

新房策貿戰添憂 發展商叫暑小休

本月新盤銷售料減50%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受政府推出新房策及中美貿易戰升溫影響,7月發展商推盤步伐放慢,買家入市又審慎,一手盤料只沽約1,100伙,按月大跌50%。業界估計,8月發展商推盤步伐料轉快,料至少有5個新盤合共逾1,600伙推售,連同其他貨尾盤,估計8月一手盤成交回升至約1,500伙,按月升約36%。不過,面對中美貿易戰升溫,息口又有上升壓力,本港樓價升勢料放緩。



8月計劃推售新盤

樓盤	單位數目
南昌站匯豐II	671伙*
元朗PARK YOHO Milano	538伙
北角維峯·浚匯	216伙
筲箕灣逸理	144伙
長沙灣一號九龍道	100伙

*尚餘單位 製表:記者 梁悅琴

■市場估計新盤8月轉好,至少有5個新盤合共逾1,600伙推售。當中,元朗錦田PARK YOHO Milano經已開始收票,昨日售樓處吸引大批人士參觀。

事實上,政府新房策對樓市的影響逐漸浮現。實力剛夠買私樓的人士,將會等待政府平賣新居屋。個別首置上車客亦會等待政府的「首置上車盤」。上述情況一舉攤薄客源,私樓細單位市場流失買家,令一手盤成交量大減。

待政府「平樓」客源攤薄

另一方面,暑假租賃旺季正式來臨,不少港人舉家外遊,更適逢中美貿易戰未見舒緩,港股反覆波動,促使7月發展商推盤步伐放慢,主力清貨尾及已入伙豪宅盤如屯門珀居、滿名山等,全新樓花盤則高價開盤,如北角海璇、大埔白石角雲匯II及大圍珀居,但買家入市明顯審慎,令銷情未能次次沽清,一手盤成交量因而大減。美聯物業住宅部行政總裁布少明估計,7月一手盤售出

約1,100伙,按月回落50%。

代理料下月新盤成交回升

展望8月一手盤市況,布少明相信,發展商推盤步伐料轉快,同區供應多或樓盤伙數多的新盤,發展商開價會傾向貼市價。市場估計,8月至少有5個新盤合共逾1,600伙推售,如元朗錦田PARK YOHO Milano、南昌站匯豐II餘貨、北角維峯·浚匯、筲箕灣逸理及長沙灣一號九龍道。布少明估計,連同其他貨尾盤,料8月一手盤成交回升至約1,500伙,按月升約36%。

二手樓成交方面,布少明相信,公屋及居屋破頂成交屢傳,反映置業需求未有因外圍波動減退,由於市場焦點落在一手,豪宅及洋房更將成為下半年重心,二手交投料持續受壓,或需待暑假過後及新盤攻勢稍歇,購

買力重投二手市場,料8月二手成交量會比7月下跌10%至約4,000宗。他亦指,中美貿易戰料會發酵,對樓市會有所影響,料樓價升勢會放緩,8月二手樓價料只升0.5%。

一手增優惠或影響二手

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,自政府公佈新增一手空置稅後,發展商明顯加快推現樓樓盤步伐,部分貨尾較多的區域,一手項目具減價壓力,部分發展商已增加優惠以求加快去貨速度。7月一手成交宗數料約1,100宗,按月減少50%。陳永傑預計,8月一手盤成交量會回升36%至1,500宗。

他又認為,一手盤增加優惠的影響下,二手樓價於第三季有機會微調2%至3%,全年樓價視乎中美貿易戰影響會否擴大。

單月物業註冊額突破900億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)儘管一手住宅成交減少,惟受太古地產以150億元出售太古城中心第3及4座商廈登記所帶動下,美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,7月首26日整體物業(包括一手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位等)註冊金額已達905億元,除超越上月總額808億元外,更已創自1997年7月後的21年新高。

太古沽貨谷起 住宅持平

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張荷蕾指出,7月首26日整體物業註冊量合共錄7,519宗,較上月同期7,567宗輕微減少約0.6%。按目前走勢,預料本月整體物業註冊量最終仍企穩逾8,500宗水平。

