

樓市警號 新盤遇冷

大批準買家縮沙不足10拾 逸理賣80伙昨僅沽5伙



■逸理外貌



樓市大變局

香港文匯報訊(記者 蔡競文)近日樓市利淡消息充斥,9月份頭炮新盤,由市建局及麗新合作發展的筲箕灣逸理昨首度開售80伙,罕有地只收到65票,未足額認購下,昨日賣樓場面超級冷清,上午售樓處內不足10拾買家,大批準買家縮沙。消息指,截至昨日傍晚6時半,只沽出5伙,售率僅6.25%,成為今年銷情最慘淡新盤。昨日其他在售新盤銷情亦相當冷清,為樓市拉響警號。



■筲箕灣新盤逸理昨首度開售80伙,銷情冷淡,有零星買家到場登記。

近期樓市利淡因素

- 空置稅推出,發展商大力推盤,供應增加,新盤或出現劈價潮
- 銀行上調按息,9月極可能再上調最優惠利率(P),令買家負擔加重
- 特朗普計劃在本周四(9月6日)實施對總值2,000億美元的中國商品加徵25%關稅,中國將以牙還牙
- 中美貿易戰全面升級,拖累人民幣及港股表現,股匯波動打擊買家入市意慾
- 美國持續縮表,美元上升,令香港熱錢持續流走
- 新興市場貨幣危機續發酵,演變成全球新金融海嘯
- 本港投資者出貨,顯示他們不看好後市,或引發沽貨潮

樓花期達兩年的逸理,消息指截至昨日傍晚6時半只售出5伙,售出單位為3D、7F、8C、9F及11B,分別由5組不同買家購入。發展商似乎已經預計到銷情問題,開價其實已經較同區稍平,見收票反應冷淡後,又向地產代理加催催客客源,但仍難敵清冷市況。該盤上月17日公佈首批50伙價單,折實平均呎價23,386元,286方呎開放式折實入場608萬元,普遍低同區新盤呎價10%。若對比鄰街剛入伙的ISLAND RESIDENCE,樓層、面積相若的細單位,逸理呎價平約8.5%。

286方呎開放式折實608萬

逸理於8月28日再加推30伙,定價682.5萬元至1,069.1萬元,扣除最高8%折扣,折實價627.9萬元至983.6萬元,折實平均呎價微升至23,422元。首兩張價單合共80伙在昨日發售,然而收票差強人意,僅收到65票,對比同樣是與市建局合作的信置長沙灣一號九龍道,周三推售80伙收到500票,當日也沽出55伙。更不消說今日推售117伙的匯璽II、及最快下周推售首批487伙的日出康城LP6,分別收到5,000票及逾5,000票。

宣傳不足 未提供高成數按揭

就逸理昨日的冷淡銷情,中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,由於逸理發展商無提供高成數按揭貸款,影響首期不足的上車客入市意慾。而近期匯璽II、一號九龍道及LP6等新盤夾擊,加上市場負面消息亦多,都影響了投資者的入市意慾。

另據業界人士分析指,除了市況弱及其他新盤搶客外,發展商的宣傳力度亦不足夠,而另一致命傷是本屬港島東的逸理,示範單位竟然放在油塘,對睇樓人士而言不夠方便。發展商雖然加佣金,但地產代



■陳永傑



■布少明

理似乎都將資源放在新地的匯璽及南豐的LP6等大盤。該消息人士更稱,「新地咁多盤,又出名界開快,示範單位在ICC,拉客都多啲人啦。」事實上,昨日其他在售新盤的銷情也相當冷清,多數僅一至兩宗成交,如匯璽、晉海II、皓畋、翰林峰都僅錄得1宗成交。

新盤源源不絕 選擇增多

此外,近期新盤源源不絕,買家選擇增多。近期推出的新盤主要是同港鐵、市建局合作,據悉,他們要配合政府加快單位供應到位,催促發展商加快開盤,向市場供應多些單位。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,昨日該行逸理的客人用家及投資客各佔一半,客源比例方面,港島區佔約8成,九龍區及新界區佔約2成。由於項目設有開放式細戶型單位,受到上車用家及長線投資客垂青。物業預計落成後呎租約70元水平,租金回報約有3厘多。

布少明又指,受到貿易戰及股市波動影響,加上各區新盤搶客,故8月份港島東區二手交投明顯放緩,指標屋苑共錄得約37宗成交,較7月份約73宗大幅減少約5成。預期9月份一手將主導大市,料全月一手交投可逾2,000宗水平,而二手交投則減至約2,600宗。

