

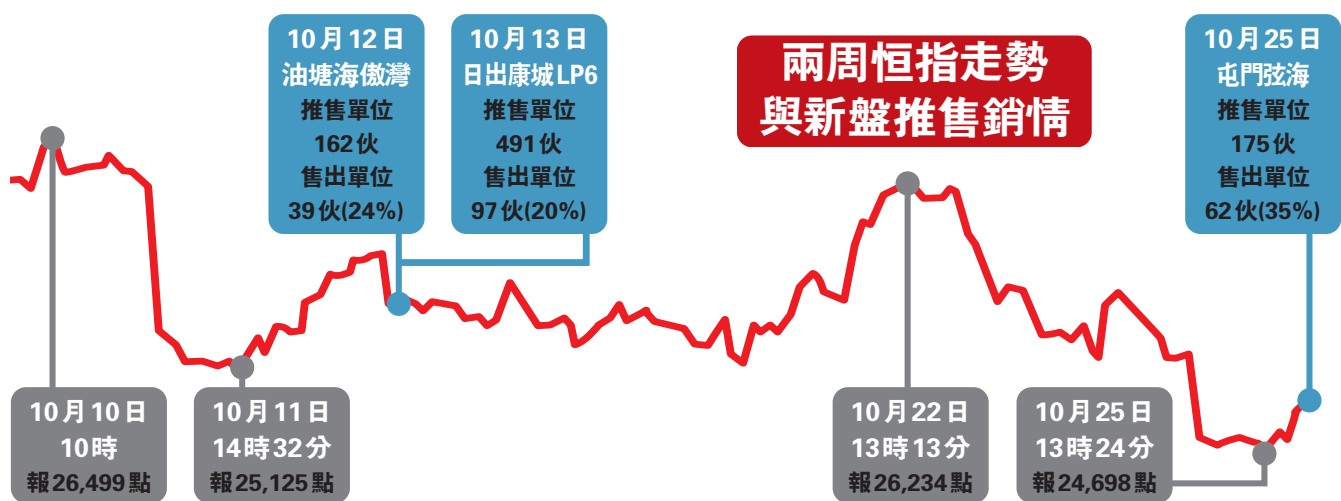
股災衝擊波 上車盤受累

大手客全縮沙 弦海首日賣剩65%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)全球小股災,上車盤銷售也受挫。以折實入場價低於「3球」搶客的莊士中國旗下屯門弦海昨日開售首輪175伙,縱然累收約750票,惟大部分客戶縮沙,大手客A組時段未見有客出現,B組散客時段亦只有約70組客到場。消息指,該盤全日僅沽62伙,銷售率只有35%。市場亦關注被弦海及尚悅·嶺截擊的元朗朗城匯今日開賣首輪504伙的銷售反應。



屯門弦海昨日開售首批175伙,大手客A組時段未見有客出現,B組散客時段亦僅約70組客到場。香港文匯報記者梁祖攝



弦海入場費雖是過去一年最新盤,不過折實平均呎價高見15,791元,貴絕區內新盤首批平均呎價。昨早10時位於佐敦莊士倫敦廣場的售樓現場,A組登記時段未見有準買家到場排隊登記,場面冷清。及至10時40分有B組客提早到場,至11時準買家等候人龍長至廣場外,以年輕人客為主。據悉,約有70組客出席。

出席客戶少過發售單位

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑坦言,近日金融市場動盪,影響投資者入市意慾,導致A組大手時段未

有買家出現,B組客戶出席率亦只有60%至70%,若不是股市大跌,估計出席率會多20%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指,該行A組客沒有出席,B組客戶出席率料達70%,以新界區為主佔近80%,整體來說用家比例約80%,不乏年輕買家,佔整體7成。他預期,項目入伙後,實用呎租料達近50元,投資回報率逾3.5厘。

夫婦借九成買開放戶自住

據悉,B組頭籌買家為家庭客,以約592萬元購入中層E室,面積447方呎,

兩房,呎價1.32萬元。此外,現任天水圍以租金1萬多元租住單位的買家陳氏夫婦表示,因為寶寶準備出世,今次以400萬元買入面積180多呎開放式單位,雖然面積細,「但無辦法,無錢呀」,打算承造9成按揭,「父母有幫少少」。陳氏夫婦又指:「抽居屋抽咗好多年,都抽唔到,所以買新盤。而且因為跌市,才有呢口價。」他們並稱,近期都有睇過新界西其他新盤,如朗屏朗城匯,但因為價錢問題,所以不作考慮。

