

新盤增折扣 買家過億掃貨

匯璽II售364伙 單日幾近沽清

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 林國憲)最近多項負面消息困擾樓市,包括中美貿易戰、加息陰霾、人民幣匯率波動等等。發展商為求刺激買家購買力,推出不同優惠吸客,如新地旗下南昌站上蓋匯璽II就透過提高建築期付款折扣優惠吸引投資者,成功令樓盤銷情大旺,昨日開賣的364伙單位,單日已售出逾353伙,佔可售單位超過97%,套現逾50億元。買家不乏大手客,有人更一口氣斥逾1.5億元購入6個單位,另有1組買家斥資近1.5億元掃入5A座高層全層單位。

■ 中原地產亞太區副主席陳永傑指,樓市多了一批套股換樓客入場,只要物業肯減價就會有資金進場。
香港文匯報記者 劉國權 攝

■ 美聯物業住宅部行政總裁布少明指,一手入市氣氛持續理想,預料二手短期內繼續「捱打」。
香港文匯報記者 劉國權 攝

匯璽II早前公佈兩張新價單,分別為119伙及233伙,平均呎價為23,893元及25,495元,發展商昨日連同之前約12個貨尾一口氣發售364伙。項目分別於早上9時及下午12時30分兩個時段抽籤,早上屬大手客時段,發展商於可售單位中撥出177伙於該時段發售。下午散客時段,可售單位為餘下未售單位(包括大手客完成揀樓後餘下之單位)。

出超過97%或逾353伙單位,套現超過50億元。消息指,1房及開放式單位沽清,賣剩單位大部分為4房單位。

一手兩日逾360宗成交

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱,該行統計其到場客戶,投資客佔約4成,用家約6成。他說,由於多個發展商積極推售多區新盤,料一手入市氣氛持續理想,9月一手交投量或超2,000宗,二手則減至3,000宗或以以下水平。統計過去兩日,一手市場一共錄得逾360宗成交,當中約98%來自匯璽II。

其他新盤方面,信置和住建局合作的深水埗一號九龍道將於本周三售80個單位,項目上週五開始收票,消息指截至昨日累積收逾300票,其中約七成屬用家,三成成為投資者,以首輪開售80伙計超額2.75倍。至於將軍澳日出康城LP6,日前公佈首張價單共487伙,昨日累積收票逾2,800票,超額約4.7倍。

愛炫美創荃灣呎價新高

另外,市傳長實旗下荃灣海之戀·愛炫美5A座47樓A室以3,327.8萬元成交,面積1,162方呎,呎價28,639元,創區內標準戶呎價新高,較7月底同區柏傲灣的舊紀錄27,965元高2.4%。長實地產投資董事郭子威表示,因應項目出現新紀錄成交,加上高鐵將通車,計劃短期內加價,幅度或達15%,預期部分單位呎價或高達3.5萬元。



匯璽II在大手客時段沽出近100伙。
香港文匯報記者劉國權 攝



有代理指,到場客戶中,投資客佔四成。
實習記者林國憲攝



ICC樓下停車場,大批準買家排隊。
實習記者林國憲 攝

雷霆:有輕微加價空間

新地副董事總經理雷霆表示,匯璽II大手時段沽出近100伙,有見反應理想,認為還有輕微加價空間,最快日內加推。新地代理總經理陳漢麟表示,該盤目前最大手的兩組買家,第一個以近1.5億元買了5A座高層全層的A、B及C單位;另一位家庭大手客更一次過買6伙,包括5個4房單位和1個1房單位,涉資逾1.5億。

代理料套股換樓客增加

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指,購入6個單位的買家是一組來自九龍區的家庭客,6個單位相信大部分自住,亦會有部分收租。他指出,由昨日新盤銷情看來,即使最近金融波動,但樓市投資氣氛並不差,多了一批套股換樓客入場,相信只要物業市場肯減價就會有資金進場。

記者昨日早上到達該盤售樓處時,大批準買家於買家登記時段等候進入售樓處,到下午散客時段,人龍更排到1樓候車處,目測至少有數百人,場面喧嘩。發展商昨晚公佈,全日售

買咗先再算



蔡氏夫婦
兩人以約700多萬元購入匯璽II房單位,認為項目在地鐵上蓋,位置及交通方便,價錢亦中規中矩。蔡生透露,是次為首次買樓投資,會作投資或收租用途。問及市況不明朗,他指,中美貿易戰及人民幣貶值對自己入市沒有影響,認為其他人「一路都驚,一路都唔敢入」,最後導致不能上車,所以要勇敢「買咗先再算」。

戴先生以8,000萬元購買匯璽II兩個四房大單位作自住,首期付一半,餘下一半承造按揭,認為項目「位置好、價錢平」。問到中美貿易戰影響時,他指自己並非與美國做生意,中美貿易戰對其影響不大。他又透露,自己在內地從事鐘錶生意,人民幣貶值對其反而有好處,因為其鐘錶生意收外幣為主,但出糧就出人民幣。

位置好、價錢平



戴先生

新盤熱賣 二手冷清

香港文匯報訊(記者 莊程敏)一手新盤熱賣,二手繼續冰封,可謂冰火兩重天。綜合四大代理行數據,剛過去周六日十大屋苑二手成交僅1宗至4宗,與上週相若。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,發展商積極推盤及貼市訂價,加上多元化付款辦法,吸引力明顯較跑贏二手。而南昌站匯璽II銷情理想,搶去大批購買力,加上多區新盤亦正進行收票,凍結市場大量資金,預料短期內二手繼續「捱打」。