本月6000伙登場 料貼市價去貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「林鄭6招」推出滿兩個月,美國9月加息勢在必行,本港銀行屆時可能上調最優惠利率(P),發展商無不趁加息前沽貨。據業內統計,9月約有9個新盤共約6,000伙排隊推售,市場購買力聚焦一手,預期9月一手盤成交量維持約2,000宗,而由於競爭激烈,預料新盤需貼市價甚至略低於市價才能去貨。

南豐新地信置領風騷

9月份最矚目新盤要數由南豐夥遠洋與港鐵合作的日出康城LP6,該盤是今年最大型新盤,又受到新招規限,於上月以貼二手價推出首批487伙,至今收票約5,000票,發展商已表示於週內公佈銷售安排,最快或於9月首個周末推售。

過去兩個月已積極賣樓的新地,9月繼續「周周有樓賣」,先有今日推售的南昌站匯璽II新一批117伙,系內元朗PARK YOHO Napoli亦可望短期內獲批預售樓花同意書,準備9月出擊。PARK YOHO Napoli共有712伙,新地副董事總經理雷鑫表示,基於系內於同區已有多個新盤推售,需要時間找新買家,已計劃保留該盤其中100伙作收租用。與此同時,系內Grand YOHO二期、北角海璇及何文田天鑄等亦繼續

分批推售。

恒基地產於西營盤藝里坊·1號亦已開價,將於月內推售。該盤共有240伙,包括開放式至兩房,面積223方呎至421方呎,主打一房戶,佔57%。

信置上月推售今年頭炮新盤長沙灣一號九龍道後,其於大埔白石角逸瓏灣8仍待批售樓紙,可望於9月內推售。

該盤共有528伙,包括兩房至四房戶,兩房實用面積由450方呎至550方呎,佔標準戶34%;三房實用面積650方呎至1,000方呎,佔50%,四房實用面積950方呎至1,250方呎,佔8%。另設平台及天台特色戶,佔8%。億京於大埔白石角海日灣同樣待批售樓紙,亦有機會於9月推售,項目提供667伙。

盈信控股於何文田Belfran Peak於上月已上載售樓書,盈信控股副主席及行政總裁游國輝表示,最快9月初公佈首張銷售安排,將以招標發售,價錢將參考九龍區物業。該盤提供7伙,面積由1,559方呎至2,058方呎,全部連同車位發售。

萬科屯門新盤逾千伙

萬科置業(香港)於屯門上源亦待批售樓紙,有機會於9月出擊。該盤共有1,154伙,主打一房及兩房戶,佔70%,

9月計劃推售新盤

樓盤	單位數目
日出康城LP6	2,392伙
屯門上源	1,154伙
元朗PARK YOHO Napoli	*712伙
大埔海日灣	667伙
大埔逸瓏灣8	528伙
西營盤藝里坊·1號	240伙
南昌站匯璽II	**228伙
筲箕灣逸理	144伙
何文田Belfran Peak	7伙

* 其中100伙作收租
**尚餘單位

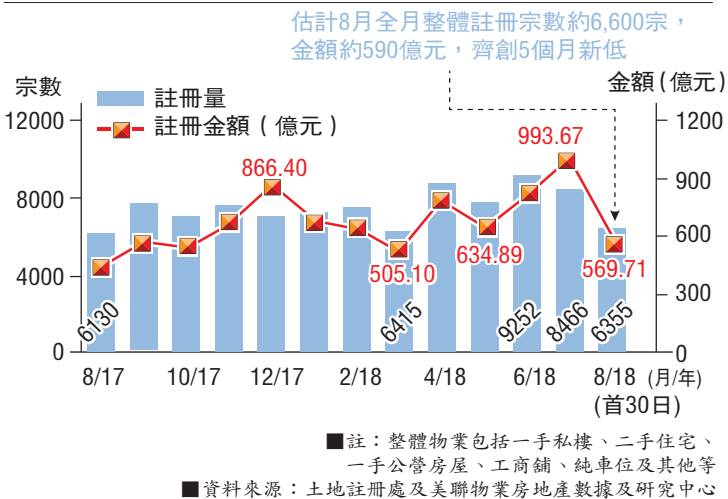
製表:香港文匯報記者 梁悅琴

一房最細約350方呎起。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,市場利淡因素仍不少,發展商又急於去貨,市場購買力聚焦一手,相信區內供應多,或者是大型新盤,開價都以貼市價甚至略低於市價才可去貨。