弦海首輪推售的175伙,面積162方呎至447方呎,開放式至兩房戶,折實價288.88萬至647.46萬元。

樓花盤慢慢賣 發展商求好價

特稿

被視為截擊元朗朗城匯的屯門弦海,首日銷情僅沽約35%。如此情況無疑令人慨嘆新盤早前仍鋪銷清袋的盛況已今非昔比,亦反映部分發展商開價仍然相當進取。面對中美貿易戰將令本港經濟放緩,又進入加息周期,政府又推出不少新措施如空置稅、每次賣樓要賣至少20%等都是期望加快供應步伐,無疑令人入市變審慎,進而減弱購買力。觀乎近日新盤入票已知一二,弦海僅收750票,今日推售的朗城匯亦只有約3,000票,相比上半年不少新盤首輪動輒收逾5,000票,反應大減。

從另一角度看,雖然政府想加快供應,但發展商要考慮股東利益,開價其實仍相當進取。以弦海為例,首批75伙折實平均呎價達15,791元,貴絕屯門區新盤首批開價紀錄,反映發展商莊士中國於逆市下仍然求價多於求

量,皆因公司在港土地儲備不多,此盤又是樓花盤,未受空置稅影響,毋須急於「一Q清袋」。

資料顯示,弦海地皮為莊士中國於2015年2月以4.288億元投得,樓面地價每方呎約2,997元,市場預期連建築費等總投資額約10.5億元。換言之,只要該盤銷售額達至10.5億元以上,莊士中國已有利可圖。基於此盤以細面積單位為主,100多方呎單位都有,即使呎價創區內新高,銀碼仍然好吸引,慢慢賣又可以隨時加價,令莊士中國可以賺到盡。

「一Q清袋」反映定價錯了

事實上,大部分發展商都不期望開盤可以「一Q清袋」,因這反映定價錯了,未能為股東創造最大利益。相反,如果首日能夠售出70%至80%單位,才顯示其定價恰好處,還有加價空間。 ■記者 梁悅琴

恒基2盤下月連環推售



恒基韓家輝指,北角維峯、淡匯有機會下周開價及開放示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示,與新世界合作元朗尚悅·嶺將於今日開放示範單位予恒地會會員參觀,明日開放予公眾,有機會於本周末收票,視乎市場反應加推,項目最快下月初開售,並有機會安排大手認購。他又指,近期股市波動,中期而言樓市較股市穩定,相信可推動部分買家入市,並指細單位銀碼較低,較受市場歡迎。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝指出,北角維峯、淡匯昨日上載樓書,有機會下周開價及開放示範單位,最快下月上旬推售,售價參考同區新盤。項目提供216伙,主打一房戶,共有168

伙,佔全盤約78%,面積244方呎至302方呎,預計關鍵日期是2020年8月31日。

yoo 18 BONHAM推千日成交

Queen Cheers Development Ltd及Winston Development Ltd有意推出3伙西半山yoo 18 BONHAM,並調升意向價20%,及新增成交日期長逾千日「YOO 1001夜付款計劃」,買家在支付成交金額10%,以及5%的佔用費後,更可享先住後付。中原地產西半山高級資深營業董事李麗表示,發展商有意推出頂層三複式單位招標,面積3,721方呎,連1,126呎平台,指引價由每方呎6萬元調升至7.2萬元,加價後售價達2.679億元。

黃志祥:股市波動大 地產更加好



信置黃志祥(左二)、黃永光(左一)、陳榮光(右二)及田兆源。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫、本港加息周期及全球股市波動等接踵而來,不少大行皆睇淡明年本港樓價。然而,信和置業主席黃志祥昨日出席股東大會後表示:「美股昨日跌幾點,嗰人心情唔好;聽日升返幾點,心情就好返。股市波動,但磚頭穩定,可以自住,可以租出去,人係鍾意磚頭。而且歷史上睇,股市波動大,地產反而更加好。」

控制成本 持200億現金

信置副主席黃永光表示,無法控制外圍環境,集團會做好控制成本、項目質素等,為股東創造最大利益。信置執行董事陳榮光補充,截至今年6月底集團持有淨現金200億元,集團財務穩健。

談及賣地時,黃志祥指,港鐵何文田站2期有8間公司入標,據了解中標者出價相當進取,但強調集團出價相當貼近中標者。黃永光亦指,山頂地王雖然流標,但亦有5個財團入標,反應不俗,並支持政府不到價收回地塊的做法。

另外,信置營業部聯席董事田兆源表示,本港加息幅度溫和,市場仍有用家需求,近期同業的日出康城LP6短時間內售出約1,500伙,集團正待批預售的觀塘凱匯亦已接獲不少有興趣者查詢,故相信樓市會平穩發展。黃永光期望,觀塘凱匯未來數星期可獲批預售,隨即推售。

