樓市大變局

新房策後半個月 發展商急賣現樓豪宅

逆市多銷14% 上車樓花盤「讓路」

政府上月底推出一手空置稅，半個月過去，地產商亦開始出現不同程度的應對措施。有代理行根據一手住宅物業銷售資訊網統計，7月截至15日雖然出售的新盤單位只得673個，按月跌50%，但當中面積較大的洋房及特色單位，銷售卻逆市上升14%至49伙，意味一手空置稅影響下，由於現樓豪宅銷售進度一向緩慢，受影響較大，不排除有發展商或調整推盤策略，寧願先推現樓豪宅，將樓花新盤「讓路」。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

■豪宅貨尾包括新地山頂TWELVE PEAKS和英皇國際屯門珀居（小圖）在政府公佈一手空置稅後陸續推售。 資料圖片

■屯門珀居

新房策推出半個月以來，不少發展商加快推售已落成豪宅新盤貨尾單位。Q房網香港數據研究中心根據一手住宅物業銷售資訊網資料，統計7月截至15日新盤銷售只有673伙，較上月同期1,550伙急速回落約56.6%。該行認為，銷量回落與推盤量減少有關，因為截至7月15日，7月份推盤量1,576伙，而6月同期則達到2,259伙，推盤量按月下跌30.2%。

不過同時間現樓豪宅新盤銷售卻逆市上升。資料顯示，面積較大的洋房及特色單位本月銷售量上升，截至15日為止已售出49伙，而上月同期則只有43伙，按月銷量升14%。再者本月售出的洋房或特色單位，當中絕大多數為已落成的現樓貨尾，相信隨着一手空置稅開徵，不少發展商即時加快現樓豪宅貨尾的銷售。

中小型現樓銷售少於3成

該行數據指出，本月豪宅銷售以現樓為主，上述49伙洋房及特色單位，有37伙為現樓單位，佔75.5%。4房銷售的61伙之中，屬現樓單位亦多達48伙，現樓佔該類單位銷售的78.7%。反觀其他單位則以樓花佔多數，開放式至3房單位銷售中，只有1.3%至24.7%屬現樓單位。

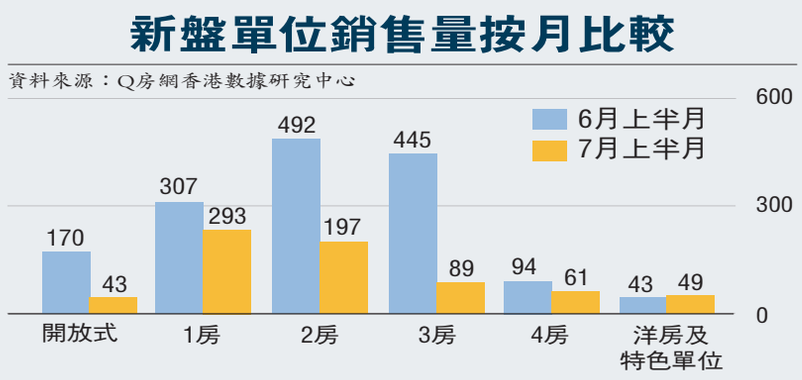
Q房網香港董事總經理陳坤興表示，多間發展商於新房策後，主動推出豪宅及4房單位的現樓貨尾應市，相信因為4房、洋房及特色單位售價較高，涉及一手空置稅的稅款亦較大，政策成功促使發展商加快推售該類單位。而因為突然多個豪宅加快應市，帶動7月豪宅銷售逆市上升，預料政策能持續發揮效用，豪宅成交量上升的情況或持續。

