

經濟下行 失業率升 買家入市審慎 減價難敵疫市 屯門新盤賣剩67%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情下首個開賣新盤屯門掃管笏恆大·瓊瓏灣II,因變相減價4%後,折實平均呎價16,304元,仍是區內最貴新盤,加上經濟下行壓力大,失業率上升,買家入市審慎,多個新界區新盤又準備出擊,即使美國減息令本港折息回落都無助銷情轉旺。該盤分3日發售首張價單250伙,昨日率先發售首批141伙,只有55組客到場揀樓,全日售出46伙,銷售率僅32.6%。連同其他貨尾盤,全港一手盤昨日售出68伙,則比上周六升1.3倍。

各大新盤最新部署

樓盤	單位總數	部署
屯門掃管笏恆大·瓊瓏灣II	1,228伙	分3日推售250伙,折實入場353萬元,昨首日出售46伙
日出康城OCEAN MARINI	503伙	首推101伙,兩房折實入場654.6萬元
日出康城SEA TO SKY	1,422伙	本月底或下月初推出
天水圍Wetland Seasons Park	699伙	本月內推出

製表:記者 梁悅琴

OCEAN MARINI 盡快收票加推

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)新冠肺炎疫情下,發展商無懼疫情繼續推新盤步伐,其中會德豐地產將軍澳日出康城OCEAN MARINI前日以低市價約3%公佈首張價單101伙後,昨首日出售單位予公眾參觀。會德豐地產常務董事黃光耀表示,會視乎一連兩日開放示範單位的市場反應,若情況理想將盡快收票,短期內有機會加推第二張價單,料加推或有溫和加價。他指出,單計早上第一個時段已經錄得500人參觀,料全日錄得超過1,000人參觀,市場反應理想,而項目網站一連4日瀏覽量達5.5萬次,其中錄得約3,000瀏覽量利用網上睇位。

逾千人參觀 實施人流管制 湯水送代理抗疫 別出心裁

昨日下午3時半記者於尖沙咀鄰近港威大廈第2座所見,大批地產經紀在尖沙咀積極兜客,雖然仍有不少睇樓客到場參觀,不過人流明顯較以往人山人海大相逕庭。發展商為免太多人聚集,展銷廳實施人流管制,開放時段為早上11時至晚上8時,其中下午2時至3時半為清潔時間暫停開放,再安排睇樓客分批參觀,每節只約80人可進入展銷廳,其他人士會獲派籌安排另一節時間,不用排隊。進入展銷廳亦需先量度體溫,需戴口罩及使用消毒搓手液,而場內多處都有提供消毒用品予睇樓客使用,同時設有以屏風分隔的包廂。除了現場睇樓外,發展商亦為項目網站一連4日瀏覽量達5.5萬次,其中錄得約3,000瀏覽量利用網上睇位。



恆大·瓊瓏灣II期昨開售,為防範疫情,發展商除分3日賣樓以分散人流外,更於進場前為準買家量度體溫,並提供酒精搓手液消毒。

發展商中國恒大安排買恆大·瓊瓏灣II期2伙或以上準買家,於昨日早上10時至10時45分到灣仔中國恒大大中心地面排隊等候,惟早上10時過後不久已經完成首輪認購人龍,只有約55組客到場,其後場面冷清,中原及美聯均表示其客戶出席率只有60%。

恆大·瓊瓏灣II首日僅沽46伙

為防範新冠肺炎疫情,發展商推行一系列防範措施,除分開3日賣樓以分散人流外,進場前先安排工作人員為準買家量度體溫,並提供酒精搓手液,消毒雙手後才允許進場。若準買家忘記戴口罩,發展商亦會派發口罩後才允許進場。展銷廳內多處地方已擺放搓手液等消毒用品。該盤餘下兩輪推售將分別於3月14日及28日以先到先得形式推