利淡湧現 上月一手「量額」兩連跌

本港整體物業註冊量及金額



香港文匯報訊(記者 蔡競文)8月份市場利淡因素湧現,新興市場貨幣危機、中美貿易戰不斷升級、港股大波動,加上港銀上調按息,影響市民入市意慾。最新統計顯示,上月本港整體物業註冊「量額齊跌,估計全月最終成交額590億元,為5個月最少(見圖)。當中一手私樓宗數及金額均連跌兩個月。

整體註冊金額5個月最少

據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,8月份首30日整體物業(包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量合共錄6,355宗,較7月全月8,466宗減少約24.9%。料最終達6,600宗左右,屆時將創5個月新低;金額方面,月內迄今整體物業涉及569.7億元,比起7月全月993.7億元更大減約42.7%。估計全月最終達590億元,為

5個月最少。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,回顧8月首30日註冊個案,住宅及非住宅物業註冊量均按月下挫。一手私樓方面,無論宗數及金額均連跌兩個月。在不包括一手公營房屋之下,8月首30日一手私樓註冊量錄1,426宗,較7月全月減少約19.0%,一手金額錄約174.83億元,按月更跌約39.4%。月內迄今最多一手私樓登記的項目為元朗PARK YOHO MILANO、大埔雲匯、將軍澳晉海II及沙田珀玥等。

二手宅註冊量月減26.5%

二手住宅方面,8月首30日二手住宅註冊量錄3,297宗,按月減少約26.5%,自今年3月後首度失守4,000宗水平。至於同期二手金額錄260.79億元,按月亦跌約30%;至於一手公營房屋,月內迄今錄42宗,金額約0.88億元,按月分別少約22.2%及20%。

至於非住宅方面,註冊宗數亦明顯下跌,8月首30日錄1,590宗,按月減少約26.6%;金額跌勢更急,下挫約59.9%至133.2億元,主要因7月份港島東中心錄一宗大額登記,涉及逾197億元,導致8月非住宅金額出現急挫。



■恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝(左)表示,首批50伙最快下星期開售,會視乎情況考慮加推。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)其他新盤方面,恒地西營盤一年期樓花盤藝里坊·1號前晚突擊開價後,昨日開放示範單位,今日開始收票。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨日

藝里坊首批50伙最快下周賣

表示,首批50伙最快下星期開售,會視乎情況考慮加推。他又指,全部單位折實價900萬元內,相信此銀碼會受市場受歡迎。

折實均呎價29988元

藝里坊·1號前晚開價,首批50伙平均呎價30,915元,扣除最高3%折扣,折實平均呎價29,988元,230方呎開放式折實入場669.688萬元。韓家輝表示,首批單位以定價計,市值近4億元,是次開價參考港島西區新盤,訂價屬於貼市價。另又指今年第四季推會推木犀街項目「維峯·浚匯」。

資料顯示,「維峯·浚匯」共提供216伙,1房戶佔168伙(約78%),餘下的48伙(約22%)為開放式單位,另設

居屋叫價離地 劈百萬仍創新高

香港文匯報訊(記者 蔡競文)樓價高企,業主多數擔心賣了買不回,故此叫價十分進取。話說屯門居屋屋苑龍門居高層戶,業主累計劈價逾100萬元,減價後仍創屋苑同類新高,在在反映現時樓市的叫價有多離地。

祥益地產高級區域經理黃慶德表示,近日龍門居錄得一宗自由市場成交價破頂的個案,成交單位為10座高層J室,實用面積592呎,三房兩廳。日前獲同屋苑客垂青,新買家為新婚客,鍾情上址鄰近家人方便照應,遂

便決定購入。

據了解,業主原叫價為700萬元,參考市場價後作出調整,累劈逾100萬元後成功售出,單位最終以595萬元成交,以實用面積計算為10,051元。雖然是次成交業主有大幅度的議價空間,但上址仍創出該屋苑同類型單位雙破頂,成交價更是全屋苑的新高。據悉,是次成交單位業主2011年持貨至今,賬面獲利逾倍轉手。

同樣例子還出現在屯門玫瑰花園。中原地產屯門區域營業經理伍庭輝表示,

屯門玫瑰花園高層D室,實用面積421平方呎,兩房間隔,放盤1個月,叫價610萬元,業主早前購入全新樓換樓,眼見二手市況低迷,最終減價20萬元,獲買家以590萬元承接單位,折合平均實用呎價14,014元,造價創該度兩房戶新高,呎價則創屋苑新高。

伍氏指,買家為上車客,趁市況回軟吸納優質單位,見上址附有新裝修,間隔四正,屬罕有高質素放盤,遂拍板入市。原業主於2006年以90萬元購入單位,升值5.6倍。