據資料顯示,在不包括一手公營房屋之下,

本月一手私樓註冊量暫錄1,611宗,較上月同期的1,607宗微升約0.2%。月內迄今最多一手私樓登記的項目為北角柏蔚山、旺角利奧坊、凱岸及大埔嘉熙等。

在一手交投持續高企之下,雖然搶去市場焦點,但本月二手住宅註冊量仍暫錄3,949宗,與上月同期的3,989宗相若,僅減少約1%。按目前走勢,估計全月二手住宅註冊量最終可穩企逾4,500宗水平。

至於非住宅物業註冊量按月則微跌2.2%,本月暫錄1,905宗。至於一手公營房屋註冊量,月內迄今僅錄54宗,卻按月大升134.8%。



■太古城中心第3及4座登記帶動本月整體物業註冊額突破900億元。資料圖片

Milano 收票爆額逾20倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產以低於二手價10%首推元朗錦田PARK YOHO Milano單位後,帶動準買家重投入私樓市場,昨為首個周末開放展銷廳及現樓示範單位予買家參觀,現場人頭湧湧。消息指,首批108伙首兩日累收約2,322票,超額登記20.5倍。

展銷廳人潮魚貫

PARK YOHO Milano展銷廳昨日人潮魚貫,不少準買家毋懼高溫於停車處大排長龍,乘坐發展商安排的接駁巴士前往現樓參觀示範單位。

市場靜待PARK YOHO Milano前,昨日一手盤只售出36伙。當中,新地於將軍澳日出康城晉海II昨推售新一批21伙,據一手成交紀錄顯示,售出15伙。系內大埔白石角雲匯II沽16伙。

珀居洋房7500萬成交

英皇國際於屯門小欖珀居早前推出9號洋房昨日截標,以7,500萬元成交,呎價26,690元。該洋房面積2,810方呎,屬3房3套房間隔,花園及天台面積分別1,588方呎及977方呎,同時備有泳池及2個車位。珀居合共14座洋房,至今已累積售出3座。

OASIS KAI TAK削優惠

另外,會德豐地產昨修改啟德OASIS KAI TAK價單,將暑期折扣優惠由7月31日延長至8月31日,但折扣率由1%減至0.5%,變相加價。帝國集團及麗新合作的將軍澳藍塘傲昨亦公佈,將原本的120天現金優惠付款方式改為建期付款方式,折扣率優惠不變,首期只須樓價5%,餘款於賣方就其有能力將該期數中的指明物業有效地轉讓予買方一事向買方發出通知的日期後的14日內繳付。該盤已於今年5月取得入伙紙,待批滿意紙。

新房策室成交 富健減50萬



富健花園有業主連減五口價。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府推「平價」居屋後,屯門富健花園居二市場有單位連減五口價,以不足400萬元成交。

祥益地產黃慶德表示,富健花園第3座低層A室,面積592方呎,原業主於政府出招前以居二價450萬元放售,惟因居二市場成交減少,致業主連減五口價逾50萬元或11.2%,以居二價399.8萬元成交,呎價6,753元。

原業主2015年以居二價235萬元買入,持貨3年滿SSD期後沽出,賬面獲利逾70%。

維景灣畔雙破頂

另一邊廂,美聯物業林志堅表示,將軍澳維景灣畔2座高層F室雙破頂成交。單位為面積504方呎2房單位,原業主2007年買入自住後,由2010年以460萬元放盤,至今年6月反價到1,000萬元,近日經議價後以998萬元成交,呎價19,802元,成交價創屋苑兩房新高,呎價打破屋苑紀錄。

此外,世紀21張文鏗表示,大圍金獅花園1期F座高層03室,面積260方呎,2房1廳間隔,放盤僅7天,原開價500萬元,終獲上車客以497萬元承接,呎價19,115元。

學生租疊茵庭 預繳5個月

香港文匯報訊(實習記者 林沛其)踏入暑假租務旺季,是各大院校學生物色租盤的季節,內地生及留學生為求能在新學年開始前找到落腳點,積極尋覓心儀的租盤,帶動租盤需求。

偉華兩房呎租53.6元

利嘉閣古向嘉表示,暑假學生帶起租金,沙田偉華中心4座中層D室,面積308方呎,為兩房間隔,外望沙田中央公園,月租為16,500元,呎租53.6元,媲美九龍市區新盤呎租。

同屬新界區,祥益地產古文彬表示,屯門疊茵庭第1座低層H室,面積376呎,兩房一廳,因鄰近租客的入學地點,往返方便,而且毗鄰西鐵站,前往市區相當便捷,遂決定以月租1.2萬承租,並預繳5個月租金,呎租31.9元。

