展項目。而內地發展商在香港普遍無土地存貨,若收購舊地盤發展需要5年至10年時間,因此多選擇投地發展。

不排除再次限限量

馬紹祥認為,小型單位出現是基於市民承受力,包括年輕人希望有獨立居所。未來會否推出限呎或限量措施,需視乎港人置業需求,並重申加入賣地條款並不困難,但並非每個地盤或項目都合發展細單位。

他指,市場暫時未有傾斜情況,去年落成的1.4萬多個單位中,面積低於400方呎單位佔27%,面積400至700方呎單位則近50%,認為供應仍然平衡。



財政司司長陳茂波認為,政府協助首次置業市民的做法會為樓市火上加油。政府新聞處