高鐵利奧海城人流升10%

黃志祥又稱,香港剛有高鐵及港珠澳大橋兩個大型基建開通,香港一定會好。又指,高鐵

通車一個月以來,旗下奧海城商場人流上升10%,尖沙咀中港城寫字樓租務查詢亦明顯上升,訪港旅客及留港住宿按年增長10%及6%,對系內酒店入住率亦有上升,反映基建開通對市場有正面效應。

黃永光表示,支持政府明日大嶼計劃,因為香港數十年來都是靠填海造地來取得新土地,如東涌、灣仔北、將軍澳、啟德等皆是,所以支持填海造地令土地供應可以穩定。被問到政府提高公私營房屋比例至七比三,會否令私樓價格持續上升,他認為,最重要是其可建單位數量,而非單看比例。他亦指,集團的貨尾數量不多,未受政府推出一手樓空置稅影響,況且新稅項細節未出台,政府的用意其實是期望加快供應量推出市場。

集中發展住宅寫字樓

黃志祥表示,集團喜歡做住宅及寫字樓的地產發展業務,不會積極拓展酒店業務。陳榮光指出,過去一年集團租金收入達40.8億元,比上年度增長3.3%,預期今年繼續增長;目前出租率達96%,會繼續爭取更高出租率。

黃永光:與帝國合作不變

對於合作夥伴帝國集團主席郭炳湘突然離世,黃永光表示,與父親及所有同事對郭炳湘離世感到心痛,並向郭炳湘家人致以最深切的慰問。他形容,與郭炳湘是好夥伴,集團與帝國集團的合作項目會繼續正常運作,沒有改變。

投資者減磅 新葵芳花園劈13%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新界西北多個新盤同步推售,打擊原已淡靜的二手樓市,加上外圍經濟局勢未明,部分投資者為求減磅,寧願低價沽貨止賺,包括有新葵芳花園高層單位減價逾一成售出。中原地產許偉業表示,新近錄得新葵芳花園B座中層03室成交,面積408方呎,2房間隔,業主於區內持有伙物業,外區亦有物業,見市況持續轉差,樓價有下行壓力,決定減磅止賺離場。上月中叫價720萬元放售上址,本月中降價至680萬元,近日進一步減至624萬元沽出,呎價15,294元,減幅達13%,較銀行估價645萬元低約3.3%。原業主於2009年6月以190.6萬元買入單位,賬面獲利2.3倍。

中原:部分業主轉賣為租

許偉業指,該投資者最近持續減磅,日前售出一屋苑B座高層04室,面積400方呎,成交價629.8萬元,較銀行估價低約8%。

他又指,市況逆轉下,投資者持續低價沽貨,令區內小業主信心受

挫,紛紛減價求售,部分甚至轉賣為租,或是封盤。

嘉悅半島低市價逾兩成

同屬新界西,屯門及元朗區多個新盤推售,對原本已經淡靜的二手市況進一步造成打擊。中原地產蔡偉傑表示,屯門嘉悅半島錄得1座低層D室易手,面積446方呎,2房間隔,原業主叫價670萬元,業主有感中美貿易戰持續,加上近日股市下挫,恐樓市受拖累,決定累減160萬元或24%,將單位以510萬元沽出,呎價11,435元。

蔡偉傑指,買家為區內家庭,有感上址叫價低於市場價逾兩成,加上「翻睇」時業主再肯減多40萬元,立即拍板入市自住。原業主則於2012年3月以240萬元買入單位。

市區方面,傳統優質地段屋苑也得大幅減價。中原地產蔡基指,九龍塘又一村富怡苑高層連天台戶,面積586方呎,原則2房間隔,原業主一個月前放盤叫價1,500萬元,剛獲買家以1,280萬元連一車位承接,呎價21,843元,屬市價。



有投資者接連以低於銀行估價的金額沽出新葵芳花園單位。資料圖片

銀行估價指數繼續尋底

連續10周急跌

香港文匯報訊 銀行按揭取態急降溫。中原估價指數(主要銀行)CVI最新報16.80點,較上週的30.99點下跌14.19點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,CVI跌穿55點好淡爭持上線後,近3周顯著累跌38.67點,料將挑戰10點以下水平,將為樓價帶來較明確下調訊號。

回顧今年6月政府推出六招房策後,銀行估價取態繼續樂觀進取,CVI持續企穩於88點上下水平,同期樓價反覆微升。但其後8月銀行調高H按封頂息率,加上中美貿易戰不斷升級,經濟前景不明朗,以致銀行的按揭取態明

顯轉為冷淡。CVI由88.80點高位下降至16.80點,連續10周急跌72.01點。同期樓價見頂回軟。CCL近6周累跌1.79%。

CVI是中原地產每周調查銀行對樣本單位的估價,比較一個月前的估值,計算出估價的按月變幅。100點完全睇好,0點完全睇淡,50點是睇好或睇淡的分界。