

# 新盤銷情放慢 發展商減價突圍 喜築8伙散貨 最多劈10%



## 樓市大變局

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對新盤供應排山倒海推出,購買力被消化,銷情減慢,開始有發展商減價促銷;同時二手出現減價蝕讓成交,樓市似將出現新變局。麗新發展於土瓜灣喜築昨日修訂價單,其中8伙與三個月前相比減價3.8%至最多10%,呎價由19,376元至24,293元,期望加快去貨。市場人士指出,新盤市場近期有「食滯」情況,承接力減弱,但後續發展是轉勢或整固再上,仍有待觀察。



郭子威(左)昨表示,海之戀·愛炫美將於今晚推售164伙兩房戶。右為封海倫。

該盤昨日公佈減價的8伙,當中5伙屬於實用面積300方呎至316方呎的開放式單位,餘下3伙分別為一房及兩房戶型。

當中減價幅度最高的是3樓J室連平台單位,實用面積514方呎,連385方呎平台,原定價單售價1,223萬元,昨日減價至1,100.7萬元,減價幅度達10%。

### 潘銳民:調整售價吸客

以25樓A室為例,價單售價由今年4月644.5萬元減至目前612.3萬元,呎價19,376元,不過,高一層的26樓A室,面積相同,去年9月價單售價才582.8萬元,換言之,如今25樓A室價單售價反而高於上一層的價單售價,顯示麗新今年初案價相當進取。

喜築共有209伙,於去年9月公佈首批價單,推售至今售出186伙,項目預計於明年第四季才入伙,即尚有一年多樓花期。麗新發展高級副總裁潘銳民昨接受香港文匯報記者查詢時表示,喜築尚有20多伙待售,今次調整喜築部分單位售價是市場策略,希望市場聚焦,增加吸引力。

他坦言,近期太多新盤推售,銷情相對上半年有所放慢,但相信購買力無改變,需求仍然強勁,對樓市有信心,又指每一段時間售價都會因應市況作出向上或向下調整。

他又稱,集團另一個於旺角基隆街新盤逸新已上載售樓書,料下周有消息公佈,項目正搭建示範單位,亦會研究市場喜歡的付款方式,目標客戶包括上車及換樓客。

### 旺角逸新正搭建示位

逸新提供138伙,大部分屬開放式單位,另有少量1房的細單位,實用面積介乎157方呎至312方呎。當中包括有間出平台大過單位的「奇則」,不足200方呎單位卻有逾千方呎平台;而最細的開放式單位僅得157方呎,撇除廚房、浴室,活動空間只有89方呎。

### 愛炫美今售164伙兩房

此外,長實昨日推售荃灣海之戀·愛炫美22伙大單位,銷情亦見放慢。長實地產高級營業經理封海倫說,海之戀·愛炫美昨早推售新一批22伙,截至昨日下午2時半,售出3伙3房及3伙4房戶,套現逾1億元,平均呎價約18,000多元至19,000元。消息指,全日售出7伙,銷售率只有32%。

不過,長實地產投資董事郭子威仍強調,股市氣氛火熱,帶動樓市投資氣氛亦升溫,海之戀·愛炫美今晚推售164伙兩房戶昨截票,近日入票投資者比例增加,料約30%為投資者,較對上一輪銷售約20%急升逾10%。消息指,該盤累收約1,800票,超額登記10倍。他透露,該盤下周將更新價單,將取消4房戶車位認購權。

## 土瓜灣喜築8伙劈價單位資料

單位	實用面積(方呎)	減價前售價(萬元)	最新售價(萬元)	變幅
3樓J室	514*	1,223	1,100.7	-10%
3樓H室	339*	796.2	756.4	-5%
25樓A室	316	644.5	612.3	-5%
27樓A室	316	649.4	616.9	-5%
28樓A室	316	653.6	620.9	-5%
29樓A室	316	656.1	623.3	-5%
3樓A室	300*	762.2	728.8	-4.4%
28樓B室	328	689.3	663.2	-3.8%

\*平台由189方呎至385方呎

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

## 新盤細單位近年部分蝕讓個案

單位	實用面積(方呎)	買入價(萬元)	售出價(萬元)	賬面蝕讓(萬元)	蝕讓百分比(%)
西營盤晉臻低層D室	311	842.7	623	219.7	26
灣仔尚匯中層E室	342	1,004.4	800	204.4	20
灣仔尚匯低層B室	342	925.8	835	90.8	10
深水埗曉尚低層E室	332	451.7	410	41.7	9
元朗尚悅低層F室	354	353.3	325	28.3	8

資料來源:土地註冊處、利嘉閣研究部

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

## 新盤細單位落成量、售出單位一覽

年份	實用面積215至431方呎或以下單位落成量(伙)	實用面積215方呎或以下單位落成量(伙)	售出單位(伙)	成交金額(億元)
2012	1,511	0	1,864	101.54
2013	1,342	81	1,916	91.85
2014	2,096	64	1,757	93.48
2015	2,056	79	4,723	240.26
2016	3,731	206	5,340	253.17
2017(首7個月)	2,346*		2,796	176.85

\*截至5月記錄

資料來源:中原地產研究部、差餉物業估價署、土地註冊處

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

## 割房盤轉手多蝕讓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企,近年發展商紛紛將單位越割越細,希望藉此降低單位售價,讓準買家「變得可以負擔」。尤其市區牙籤式新盤,幾乎每一幢都主打細單位,300方呎以下割房則已成常態,但購入細單位風險相當大,因為這類單位放租尚可,但於二手市場易手時叫座力弱,去年西營盤晉臻一個311方呎蚊型單位錄得成交,就較2012年買入價蝕讓足足200多萬元,未來細單位供應急增下,細單位的升值能力存疑。

