

# 萬九新推單位近半賣不出

## 貨尾越積越多 新盤短期勢競相低開

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市最新統計顯示,去年近半新推出的單位賣不出,為樓市的進一步調整埋下伏筆。一手銷售資訊網顯示,去年新推的43個新盤涉及18,855伙,只售出9,899伙,售出率52.5%,換言之有達近一半單位(8,956伙)賣不出,相比2017年的售出率67.9%大減15.4個百分點,跌幅相當明顯。分析認為,樓價離地市場承接力減弱及發展商觀望後市放緩推盤是去年新盤售出率大減的主因,由於貨尾越積越多,今年又有大量新盤供應緊接而來,預料新盤短期內會繼續低開,測試市場承接力。

一手銷售資訊網顯示,去年推出的43個新盤項目(不包括村屋物業以及部分特殊個案等),涉及單位18,855個,當中已售出約9,899伙,即售出率約52.5%。換言之有達8,956伙,即接近推出的一半單位賣不出。

翻查資料,2017年推出51個新盤共22,210伙,售出15,076伙,售出率達67.9%,意味着去年售出率按年大跌15.4個百分點。

### 兩房供應佔38% 售出率60%

對於新盤售出率大減,業界分析指出,一方面是樓市去年屢創新高,新盤定價離地,年中後雖由熱轉冷,但樓價下調幅度輕微,市場承接力減弱,致令新盤銷情變慢。另一方面,去年下半年後,政府推出「林鄭六招」,中美爆發貿易戰,股市大幅調整,發展商也在觀望後市變化,推盤速度也放緩,此兩大因素致使未售出的新盤越積越多。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若以間隔劃分,2018年全新盤的兩房單位供應最多,達7,222伙,佔總數18,855個約38.3%,而售出率亦達60.4%,為各類型單位中表現最好。一房單位供應量及售出率僅次於兩房單位,供應量錄4,633伙(佔約24.6%),而售出率亦有約56.3%。

### 開放式單位僅售出40%急降

銷售速度較差的物業類型包括開放式單位,去年供應1,703伙,售出率約40.2%,較2017年的57.3%下跌17.1%,反映市場對於開放式單位的興趣正在下降。而三房去年售出率約46.6%;四房或以上單位更只有約23.9%。

事實上,除了售出率下跌,去年的整體一手成交量亦明顯較少,反映市況回調下,新盤去年銷售速度減慢的現實。根據土地註冊處資料,2018年一手私人住宅共錄得15,730宗登記,較2017年的18,657宗下跌約15.7%,創2013年的9,986宗之後的5年新低。

此外,去年樓價仍然高企,發展商定價趨取,推高新盤成交價格。2018年推出的全新盤並售出約9,899個單位中,以實用呎價逾1.5萬至2萬元為主,佔約

57.59%;逾2萬至3萬元亦佔約21.46%;實用呎價逾1萬至1.5萬元則佔約18.56%;至於逾3萬元個案僅佔約2.37%,而餘下的萬元或以下個案僅佔約0.01%。

### 貨尾量集中新界西東兩區

而市場上的貨尾單位亦因為新盤去年銷情緩慢而大幅上升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,該行統計2016年及以後首次推出的90個新盤,2018年11月錄得新盤貨尾量10,599個,數字創近11個月新高,兼重一萬個水平。貨尾量集中於新界西東兩

