新盤滯銷 發展商變招吸客

高成數按揭 超長成交期 先住後付 避劈價震盪

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰糾紛已影響到本港經濟表現，本港銀行又開始加息，連帶新盤銷情也重創，過去一個月新盤首日銷情都只能沽出一成至一半。面對銷情告急，但又不想大劈價進一步影響市場氣氛，發展商唯有爭相推出高成數按揭、超長成交期、先住後付計劃等招數。業內人士指出，部分資金有壓力的發展商好快會選擇劈價賣樓，部分已批預售樓花同意書的新盤索性延至明年才推售。

藍塘傲

近月新盤推長成交期或增優惠促銷

將軍澳藍塘傲

優惠：推出1,080日優先入住付款計劃，其中12伙減價5%至14%，每戶獲贈10萬元傢俬優惠。

元朗Grand YOHO第2期

優惠：餘貨招標賣，推出1,060日先住後付款方法。

何文田皓畋及屯門滿名山

優惠：推出738天先住後付款方法。

筲箕灣逸瑆

優惠：其中12伙減價約10%。

元朗朗城滙

優惠：將一按由七成增至八成。

會德豐5個現樓盤*

優惠：其中98伙推出1,088日先住後付款方法。

何文田天鑄

優惠：成交期長達16個月，可先住後付，新地會會員可享10萬元現金回贈。發展商提供一按及二按。

油塘海傲灣

優惠：部分單位改招標賣，引入80%一按，建築期付款計劃的總折扣增2%，一房及兩房戶獲贈傢具。

屯門弦海

優惠：引入30%二按。

註：* 包括將軍澳MONTEREY、CAPRI、屯門NAPA、何文田ONE HOMANTIN及筲箕灣ISLAND RESIDENCE，涉98伙。

製表：記者 梁悅琴

過去兩個月共有逾10個新盤推售，涉及單位總數達6,591伙，按年大增58%，但同期累計僅沽約3,000伙，按年回落14%。面對銷情呆滯，樓市下行風險加大，發展商近月來已減少為樓花盤推出高成數按揭以保自身風險，如LP6、海傲灣，弦海、逸璟．龍灣、泓碧等，發展商都無自行提供一、二按。不過，銷情受壓，部分發展商最終都要為滯銷新盤推出高成數按揭以至長成交期及先住後付優惠。

減價打擊氣氛 寧增優惠吸客

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，目前本港樓市淡靜慘況，與2015年底至2016年時因人民幣貶值及A股熔斷引發的本港樓市下跌周期相若，每月的一手樓成交只有約1,000多宗低水平。

不過，與以往不同，如今二手樓業主及大部分本港發展商的負債率都好低，令他們都不想用大減價吸客以免令市場再添負面情緒，發展商唯有推出長成交期及高成數按揭來吸客。

他又指，雖然未來3至4年新盤有9.6萬伙供應，但發展商一旦平價賣樓後要再吸納土地仍有難度，本財政年度政府的土地供應目標1.8萬伙，惟首三季供應只有9,840伙，僅達標55%。

資金緊絀者恐快劈價出貨

仲量聯行董事總經理曾煥平表示，早前已有不少發展商為新盤推出高成數按揭來吸客，但已開始見不夠力度，近期有發展商索性為現樓項目推出逾千日先住後付優惠，反映出發展商都察覺樓市已向下行，但又不想帶頭劈價，令市場對前景看得更淡，因此推出不少優惠吸客。他相信，此類長成交期付款優惠會持續推出，部分資金有壓力的發展商好快會選擇劈價賣樓。

已批預售新盤 部分延明年推

事實上，新盤銷情轉弱，現時市場上至少有6個新盤合共1,136伙已批預售樓花同意書或屬舊契可隨時開賣，惟部分新盤已延至明年才推售。

恒基於北角維峯．浚匯早前已上載售樓書，原定本月緊接系內元朗尚悅．嶺推售，據恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，由於項目有少許改動未完成，該盤將於明年初才推售，相信是該部門頭炮新盤，該盤提供216伙。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民亦表示，上月已獲批預售樓花同意書的元朗屏健里8號項目，有機會於明年中才以現樓形式推售，項目提供16幢洋房，面積約1,000至2,000方呎，每幢均有車位。

新地早於6月下旬獲批預售樓花同意書的屯門御半山二期（共有495伙），據了解，新地計劃於明年才推售，由於該盤的預售樓花同意書是於政府6月底公佈出招前批出，因而不受新賣樓規定影響。

近一個多月新盤首日銷情表

推售日期	樓盤	推售單位	首日銷售量	銷售率
10月12日	油塘海傲灣	162伙	39伙	24%
10月25日	屯門弦海	175伙	63伙	36%
10月26日	元朗朗城滙	504伙	203伙	40.3%
11月5日	元朗尚悅·嶺	152伙	75伙	49.3%
11月17日	青龍頭逸璟·龍灣	50伙	6伙	12%

製表：記者 梁悅琴

上一低潮經典

君柏破天荒推12年成交期

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 近年發展商推優惠手法層出不窮，本港樓市對上一個低潮期(即2015年底至2016年)已有不少發展商採用高成數按揭及長成交期先住後付優惠來推盤。