### 細單位落成量近年倍升

細單位近年大行其道,根據差估署的資料,近年實用面積431方呎以下A類細單位數量的落成量飆升,2012年及2013年每年僅一千多伙,2014年及2015年每年則達兩千多伙,至2016年突然上升至3,937伙落成,而今年短短7個月,落成量亦高達2,346伙。據了解,今年政府預測細單位落成量5,109伙,目前已達標46%,若成功達標,將按年再多30%。

值得注意的是,小於215方呎以下的超細「納米盤」,落成量由2012年的0伙,逐步爬升至去年的206伙。

而A類細單位的出售情況更加見到市況逐步變化,土地註冊處資料顯

示,2012年至2014年每年細單位售出數量都不過1,757伙至1916伙,但2015年就彈升至售出4,723伙,去年更升至5,340伙,今年首7個月已售出2,796伙。

上述數字,反映發展商不斷增加細單位供應比例,市場亦因為樓價上升而「硬食」,成為高樓價現象下的畸形情況。

### 升市升幅慢 跌市跌最甘

必須留意的是,由於市場預期未來細單位供應量持續上升,而同時間樓價已升至極高水平,市場購買力轉弱,但新盤的細單位於發展商開賣時往往已訂價過高,超出市場承受能力,雖然因單位銀碼細,市民負擔到單位售價,但卻變相透支了未來的升值能力,導致這類半新盤的細單位抗跌力極差,升市時升幅緩慢,但「跌市則跌最甘」。

好像入伙兩年多的西營盤晉臻,去年就有一個低層D室開放式單位,實用面積311方呎,原業主蝕讓近220萬元易手,較買入價平26%。

而灣仔尚匯亦為重災區,去年初曾有單位蝕讓20%離場,賬面蝕讓逾200萬元,今年樓盤跟隨樓市上市,但仍避不開蝕讓的宿命,4月時有一個單位登記以800萬元易手,較買入價平90.8萬元,蝕讓10%。



新盤細單位落成量倍增,但在二手市場易手不時錄得蝕讓。圖為西營盤晉臻。資料圖片

# 測量師學會獻計 7招壓樓價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新政府正式上場,社會對其房屋政策非常關注。香港測量師學會就此提出七項建議,日內會去信當局。

該等建議包括:促進私營機構釋放土地供應、完善置業階梯、檢視工業大廈地契條款、另覓適合棕地作業發展的士地等等(見表)。

### 籲精簡土地行政程序

香港測量師學會會長何國鈞表示,學會支持政府以多管齊下的策略增加土地及房屋的供應,亦希望學會提供的專業建議,能完善相關政策,幫助紓緩本港不同階層的住屋需求。

學會的七項建議,第一項是希望促進私營機構釋放可發展土地的供應,將私人擁有的土地資源「解鎖」,另外亦應精簡規劃和土地行政程序,加快釋出土地作房屋發展。

第二項,學會認為針對現時市場的最新變動,地政總署應重新檢視部分工業大廈的地契條款,並更新有關「工業用

途」定義,例如加入其他可容許的用途,以更有效地利用這類物業。第三,棕地作業在香港經濟扮演重要角色,然而他們大多數都不能於多層建築物內運作。

為了騰出這些棕地作更合適的發展,政府應提供合適的替代地點,並配備必需的基礎設施,如通道、排水和排污系統等,吸引棕地作業搬遷到那裡。

### 設政策局處理長者事務

第四,學會建議政府完善置業階梯,為那些不符合申請居屋資格,同時又不能負擔私人房屋的人士,增添新的資助房屋類別。

第五,隨着本港人口老化問題加劇,政府需要制訂相應政策及措施,以實踐「居家安老」的目標。學會現正在就相關問題進行研究,並將盡快公佈建議。

學會建議就「長者住屋計劃」及「長者友善房屋設計」制定政策,而香港規劃的標準及指引應加入長者房

屋及設施篇章,同時,政府長遠亦應針對地設立一個政策局,處理長者事務。

第六,學會建議成立樓宇維修工程監管局(BRMA),以規範保養及維修工程市場,尤其對於業權分散的私人樓宇。在「樓宇維修工程監管局」成立之前的過渡期,可成立一個名為「樓宇維修工程諮詢委員會(BRMAC)」的過渡機構。

第七,許多分間單位的安全和衛生條件遠低於可接受水平,且不符合《建築物條例》的主要規定。學會建議,針對這些嚴重違規的分間單位,政府短期內應制定一套過渡性的設計要求,以改善居住環境的安全及衛生水平。

亦要訂立政策誘因鼓勵分間單位的業主進行改善工程,配合執法行動,逐步淘汰不合規格的分間單位。

### 促提供足夠過渡房屋

另外,政府亦應提供足夠的過渡房



何國鈞(左二)指,香港測量師學會提出七項建議,希望建議能完善相關的房屋及土地政策,紓緩本港不同階層的住屋需求。

## 測量師學會7招

- 1 促進私營機構釋放土地供應
- 2 完善置業階梯
- 3 檢視工業大廈地契條款
- 4 另覓適合棕地作業發展的士地
- 5 制訂政策處理長者住屋問題
- 6 成立樓宇維修工程監管局
- 7 提升分間單位的樓宇安全及改善居住環境