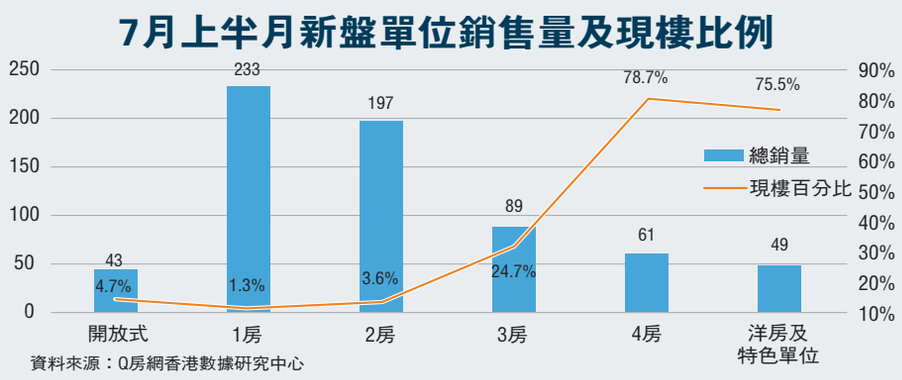
美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，雖然政府針對的新房策未有就增加整體房屋供應及壓抑樓價提出有效方案，但是市場普遍認為當中向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」(即俗稱一手空置稅)，以及修改「預售樓花同意方案」兩項措施，可促使一手私人住宅單位盡早推出市場。

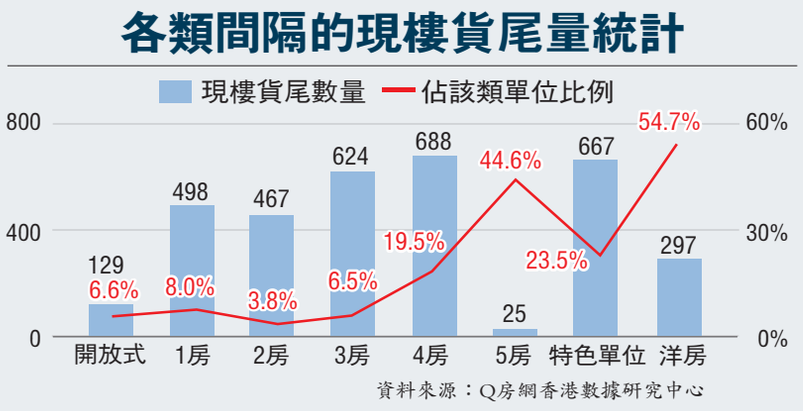
上半年新盤推售跌五成

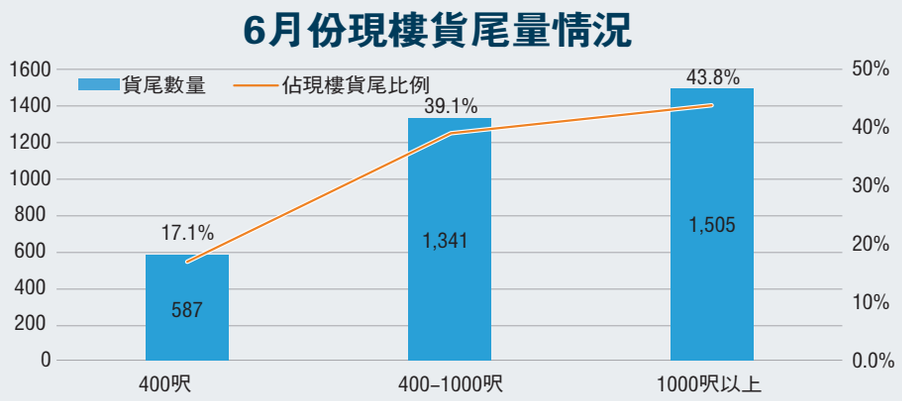
事實上，今年上半年新盤推盤速度緩慢，整體全新盤的數量較預期少，在不包括村屋及全幢買賣項目之下，期內僅有5,752伙全新盤推出，創一手銷售條例後新低，與去年同期的11,837伙相較更跌逾51.4%。估計下半年發展商會加快推盤，有機會推出的全新盤將達2.1萬伙。

