

暴力升級 樓市交投一周挫60%

發展商審慎推盤 地產界：慎防失業危機

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟步入負增長,暴力衝突又升級,交通受阻,過去一周二手樓交投按周急降60%或以上,嘉華國際旗下啟德嘉峯匯原定於上週開價亦告押後。今年底前本港尚有逾3,200伙新盤單位準備出擊,地產界人士相信,發展商會審慎推盤,本港樓市走勢仍是轉向上,尤其是400萬至1,000萬元物業受剛需帶動下仍有支持,惟置業者要留意會否有失業危機。

布少明相信,400萬至1,000萬元的中細價樓仍有剛需支持。



計劃今年底前開售新盤

樓盤	單位數目(伙)
日出康城SKY TO SEA	1,422
啟德嘉峯匯	1,006
長沙灣恒大·睿峰	414
嘉道理道St. George's Mansions	175
九肚駿嶺薈	104
東半山CENTRAL PEAK第1期	53
愉景灣慧峰	21
東半山CENTRAL PEAK第2期	19
白蓮時道皇第	16
合共	3,230

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

◀上週暴力衝突又再升級,過去7日一手成交按周大減66%,二手買賣亦大減60%。資料圖片

10月中政府新一份施政報告宣佈放寬現樓按揭保樓價上限後,二手交投氣氛轉活,連帶新盤發展商加快部署,圖分旺市一杯羹,今年底前至少有逾3,000伙新盤單位爭相出擊。惟上週暴力衝突又升級,過去7日一手盤成交量只有143伙,相比對上一週售出422伙大減66%,嘉華國際旗下啟德嘉峯匯原定於上週開價告押後,二手樓成交亦大減60%,而中原地產十大屋苑本週末睇樓量錄得400組預約,較上週大跌30.4%,創近11周新低。

布少明:3,200伙待售

美聯物業住宅部行政總裁布少明接受香港文匯報記者訪問時表示,發展商會因應社會事件來審慎推盤,估計到今年底前仍有至少逾3,200伙新盤單位推售,包括啟德嘉峯匯、日出康城SKY TO SEA、長沙灣恒大·睿峰等。

他相信,由於政府放寬按揭保樓價上限,釋放購買力,400萬至1,000萬元的中細價樓仍有剛需支持,10月中以後中細價樓價已止跌回升,可惜過去一周暴力衝突又再升級,交通受阻,港股下挫,部分心急業主又再減價放售單位,令樓價有輕微回落,他相信,年底前樓價會維持平穩。

祥益地產總裁汪敦敬接受香港文匯報記者訪問時表示,由10月中政府新一份施政報告宣佈放寬現樓按揭保樓價上限至本月初,二手樓交投都變活躍,二手樓價亦見反彈,然而,過去一周暴力衝突又再升級,交通受阻,二手樓交投明顯回落,約10%心急業主減價離場,令樓

價又再有輕微回落,樓市又再進入鞏固期。如果過一陣子社會事件能夠平息,情況又不一樣,可見如今樓市周期已縮短,只有兩星期至一個月而已。

汪敦敬:量力而為避險

然而,他覺得,政府放寬現樓按揭保樓價上限後,釋放不少購買力及二手樓盤源,推動上車及換樓鏈,400萬至1,000萬元物業受剛需帶動下會有支持,加上香港長遠受惠粵港澳大灣區的經濟增長,現時低息環境持續,相信今年底前本港住宅樓價仍是轉向上。因此,現階段是買家向業主大膽還價尋寶的好時機,尤其是優質盤,若還價3%至5%有機會買到性價比高的優質盤,如果是平價貨更可以還價10%。

汪敦敬笑言:「勝利屬於有準備的人,勝利不屬於貪心的人。」他又指,如果人太貪心,期望等最低位才入市,便會錯過買樓的時機,現時要像去年底可以用不足500萬元購入一個天水圍嘉湖山莊的情境已不再。不過,他提醒,由於現時市場負面消息多,買樓最大風險是斷供,所以有意置業者須考慮其會否有失業危機,一定要量力而為。

被問到他會否趁低吸納?汪敦敬直言,正留意合適投資對象,包括正研究購買一間洋房作自用,又正物色商舖投資,他估計,明年第一季商舖價格仍會下調。同時,中央公佈的16項惠港新政,豁免港人在大灣區9個城市買樓的限制,他稱,會多做功課研究購入大灣區物業。

近日二手減價個案

屋苑	實用面積(方呎)	叫價(元)	成交價(元)	減價幅度(%)
長沙灣昇悅居第2座低層E室	約489	848萬	約760萬	10.3
北角楓林花園2期低層A室	608	968萬	880萬	9
天水圍天盛苑Q座高層7室	506	450萬	410萬	8.9
北角耀星華庭高層A室	332	820萬	749萬	8.7
新蒲崗譽港灣8座中層C室	約588	1,050萬	965萬	8
北角健威花園F座高層04室	448	788萬	750萬	4.8
西灣河君悅軒高層B室	644	1,250萬	1,219萬	2.5