區,分別有3,224個及3,076個。九龍及港島分別有2,872個及1,427個。

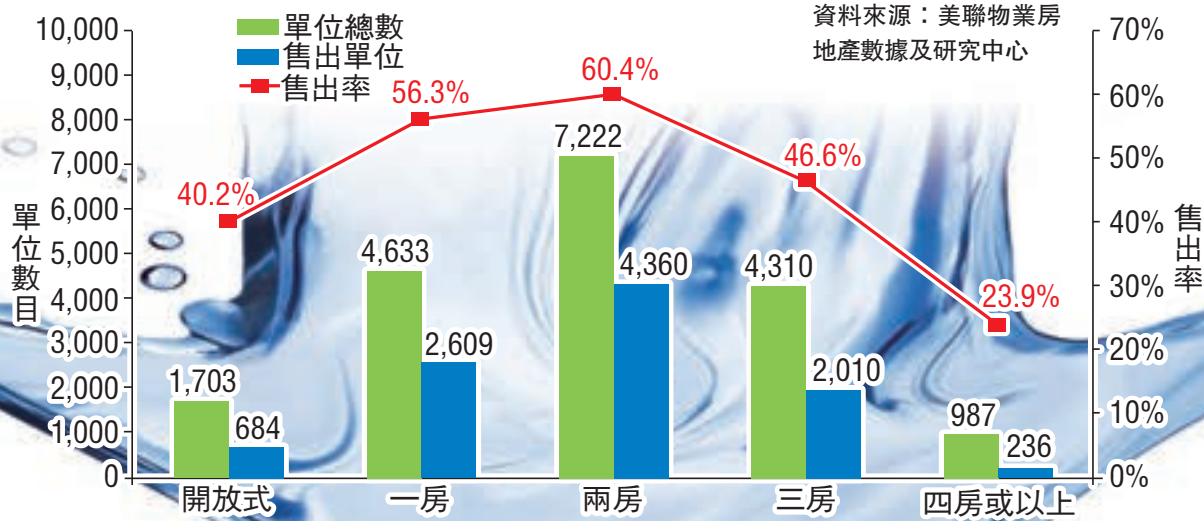
有見貨尾量越積越多,近日發展商開始「面對現實」,推出的幾個新盤都以低價作招徠,求量不求價,好像12月開售的觀塘凱匯、本月開售的大埔天鑽、逸瓏灣8等等。而市場的回應亦相當直接,低價的新盤銷情理想,沒有減價的新盤則反應冷淡。業界相信,短期內發展商推盤仍然會較為謹慎,並會繼續測試市場承接力底線。



### 去年一手新盤貨尾量變化



### 去年新推各類型單位售出率



## 樓價離地承接弱 財雄長揸賣轉租



去年第四季樓市顯著回調,市場瀰漫觀望氣氛,新盤銷情亦大不如前。據土地註冊處資料,7至10月每月新盤成交量介乎1,263宗至2,357宗,但至10月及11月就跌至729宗及397宗。業內人士認為,除了市況轉差外,一手空置稅的出台亦令發展商推盤失去預算,匆匆推盤後未收其效,令貨尾單位堆積。

### 去年市況變定價仍進取

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文認為,數年前政府積極推地,導致近兩至三年為推盤高峰期,已批或待批預售樓花的新盤單位有逾2萬伙,但由於發展商持貨力強,借貸比率低,所以過去多年來發展商一直不急于推盤,造成市場「推地多、推盤少」的局面,這亦是為何去年中政府要推出一手空置稅,原因亦是希望加快發展商賣樓步伐。

然而政府辣招下,香港一年內能消化的新盤單位只得一萬多伙,發展商於一手空置稅推出後,加快推出新盤的結果,遇上市況轉變,但當時樓價依然進取,加上中美貿易戰及股市調整,市場承接力大縮,自然令貨尾量上升。至於一手空置稅影響,林浩文相信今年發展商推盤速度會繼續加快,但要視乎市況變化,預期今年整個市場一手成交量亦與近兩年接近,約1.5萬伙至1.8萬伙。

此外,發展商轉賣為租也令新盤售出率下降。正如早前新地寧耀將北角海璇第6座轉賣為租,為的只是避開支付一手空置稅。

至於新盤銷情放緩對後市的影響,林浩文認為要留意兩點:一是促使新盤貼市低開,求量不求價;二是發展商放慢項目建築進度,增加發展期數。他指,近期樓價下調,某程度與發展商貨源較多有關,加上一手空置稅下,加快賣樓速度。

他預料本港新盤市場未來將走向兩極化,新供應較多的地區,如白石角、元朗、屯門、將軍澳等,發展商賣樓會用貨如輪轉的形式,求量不求價;港島區因為供應少,新盤預料價錢企得較穩,發展商會較惜貨。

### 料放慢建築進度留彈性

九龍區近期亦有個別新盤以低價策略開售,但要留意這些新盤所在地區並非九龍最優質的地區,發展商當初買地成本亦不高,所以這些項目即使平賣,相信發展商仍然有賺。但他說:「如果有日見到何文田平賣就大件事,因為該批批地單單地價都幾萬幾萬蚊。如果發展商平賣就代表要散貨。」

他又預期,為了保留更多賣樓彈性,於一手空置稅下,未來會有發展商將旗下新盤拆成幾期開賣。好像新地西貢十四鄉住宅項目早前向城規會申請增加兩成發展密度,單位數量更增至9,500伙,市場就普遍估計新地應會分期發展。

香港文匯報記者 顏倫樂

## 兩新盤肉搏 周六共賣641伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤爆低價搶客戰,而且越賣越平的趨勢。信置旗下大埔白石角逸瓏灣8首批單位低開20%後,中國海外旗下大埔荔枝山天鑽昨再加推162伙還擊,折實平均呎價13,350元,近乎原價加推,並於本週六開售次輪486伙,新地與市建局合作馬頭角Downtown 38亦以原價加推105伙,同於本週六推售首輪155伙,兩大樓盤於本週六推售涉641伙。另一邊廂,嘉華旗下大埔白石角嘉熙尚餘400伙最快農曆新年後重推,發展商預告價錢有機會向下調整。

