

第一城價崩 2房兩月跌2成

跌穿「五球」有找 買家「等執平貨」

樓市大變局

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市出現轉勢跡象,減價潮開始湧現,不論大小屋苑亦難倖免,以往「連環破頂」的風光不再。沙田第一城自今年4月以來首次錄得2房跌穿「五球」成交,較7月初時同類單位630萬元回落逾兩成。鄰區馬鞍山翠擁華庭也錄得3房樓皇劈價「兩球」(即200萬元)成交,造價1,128萬元,較市價低約5%。

作為升市指標之一的沙田第一城,2房單位近日頻頻錄得減價成交,最新成交價更跌穿「五球」(即500萬元),為4月以來首次。中原地產黎宗文透露,個案為37座低層E室,面積284方呎,屬2房單位,以498萬元易手,呎價為17,535元。據悉,該屋苑7月曾連環錄得破頂成交,其中最貴2房成交為31座高層D室,面積327方呎,以630萬元沽出,呎價19,266元。對比之下,新成交單位呎價與2房新高紀錄相差約9%,造價更相差20.95%。

事實上,該屋苑2房單位近期價格已接連出現鬆動。當中,50座中層A室,面積284方呎,原叫價620萬元,接連降價至516萬元沽出,呎價18,169元,累減104萬元或16.7%。此外,52座低層F室,面積同為284方呎,業主由580萬元下調至500萬元易手單位,下調金額達80萬元或13.8%,折算呎價17,605元。

代理:議幅增至50萬元

美聯物業鄭志權分析指,以往這類低層2房單位造價一般為520萬元至530萬元,是次37座2房單位成交價(498萬元)較市價低約20萬元至

30萬元。而本月暫錄得的7宗成交中,絕大部分均屬減價成交,反映減價潮蔓延,現時不少買家轉為觀望並「等執平貨」。另外,有部分業主態度軟化並擴大議幅,由一般20萬元至30萬元增至50萬元左右。

嘉湖呎價再失守1萬

另一藍籌屋苑,天水圍嘉湖山莊呎價半個月內再度跌穿1萬元水平。中原表示,美湖居5座低層G及H室相連單位,改回為兩個三房單位後,每個以600萬元放售,近日一減再減下,最終以525萬元及520萬元沽出,按單位面積同為544方呎計算,呎價為9,651元及9,559元。

翠擁華庭3房減252萬

其他地區,美聯物業鄧智宏稱,新近錄得馬鞍山翠擁華庭15座高層C室易手,面積927方呎,享山海雙景,屬高層3房樓皇。鄧智宏稱,原業主開價約1,380萬元放盤約2個月,獲外區客以1,128萬元承接,減價達252萬元或18.3%,呎價12,168元,較同類單位市價低約5%。

東堤灣畔重回5月水平

另一邊廂,東涌東堤灣畔樓價重回5月水平。中原地產陳旭明表示,1座低層H室,面積544方呎,新近以705萬元易手,呎價12,960元。單位上月底以730萬元放盤,減

價25萬元或3.4%後易手。資料顯示,該屋苑對上2房單位錄得710萬元以下的成交要追溯至5月,來自1座低層E室,以700萬元易手,呎價13,436元。另外,對比上月同盤6座低層E室2房單位以783萬元成交,呎價13,316元,新成交單位呎價較同類高位回落近2.6%。

近日部分二手減價個案

單位	面積(方呎)	叫價(萬元)	成交價(萬元)	減價(萬元)	減幅
馬鞍山翠擁華庭15座高層C室	927	1,380	1,128	252	18.3%
沙田第一城50座中層A室	284	620	516	104	16.7%
沙田第一城52座低層F室	284	580	500	80	13.8%
天水圍嘉湖山莊美湖居5座低層H室	544	600	520	80	13.3%
天水圍嘉湖山莊美湖居5座低層G室	544	600	525	75	12.5%
將軍澳日出康城領峯6座高層LA室	987	1,350	1,198	152	11.2%
將軍澳峻濠1期1座高層E室	746	1,000	920	80	8%
鴨脷洲海怡半島19座低層B室	581	970	900	70	7.2%
青衣盈翠半島7座中層A及B室	1,038	1,950	1,840	110	5.6%
東堤灣畔錄得1座低層H室	544	730	705	25	3.4%

製表:記者 顏倫樂

二手樓交投再跌兩成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價拾級而下,交投則跳級而落。中原地產研究部最新統計,8月港九新界三區二手私宅買賣合約登記較7月再跌約兩成。市況反映6月底政府宣佈六招房策後,買家多抱觀望態度,再者多個新盤發售分攤購買力,導致二手交投回軟。新界區買賣跌幅最多,8月二手私宅登記錄得1,262宗,較7月下跌25.7%。

至於九龍區及港島區分錄1,046宗及777宗,下降25.3%及18.1%。

新界區跌25.7%最多

若本港細分24個分區來看,8月有22個分區交投量按月下跌。當中,九龍全線9個分區及新界全線7分區全線下跌。至於全港跌幅最多五個區份分別為離島/東涌/愉景灣(-46.5%)、九龍

塘/石硤尾(-35.9%)、紅磡/土瓜灣(-33.6%)、沙田(-32.5%)及灣仔(-29.3%)。

黃良昇料本月續跌

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,8月土耳其匯價急跌引發環球股

市波動,以及銀行調高H按封頂息率,加上多個大型新盤陸續開售,二手樓市明顯受壓,相信9月的登記數字將持續下調。

新盤貨源不絕 5500伙爭出擊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)利淡消息充斥下,無阻發展商推盤意慾,本港未來一個多月至少有7個新盤,合共約5,500伙爭相出擊。