淘大業主減65萬止賺

據美聯物業分行統計,10大屋苑週末僅錄得2宗成交,美孚新邨及沙田第一城各錄一宗,創27周新低,按周減少1宗。該行經紀指,個別業主叫價態度回軟,淘大花園一個高層兩房附豪華裝

過去兩日各代理十大屋苑成交

代理行	成交	按周變幅
港置	4宗	+1宗
利嘉閣	3宗	+2宗
美聯	2宗	-1宗
中原	1宗	-2宗

製表:記者 莊程敏

修單位,面積377方呎,業主減價65萬元下,以633萬元易手,呎價16,790元。業主於2014年5月以約380萬元購入物業,是次賬面獲利253萬元。中原地產十大屋苑只有沙田第一城錄得1宗成交,按周跌66.7%,破今年2月農曆新年後的新低紀錄。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱,自6月底「娥六招」推出後,二手成交個案,為3期31座低層G室一個兩房單位,面積327方呎,以580萬元成交,呎價17,737元。該屋苑由本月至今累計有約12宗成交。

港置:各區睇樓普跌
香港置業於剛過去週末共錄得4宗成交,按周升1宗。港置行政總裁李志成指,各區睇樓量普遍下跌,料隨着多個新盤陸續推售,短期內二手交投量仍維持低水平。

風光背後 購買力正收縮

特稿

南昌站匯璽II昨日開賣364伙單位,最終接近沽清,發展商更隨即宣佈有加價空間,表面上看樓市仍非常熾熱,但看一看整體樓市成交數據卻又是另一番光景。由於多間代理行將資源撥去協助銷售一手新盤,同時間市場觀望氣氛濃厚,令二手住宅成交接近冰封,中原及美聯統計周六日十大屋苑成交竟然跌至1宗及2宗,與新盤的「熾熱」形成強烈對比。

發展商寧忍手求旺銷

匯璽II昨日順利開出紅盤,歸功於多項銷售策略的成功。首先項目位處鐵路站上蓋,本身已吸引一定客源,但發展商未有怠慢,之前已經將樓盤定價形容為「時光倒流價」。事實上,該盤於定價的確克制,個別單位9個月才加價約6%(差估署樓價指數半年已升10.4%),同時間更推出大手客置業優惠,加快大單位去貨速度,催谷市

場購買力入市。雖然樓盤銷情理想,但留心新地昨日說法,即使揚言會加價,也只是「輕微的加價空間」,反映發展商對後市看法相當審慎,一反新地向來進取訂價的作風。

再看看最近開賣的其他新盤,收票進度亦算不上標青:日出康城LP6首批487伙,至昨日為至的三天收票量逾2,800張,收票進度不錯,但對比同屬日出康城的新盤,晉海去年9月首批208個單位三日已收4,500票,今年3月MALIBU首批320個單位,三日亦已收票3,500張。市場購買力明顯正慢慢在收縮。

二手成交量長期偏低

二手住宅市場的交投,就更能看到樓市其實並非很繁華,與一手的熾熱銷情相比較,二手成交非常冷清。中原十大屋苑於過去兩日僅1宗成交,創今年2月農曆新年後新低。而且,二手成交量偏低已非單一個星期的情況,中原十大屋苑



LP6上週錄得大批人流入票,但對比其他日出康城項目,成績不算突出。
資料圖片

經已連續8個星期錄得個位數成交量,反映樓市購買力大不如前,不少準買家觀望後市變化。觀乎市場預期9月美國加息機會極高,香港銀行亦預料於之後兩個月展開加息,本港樓市氣氛必然受到影響。同時間中美貿易戰持續、人民幣波動等,都影響香港經濟及投資環境。展望下季本港仍有多個新盤發售,在不明朗氣氛延續下,新盤定價料仍相當克制。至於二手成交於長期淡靜下,不少業主預料最終按捺不住減價,令整體樓價下調壓力加大。
■記者 顏倫樂



將軍澳天晉III B第11B座高層B室錄得撤銷交易紀錄。
資料圖片

2168萬購天晉 傳公屋富戶撻訂

香港文匯報訊 二手樓價回軟,有之前高位成交的單位出現撻訂。據土地註冊處資料顯示,於今年5月底以2,168萬元售出的將軍澳天晉III B第11B座高層B室,近日錄得撤銷交易紀錄。

連雜費料須蝕近260萬

上址為面積945方呎的四房套房單位,當時成交呎價達22,942元,一度成為全區呎價最貴標準單位,傳買家為公屋住戶。市傳該買家由按揭未能上會而被撻撻定,被業主沒收全數訂金,加上賠償代理

雙倍佣金,損失近260萬元。按照按揭局規定,樓價1,000萬以上住宅只能承造一半按揭。上述單位只可以向銀行借1,084萬元,首期要付1,084萬元。據代理透露,業主已將物業重新放盤,並把叫價調高5.2%至2,280萬元。

天宇海大單位減120萬

近期的二手成交也出現較多減價個案。美聯物業黃錦瀚表示,沙田第一城31座低層G室,面積327方呎,原叫價608萬元,剛減價28萬以580萬元成

交,呎價17,737元。同類無窗台兩房戶之前高位造價全逾600萬元,是次賣平均約3%。利嘉閣劉鵬昌稱,馬鞍山天宇海3B座高層B室,面積757方呎,原業主上月初叫價1,500萬元連車位出售,近日以1,380萬元連租約易手,減價約120萬元或約8%,折合呎價18,230元。公居屋方面,美聯物業表示,大埔公屋富善邨2座低層25室,面積294方呎,屬開放式間隔,原業主開價365萬元放盤約1個月,最終減價約7萬元以自由市場價358萬元成交,呎價12,177元。