最經典要數長實與帝國集團合作的亞皆老街君柏。一度於2016年年初煞停賣樓的君柏，於同年9月底破天荒為已入伙的君柏推出12年超長成交期的先住後付計劃。

不過，有關計劃只維持不足半個月，長實於同年10月中公佈取消該計劃，於短短不足半個月內約有35伙獲買家選用。

該名為「Z138先住後付」的計劃，買家最高可享24%折扣，而在簽臨時買賣合約後分四期共付樓價兩成，其後34.5%分138個月（即近12年），每月支付樓價0.25%本金，最後45.5%則於12年後、即2028年才需付清。選用此計劃之買家，需每月付「許可費」，費用以成交金額按不同比例計算。

買家非實際物權持有人

不過，買家採此計劃，雖然在12年內可使用有關單位，但因其不是單位實際物權持有人，若未來因各種原因要加按，銀行未必可承做一般樓按，或需由財務公司承造較高息的無抵押借貸。再者，若買家期內斷供，發展商有權沒收單位並殺訂兼追收差價。若期內買家想出租或轉售單位，同樣或因未持有業權而出現問題。

目前尚有27伙採用該計劃

事實上，雖然君柏有35伙買家選「Z138先住後付」計劃，但據一手成交記錄顯示，其中1伙已於當年10月初選購後不久便撻訂，另有7伙分別於16年10月13日、16年10月17日、17年4月3日及17年4月12日更改付款方法，無再採用「Z138先住後付」。換言之，至今仍採用12年超長成交期的先住後付計劃的單位尚有27伙。

君柏 彭子文 攝

東岸「直通車」5%首期上車 逾62%買家選用

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 另一個經典是2015年10月九龍建業為旗下有逾千伙的新盤紅磡環海．東岸吸客，炮製「開心直通車計劃」，買家簽訂臨約時只需繳付樓價5%作首期，隔三個月後才開始每月繳付樓價0.35%當「供首期」，直至入伙為止，期內免息。餘下約85%樓價，到買家入伙時可向九建旗下「財仔」借盡一按或二按上會，且免入息證明。

捱貴息 供樓負擔遠超銀行

環海．東岸已累沽995伙，尚餘23伙待售，據一手成交記錄顯示，有多達625伙買家選用「開心直通車計劃」，即佔已售出單位62.8%。據悉，環海．東岸將於今年年底交樓，早前有消息指，發展商旗下「財仔」為「開心直通車計劃」提供首年利率為P-0.5厘，即實際利率4.875厘；次年將提高26.3%至P+0.75厘，即實際利率6.125厘，還款期最長30年，無罰息期。按息率明顯比銀行按息率高出一倍。

當然，業主亦可自行找銀行上會免捱貴息，但因銀行按揭成數只是樓價60%，業主要準備好25%樓價才可上會，可謂進退維谷。

尚未收樓 200多伙已放盤

中原地產葉文浩指，環海．東岸小業主自7月起已積極放盤，至今已有200多個單位放盤，目前二手放盤中有近八至九成業主為「直通車」用家，雖然放盤業主多為投資者，亦有人早已預留資金轉按，惟大部分人仍礙於供款負擔太重及「直通車」利率不划算等，期望「賣得就賣」。

他指，目前業主普遍議幅約3%至5%，一般業主打算賬面賺100萬至150萬元便止賺離場，然而，由於項目尚未入伙，業主仍未可找銀行上會，至今尚未有成交個案。

環海．東岸 彭子文 攝

銷情慘淡 逸璟·龍灣首日僅沽6伙

逸璟．龍灣昨發售首批50伙，全日只售出6伙，銷售率僅12%。

尚悅．嶺昨日下午開售次批102伙，全日只售出6伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 樓市氣氛急降溫，加上首批折實平均呎價近1.5萬元貴絕青山公路一帶，中國中冶旗下中冶置業香港於青龍頭逸璟．龍灣昨日發售首批50伙，消息指全日只售出6伙，銷售率僅12%，為繼麗新發展筲箕灣逸瑆後，另一個近年反應最慘淡的新盤。

出席率低 大手買家「甩底」

累收逾370票的青龍頭逸璟．龍灣，昨日早上開售首批50伙，A組大手買家全數「甩底」，B組亦只有10多組買家出席揀樓，場面冷清，出席率僅為收票數的5%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明承認，該盤出席率低，主要是受近期市況觀望氣氛濃厚所致，但他不認為發展商定錯價，並指該盤定價已貼近同區10多年樓齡的二手價。

尚悅．嶺累售93伙 一房佔87%

另一個由恒地及新世界合作元朗尚悅．嶺昨日下午開售次批102伙，反應亦冷淡，消息指，全日只售出6伙。自11月5日開售至昨日下午4時，該盤累售93伙，套現近4億元，當中一房戶佔87%，400萬元以下的成交則約有41宗。至於尚悅．嶺前日已停售的14伙，發展商現正積極考慮在短期內調整價格後重推，加幅約2%至4%。

劈價兼優惠 藍塘傲沽6伙

至於麗新及帝國集團合作將軍澳藍塘傲將其中12伙劈價5%至14%，又推出1,080日長成交期優先入住付款計劃，及每戶更可獲贈10萬元傢俬優惠，昨日起生效，隨即沽出6伙，包括天台特色戶。

碧桂園等於馬鞍山泓碧昨為首個周末開放示範單位予公眾參觀，下午於半島酒店辦公室大樓外不時出現人龍，消息指，至昨晚該盤累收約110票。

總結昨日一手盤合共只售出約30伙，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，發展商正在不斷試底，相信一手樓價較高位下調10%至15%才有承接。布少明預期，由於信置牽頭的觀塘凱滙未必趕及月內開售，本月一手成交量料只有600至700宗，按月下跌40%。