豪宅單位中以洋房的數量最少，未來價格料繼續上升。根據美聯物業數據指，下半年逾2萬伙有機會推出的全新盤中，只有336伙為洋房，僅佔整體1.6%，當中更只有153伙，即45.5%為現樓洋房有較迫切的推售需要。即使加上逾300伙貨尾，未來洋房供應未必會大增。換言之，在熾熱需求的支持下，未來洋房價格料續升，惟個別發展商或會提供優惠吸客。









發展商三招應對空置稅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府早前推出一手空置稅，雖然發展商表示措施成效有限，又指會將成本轉嫁到準買家身上，但現實是發展商都不願意支付額外成本，近日加快清貨。但清貨要技巧，發展商最近就有三招拆解新房策，現樓豪宅以「長成交期」、「先住後付」去吸客，有發展商則索性將旗下新盤由「賣變租」，等合適時候再賣。

政府上月底宣佈設立一手樓空置稅，向空置的一手私樓單位收取額外差餉，所有獲發入伙紙達12個月的單位，每年要向政府申報情況，如有超過6個月時間空置，就要繳交空置稅，稅率為應課差餉租值200%，相等於樓價5%。另外會修改預售樓花同意方案，每次推售住宅單位數目，不能少於總數20%。

推先住後付吸客

措施推行半個月以來，發展商開始加快推出現樓貨尾。數一數半個月以來，包括新地山頂TWELVE PEAKS及元朗Grand YOHO 2期、長實馬鞍山星漣海、華懋西貢銀景峯、英皇國際屯門珀居、會德豐將軍澳SAVANNAH等等，都有推出現樓貨尾，不少單位類型都屬於豪宅及洋房類。

業內人士指，豪宅銀碼大，去貨速度較慢，受空置稅影響亦相對較大，因此發展商都希望盡早沽貨避稅。而發展商於這類現樓貨尾的付款方式上都盡出奇謀，除高成數按揭外，近期更推出超長成交期同先住後付優惠吸客。

好像最近會德豐屯門NAP加推兩座洋房時，就引入780天（約26個月）或840天（約28個月）特長成交期付款計劃，買家在繳付樓價20%後更可提早入住，但每月須繳付2萬元行政費。富豪系旗下入伙兩年的元朗洪水橋富豪．悅庭，近日減價兩成多以上重推，亦引入450日成交期及先住後成交的做法。

「賣變租」避稅

但最特別要數到新地北角海璇，早前突然宣佈將第6座約140伙改為服務式住宅，租期料約半年至1年。問到今次「賣變租」的動機，發展商雖然表示與空置稅無關，只是因為豪宅盤涉資大，市場要時間消化，但又不排除之後會出售，令市場推測此舉或想避開空置稅。

細單位現樓貨尾僅587伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府上月底發佈房屋政策，其中以鼓勵一手私人住宅單位盡早推出市場所設的空置稅引起市場關注。Q房網香港數據研究中心本月初一項統計，現樓貨尾數量統計有3,882伙，其中以3房及4房單位最多。首置族追捧的400呎以下上車盤，貨尾量則為各類戶型中最少，不足600伙，佔現樓貨尾比例僅17%。

逾千呎現樓貨尾佔44%

根據一手住宅物業銷售資訊網資料，現樓貨尾數量統計有3,882伙，其中於2013年一手新例生效後開售的項目，則仍有3,433個貨尾，Q房網指，這3,433伙貨尾以1,000呎以上大單位比例最多，合共有1,505伙，佔整體現樓貨尾量43.8%。而400呎至1,000呎中型單位，貨尾量較少，有1,341伙，佔39.1%。400呎以下上車盤只有587伙，佔17.1%，為各呎數中最少。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，現時現樓貨尾量以適合換樓客的3房、4房單位及洋房等豪宅較多，佔現樓貨尾近4成，推出空置稅或可鼓勵發展商釋放該類單位的供應，對換樓客或有正面幫助，但對上車客而言，由於細單位的現樓貨尾量長期處於低水平，相信開徵新稅對上車客的幫助有限。