資料來源：利嘉閣、祥益、世紀21日昇、世紀21溢榮



暴衝嚇窒 二手再現減價潮

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)修例風波下的暴力衝突愈趨激烈,多區交通亦出現混亂,嚇窒本來重見活躍的二手市場,有地產經紀坦言,本周無論睇樓及問盤亦紛紛降溫,其中利嘉閣地產研究部數據估算顯示,全港50個指標屋苑週末預約睇樓按周急瀉逾16%,不少業主在憂慮本港前景下,寧願減價沽貨急離場,令二手盤再現減價潮,北角楓林花園約600方呎單位,亦劈價9%以880萬元沽出。

北角楓林花園減9%沽

二手市場交投稍放緩,個別業主亦調整叫價吸引買家。世紀21日昇地產聯席營業董事陳卓峰表示,北角建華街51號楓林花園2期低層A室,單位實用面積608方呎,原叫價968萬元,其後減價88萬元,減幅約9%,最後以880萬元沽出,實用面積呎價14,474元。據悉,原業主於2010年4月購入上址,當時作價420萬元,持貨逾9年至今將單位轉手,賬面獲利460萬元,單位升值1.1倍。

上週持續受暴力衝突影響的西灣河亦錄得減價成交個案,世紀21溢榮地產林曉怡表示,西灣河君悅軒高層B室,實用面積644方呎,單位原開價1,250萬元,其後減價31萬元,減幅約2.5%,獲換樓客以1,219萬元承接,實用面積呎價18,929元。

據悉,原業主於2011年5月購入上述單位,當時作價889萬元,是次轉售賬



■黃埔花園周末錄40組預約睇樓,按周急跌逾30%,每方呎實用叫價則維持17,500元。

面獲利330萬元,單位逾8年升值37%。

第一城睇樓量按周減半

中原地產趙鴻運表示,過去一周市場氣氛惡化,太古城部分睇樓預約亦遭取消,但業主心態依然強硬,每方呎實用叫價20,500元,按周下跌1%。中原地產袁顯岸表示,黃埔花園本月至今暫僅錄3宗成交,平均實用呎價約16,761元。各區示威活動升溫,交通受阻,黃埔花園周末睇樓量錄40組預約,按周急跌逾30%,每方呎實用叫價則維持17,500

元。中原地產黎宗文表示,沙田第一城11月暫錄約7宗成交,屋苑周末錄約30組睇樓量,較上星期下跌約50%,買賣雙方多轉為觀望。

二手減價潮亦蔓延至天水圍居屋單位,祥益地產高級區域經理黃肇雯表示,天水圍居屋天盛苑Q座高層7室,實用面積506方呎,兩房兩廳,獲區外首置綠表客垂青,減價40萬元後,減幅約8.9%,以居二市場價410萬元沽出,實用面積呎價8,103元。據悉,原業主於2000年以約77.7萬購入單位,是次轉手賬面獲利約高達332.3萬元,單位升值逾4倍。

汪敦敬

憂分行變靶 不再進取拓據點



公司周內會於個別分行進行門面AI測試,期望今年底可以推出市場,進一步達至24小時運作效果。

祥益地產總裁 汪敦敬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港暴力衝突愈演愈烈,個別地產代理分行亦遭破壞,主攻屯門、天水圍一帶地產代理生意的祥益地產總裁汪敦敬接受香港文匯報記者訪問時表示,該公司未來不會再過於依賴分行,及進取地開分行,反而會加強透過網上討論區和Apps吸客,周內更會於個別分行進行門面AI測試,期望今年底推出,有助成為24小時吸客工具。

修例風波引起的暴力衝突愈演愈烈,部分地產代理分店亦遭暴徒破壞。其中中原地產位於紅磡黃埔新村嘉富樓地下的分店上週被破壞,分店內的物件散落一地。連同該黃埔新村分行,中原地產至今最少有4間分店被破壞,包括上水、天水圍及馬鞍山分店。美聯物業旗下將軍澳君傲灣分行亦於11月9日被破壞。

加強網上研用AI吸客

汪敦敬指出,公司主屯門、天水圍一帶,目前約有30間分行,共有200名員工,當中約

一半分行為自己物業,雖然該公司旗下分行未遭破壞,但坦言自己亦有擔心分行太過集中於一至兩個區內,尤其是當商舖成為一個靶時,風險相當大,畢竟一間分行重新裝修動輒要百多萬元,損失會好大。因此未來該公司不會再過於依賴分行,及進取地開分行,反而會加強透過網上理念與人結合吸客。

他稱,目前公司已有網上討論區吸客,周內更會於個別分行進行門面AI測試,期望今年底可以推出市場,進一步達至24小時運作效果。不過他強調,當社會事件平息後,公司員工認為增加開分行仍是有效的話,他都不會SAY NO,現時公司亦不會裁員。

美聯物業住宅部行政總裁布少明接受香港文匯報記者訪問時表示,集團仍然相信社會事件最終會平息,分行依然有一定作用,現階段集團只有一間分行遭破壞,集團開分行的部署不會有太大改變,只要租金合理,或者業主肯減租的分行便會續租,或者將貴租分行換舖,亦會加強投資網上吸客途徑。