數千人參觀Napoli現樓

推出十成按揭的元朗錦田北PARK YOHO Napoli昨日起開放現樓示範單位予公眾參觀。新地代理總經理陳漢麟表示,保守估計該盤昨日錄得數千人參觀,本週六起收票,會設大手優先,A組大手賣家需買2伙或以上,B組至少購買2伙,最快下周加推單位。為谷票源,新地會董事總經理謝文娟表示,新地會會員買家於去年底前購入Napoli單位,可享1%折扣。同時,10月底前讀好該會facebook專頁及入票登記會員,可獲100元一田禮券,名額3,000個,本週末現樓亦會安排嘉年華會。

灑灑本月推天台戶招標

其他新盤方面,永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖昨表示,與萬泰集團合作發展的沙田九肚灑灑將

於本月首度推出頂層連天台特色戶招標。該單位全盤只有4伙,面積均1,610方呎,三房一套,短期內邀請客戶參觀示範單位及公佈銷售安排,將逐伙推出招標,料能打破項目分層單位呎價紀錄。目前,該盤分層單位呎價最高紀錄為37,783元,而灑灑8號洋房早前以每方呎50,396元售出,為目前項目及沙田洋房呎價紀錄。

他稱,灑灑自4月至今累沽15伙,套現9億元,香港及內地客各佔一半,平均成交呎價32,009元。

千伙大盤上源上載樓書

另一邊廂,萬科香港於屯門上源已獲批預售樓花同意書,並於昨日上載售樓書至項目網站。該盤共有1,154伙,單位面積由321方呎至4,880方呎,包括1房至4房,另設特色戶及洋房。當中,1及2房單位佔整體近70%。萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧表示,項目內設廣闊園林及緩跑徑,鄰近大欖群山、黃金海岸及哈羅香港國際學校,加上戶型涵蓋1房至4房,能滿足不同類型客戶需求。至於華懋與港鐵合作的元朗朗屏站項目取名

為朗城匯。華懋集團銷售部總監吳崇武昨表示,朗城匯仍待預售樓花同意書,最快10月中旬推售,定價將參考同區新盤PARK YOHO Napoli,並指朗城匯的交通位置較其方便。朗城匯提供720伙,包括1至3房間隔,主打兩房戶,佔55%。

華懋:加息影響朗城匯定價

他坦言,若本月底美國再加息,對朗城匯的定價或多或少有影響,又指新地為PARK YOHO Napoli推「十足十貸款計劃」做法進取。被問到華懋會否跟隨,他稱,不同集團做法都有所不同。

計劃9-10月推售新盤

樓盤	推售單位
日出康城LP6	1,905伙*
屯門上源	1,154伙
元朗朗城匯	720伙
元朗PARK YOHO Napoli	712伙
大埔海日灣	667伙
南昌站匯豐及匯豐II	約120伙*
西營盤藝里坊,1號	約190伙*

*尚餘單位

製表:記者 梁悅琴



新地陳漢麟(左)表示,PARK YOHO Napoli會設大手優先。



藝里坊·1號首批去貨56%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰拖累港股連番下挫,加上多個大型新盤推售分散客源。累收逾300票的西營盤藝里坊,1號昨晚開售首批50伙,首日售出28伙,銷售率56%,套現逾2億元。發展商考慮短期內加價加推。市傳香港桌球一哥傅家俊斥資780萬元購入面積257方呎的16樓B室一房單位。

傅桌球一哥傅家俊入市

藝里坊,1號昨晚開售首輪50伙,包括開放式及一房戶,折實平均呎價29,988元,折實價全部低於900萬元,發展商恒地提供85%一按,但反應一般。現場消息指,昨晚只有約有28組客到場報到揀樓,必須買2伙的大手客A組時段只獲一組客買2伙,可買1至2伙的B組時段有兩組客各買2伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑坦言,近日股票市場大幅下跌,影響投資者入市意慾,加上其他大型新盤同期推出,集中供應1,000萬元以內的單位,分散客源,該行買家出席率約50%至60%。

至於美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,項目以一房戶最受歡迎,吸引收租客入市,該行客戶中約一半為長線投資客,預計項目落成後,呎租有機會達100元,租金回報率約3.5厘至4厘。

對於樓市走勢,陳永傑認為,二手成交步伐慢,一手新盤則有買家追捧,預料9月一手成交有機會達2,000宗。市場預料美國將加息0.25厘,會令買家心理壓力,但料實質影響不大。而布少明則指,「娥六招」刺激不少新盤推出,每批單位推出數量較高,並進一步吸納購買力,導致二手市場明顯受壓,並估計全月一手成交達2,000宗,而二手則約2,600宗。

皓畝呎價創4.43萬新高

至於一手成交方面,嘉里建設旗下何文田皓畝昨以5,449.05萬元售出第1座27樓C室連天台特色戶,面積1,229方呎,連963方呎天台,折算呎價44,337元,破盡項目呎價紀錄。

南豐於日出康城LP6次輪488伙今日截票,消息指,至昨晚8時累收約5,000票,超額登記9.2倍。



PARK YOHO Napoli最快下周加推單位。香港文匯報記者梁悅琴攝