此外,有留學生斥1.1萬元承租深水埗順興閣低層A室,1房間隔,面積291方呎,呎租37.8元。香港置業陳鴻威表示,業主以約1.2萬元放租,僅2星期即吸引外區客洽詢,雙方議價後輕微減至1.1萬元租出。該名留學生因心儀單位租金相宜,故睇樓2次即決定承租。

預繳9折租御皇庭四房

另一方面,有租客成功以預繳租金獲得減租。利嘉閣黃靜韻指,上水御皇庭3座高層E室,實用面積約692方呎,四房兩廳連一套房間隔,單位原放租20,000元,因一組家庭顧客願意預繳半年租金,故業主把叫價降至18,000元,累計減幅達10%,呎租26元。

碧堤車位破頂 6年賺3倍



有公司購逾30個碧堤半島車位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)車位有價有市下,香港置業最新表示,今年上半年錄得5,612宗純車位註冊,較去年同期增加22%;註冊額105.92億元,增長更逾六成。最新成交方面,深井碧堤半島一期有車位最新創出142萬元的屋苑新高價。

中原地產豪宅梁環華表示,碧堤半島5月至7月錄得接近100宗車位成交,包括一間公司斥資近3,500萬元購入逾30個車位。最新成交有一期5樓一個車位以142萬元成交,創屋苑車位售價新高。原業主於2012年5月以36萬元買入,賬面賺近三倍。目前屋苑車位月租介乎2,500元至2,800元,以此計算,上述車位租金回報率最高達4.2厘。

港半年買賣額增逾六成

另外,香港置業行政總裁李志成表示,土地註冊處資料顯示,今年上半年錄得5,612宗純車位註冊,較去年同期的4,600宗增加22%;涉及註冊額105.92億元,增加61%。其間,價值100萬元以上純車位交投上半年錄4,207宗,較去年同期增50.5%,跑贏大市。其佔純車位註冊比率更升至75%,高於去年全年66.8%比例,兼創紀錄新高。

樓價下半年升勢料放緩

本港樓市下半年面對眾多負面因素,包括中美貿易戰前景不明朗,以至美國加息步伐等,不少分析均認為樓市下半年的升勢將放緩。

美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報訪問時表示,單計上半年本港樓價已升逾一成,高基數效應下,料樓價下半年升勢將放緩。他又認為,貿易戰現階段對港樓的影響不大,尤其豪宅表現亦未見受影響,日後則需視乎情況發展。

美聯:發展商加快推盤

劉嘉輝認為,本月新盤盤沽數量減少一半,主因發展商放慢推盤步伐,部分原因或與政府推出新招有關,發展商因而先採取觀望態度。然而,他相信發展商都會做好部署,在8月至9月將推出更多新盤單位,因此預計下半年新盤盤沽數量將與上半年約8,000宗相若,或甚可達到1萬宗水平。

二手樓方面,他指,二手樓價最近升勢亦略為放緩,因為上半年升勢強勁,下半年難免有機會出現放緩。再加上新居屋定價52折出售,不少有意

上車客或仍在觀望之中。對於人民幣近期跌勢劇烈,會否對本地樓市有影響,他認為,是次人民幣貶值情況難以與2年至3年前相提並論,當年人民幣貶值反映對內地經濟缺乏信心,但現時主因美元走強下,其他新興貨幣包括人民幣兌美元因而下跌。但他亦提醒如果人民幣日後持續貶值,有機會影響內地旅客來港消費等,但有關效果需時顯現,未必會太快反映在舖租等之上。

華僑銀行料拆息上升

至於港元拆息表現方面,華僑永亨銀行經濟師李若凡表示,由於月結效應,8月初中資企業集中派息,加上中國鐵塔即將招股,有機會對港元流動性帶來影響,料未來一至兩星期內短期資金將逐漸趨緊,預期與供樓按揭相關的1個月拆息和3個月拆息將分別上試2%和2.1%。

仲量聯行物業估價部區域董事謝偉鴻亦指出,政府於6月底推出新樓市措施後,雖然市場仍錄得破頂成交,但部分新盤開價已較保守,顯示發展商較看重賣樓數量。在貿易戰及加息下,下半年樓價升勢將不及上半年。

■香港文匯報記者 馬翠媚



美聯物業劉嘉輝相信,發展商會做好部署在8月至9月推出更多單位。資料圖片