### 大埔天鑽累收3千票 超額5.2倍

中國海外地產董事總經理游偉光表示,大埔天鑽昨再加推5號價單162伙,連同3號及4號價單共324伙,本週六將發售486伙。昨日加推162伙的實用面積366至775方呎,售價由597萬至1,301.3萬元,扣除最高18.5%折扣優惠,折實價由486.55萬至1,060.55萬元,折實呎價12,574元至14,555元。撇除景觀、樓層等因素,單位實際加幅約0.1%。消息指,該盤至昨晚8時收逾3,000票,以週六發售486伙計算,超額5.2倍

馬頭角Downtown 38昨加推105伙,折實平均實呎18,610元,較首批50伙折實平均實呎1.73萬元高5%,當中4伙折實實呎超過2萬元。新地副董事總經理雷霆指,今批單位價單主要是反映樓層及景觀因素,並首度推出特色單位,實際上屬原價加推。連同上周公佈的首張價單,該盤將於本週六發售首輪155伙。

### Carmel 加推46伙 開放戶入場332萬

永泰旗下屯門青山公路The Carmel昨再加推46伙,包括開放式至三房戶,實用面積由259至881方呎,平均呎價12,186元,較首批平均呎價10,901元貴12%,但因今批包括5伙特色戶,發展商稱屬原價加推,270方呎開放式戶入場費332萬元。首三張價單共118伙,平均呎價11,517元,當中103伙售價低於600萬元。

### 嘉熙貨尾新春後重推 預告會減價

嘉華國際國際營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明表示,大埔白石角嘉熙的貨尾單位約400伙,最快農曆新年後重推,主要包括3房及特色單位。他表示,「價錢有機會向下調



Downtown 38原價加推105伙。左為雷霆。

整」,但要因應推盤市況而定,該盤累售710多伙,套現60多億元。他又指,最快今年中推出啟德新樓盤,涉及1,000伙,包括開放式至四房戶,會參考同區嘉匯以及嘉林邊道豪宅項目。

此外,長實旗下荃灣海之戀剛開始收樓,發展商隨即劈價清貨,昨以招標形式售出第6座三個高層海景單位,成交價較去年公佈的價單折實價實平最多近20%,長實套現5,632萬元。

## 高力:中小樓價全年料跌3.8%

香港文匯報訊(實習記者 程晚村)高力國際昨日發表《2019年香港物業市場展望》。高力國際香港估價及諮詢服務高級董事鄭玄廷指出,香港房地產市場步入調整期,但市民對住宅需求強勁,預料2019年下半年住宅市場將會回穩,全年樓價下跌3.8%。

鄭玄廷指出,香港樓價於去年8月開始回落,並於2019年上半年持續,預期發展商將在首季繼續推出15%的折扣優惠吸引買家,二手市場的跌幅會較為溫和,預料約10%。但因土地短缺問題仍然存在,預料樓價中期仍會處於高位。

### 上半年續向下 新盤或低開15%

一手住宅市場方面,該行並預期於上半年將持續回落,估計發展商於上半年要以低市價15%價格吸引買家;二手市場則隨一手市場下跌,但跌幅會較溫和,預料約10%。由於市場需求持續,預計減價可吸引買家入市,下半年住宅市場氣氛復甦,樓價將回穩甚至輕微反彈。中小型住宅全年樓價跌3.8%,租金跌2%;豪宅價格及租金分別下挫2%及0.9%。

### 寫字樓價格料跌5% 工廈看升

在寫字樓租賃市場方面,高力國際香港商業物業服務總經理顏慧萍表示,2019年中資企業減慢擴張步伐和釋出空間,預料中環及金鐘的寫字樓租金將下跌3.8%。由於預租活動活躍,且在缺乏新供應的情況下,預料九龍東的租金有上升趨勢,升幅逾2%。整體寫字樓價格今年亦將下調5%。

工業物業市場方面,高力國際亞洲資本市場及投資服務副董事胡孝直表示,在活化工廈計劃支持下,工業物業備受看好。2018年工業物業樓價及租金分別有15.9%和7.4%的升幅。由於市場新供應遠低於需求,預料2019年工業物業租金及價格將持續上升,估計今年價格及租金再升約8.4%及5.4%。



鄭玄廷(左一)預料下半年住宅市場將回穩。左二為胡孝直,右一為顏慧萍。程晚村攝