陳坤興續說，新房策銳意規管發展商銷售手法，務求增加住宅物業的短期供應，預料往後會刺激發展商加快步伐推出單位，但增加房屋供應仍然為政府協助市民置業的長遠之策。

「惜售」豪宅做法待變

如果以單位間隔進行分析，較適合首置客的2房或以下單位(包括開放式、1至2房)，合計有1,094伙現樓貨尾，各佔該類單位總數3.8%至8%不等，反映發展商一直較積極推售2房或以下單位，傾向貨如輪轉地轉售這類物業，因此貨尾佔該類單位總數不多。

而適合換樓客的3房及4房單位，合計有1,312伙，佔該類單位總數介於6.5%至19.5%。而5房、洋房及特色單位數量合計989伙，佔該類單位總數介於23.5%至54.7%。單位間隔越大，貨尾所佔比例亦越大，反映發展商對此類間隔過去一直非常「惜售」。

貿易戰打擊 中原十大屋苑僅4成交

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中美貿易戰持續升溫引發本港金融市場波動，造成投資買賣氣氛一般，上周二手交投淡靜。據四大代理商數據，十大屋苑周末（7月21日至22日）分別錄得約4至7宗二手成交個案，持續維持單位數。其中，港島區指標屋苑遇冷，各大代理成交寥寥可數。

中原地產周末共錄得4宗成交，按周下跌50%，十個屋苑當中六個零成交，其餘四個屋苑包括海怡半島、新都城、沙田第一城及嘉湖山莊，各錄得一宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，最近中美貿易戰加劇，後市不明朗因素增加，股市表現波動，影響樓市氣氛，加上政府推出新房屋政策，對中小型物業造成一定影響，買家入市態度轉趨觀望。

美聯物業分行統計，剛過去的周末10大藍籌屋苑合共錄得約6宗買賣成交，與上周末錄得約6宗持平，並連續三周個位數徘徊，當中5個屋苑未錄成交。至於按15大屋苑計算，則錄得約8宗買賣成交，較上周末無升跌。

憂拖累經濟 觀望情緒濃厚

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，中美貿易戰持續發酵，外圍經濟環境反覆，雖未有直接衝擊本港樓市，惟不穩定因素增加，觀望情緒見加劇。事實上，自從政府公佈新房策後，市場憧憬「五二折」新居屋登場，入市心態有一定影響。加上不少二手業主減價幅度與買家預期有差距，發展商積極推盤步伐未變，導致二手交投續受壓。他認為，除非業主願意大幅調升減價幅度，否則短期二手難有較大突破。

人幣貶值削弱內地客購買力

港置周末錄得7宗成交，按周升75%，但港島區零成交。行政總裁李志成認為，儘管人民幣貶值削弱部分內地客的購買力，但本港樓價升勢持續，長遠抵消貶值幅度，加上預期粵港澳大灣區將有利本港樓市發展，相信樓價仍有上升空間，因此不少投資者紛紛入市本港物業為資金避險。他預測，第3季樓市靠穩發展，預期豪宅市場將會看漲。

同樣，利嘉閣獲7宗交投，較上周反彈75%，創近3周成交最多，但已連續5周未能重返雙位數。美聯共錄得約6宗買賣成交，與前一周末持平，並連續三周個位數徘徊。

不過，就全月來看，本月二手市場與6月交投幾乎持平，表明市場氣氛依舊。據中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至7月18日，7月二手私人住宅暫錄得2,486宗，總值211.3億元。他預測，整月登記為4,200宗及360億元，與6月份的4,324宗及371.8億元相若。二手市場持續暢旺，帶動登記數字連續4個月高企4,000宗以上及350億元附近。

■沙田第一城

十大屋苑周末日成交

代理	上周末	按周變幅
港置	7宗	增3宗
利嘉閣	7宗	增3宗
美聯	6宗	持平
中原	4宗	減4宗