售58及51伙。
呎價貴絕同區 盤源多難消化

瓊瓏灣II上月月底更新首張價單250伙的付款方式,該批單位實用面積222至461方呎。當中90天現金付款折扣由6%變7%;180天現金付款改為270天現金付款;建期付款由原價改至2%折扣;最高折扣由11%升至14%,所有買家可額外獲2萬元直減折扣,折實價減至353萬至807萬元,折實平均呎價16,304元,比去年10月首度公佈時折實平均呎價16,942元變相減價4%,惟仍是區內最貴新盤。當中139伙折實低於500萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,該盤買家以揀選400萬至500萬元細單位為主,用家比例佔90%。他指,雖然恆

大·瓊瓏灣II增加折扣率,且昨日推售單位全數處於1,000萬以下,可受惠於按揭,單位又附設精緻裝修,惟因恆大·瓊瓏灣I期仍在開售中,同區新盤又多,消耗一批購買力,影響了銷情。

逾2600伙新界新盤準備出擊

事實上,多個新盤因疫情延後開盤,發展商都趁近日政府陸續復工加快推盤步伐,由於積聚不少貨源,競爭加劇下,發展商定價將面對下調壓力。以目前所知,除了恆大·瓊瓏灣II外,尚有三個新盤合共2,624伙於月內或下月初出擊,其中會德豐地產日出康城OCEAN MARINI已以略低於市價3%首推101伙,同區長實日出康城SEA TO SKY及新地於天水圍Wetland Seasons Park隨時候命。

睇樓客直擊 對樓市前景有信心

馮先生:擬斥逾700萬元買入兩房單位,相信新盤有升值潛力,料日出康城商場LOHAS將於年內落成,令區內配套更完善,加上新盤呎價相宜,雖然以往沙士時期樓價趨跌,不過是次疫情情況與當年有別,尤其是現時失業率低過沙士,加上不少業主已經供斷物業,對樓市前景有信心。

自住無懼樓價調整

羅小姐:擬斥逾700萬元買入兩房單位,心儀新盤呎價相宜,不擔心樓市日後趨跌,雖然參考以往沙士時期樓價趨跌,不過單位主要作自住用途,故不擔心日後樓價調整。

文、圖:記者 馬翠媚

黃錦康 穩住樓市信心 撒辣不容拖

黃錦康認為,現時香港的經濟狀況其實比1997年金融風暴及「沙士」時更差,勸政府要及時出手穩住樓市信心。
香港文匯報記者攝



高企,與市民供樓負擔能力脫節而堅拒「減辣」,黃錦康指出,政府一向用家庭入息中位數來計算供樓負擔能力,惟相關數據連低收入人士都納入其中,自然會令供樓負擔能力變差。一直以來能夠購買私人住宅者都是集中於最高收入的兩成人口,如果政府將有關數據拆開只計算中高收入人士的家庭入息中位數,以目前香港私人甚至政府機構的中上層員工薪酬計,兩夫婦工作了5至10年,年薪肯定逾百萬元,以月供2萬至5萬元計,一定能夠供得起如今500萬至1,000萬元的私人住宅單位。

政府堅拒減辣數據不合理

況且過去三年香港樓價只累升約22%,計入通脹因素,實際升幅只有約10%,同期貼鄰香港的深圳個別地區樓價已追上香港新界西北區樓價,惟香港的工資水平普遍仍高於深圳,足見香港樓價其實已不算好貴。他又回想起:「自己當年都是工作至30歲才在香港買入人生第一層樓,單位面積都只是200多方呎,之後再細屋換大屋。」並告誡時下年輕人做事不可以一步登天,別要想一出來工作便要「上車」。

創造利好經濟環境最重要

黃錦康覺得,政府最重要是創造利好的經濟環境,令小市民分享到經濟成果後按各自能力「上車」,並非要推低樓價來協助市民上車,此舉只會令現時已持有物業的120多萬名業主失去信心,畢竟置業對不少人而言都是畢生最大筆積蓄。他更指:「政府將維穩目標不是放在數字上,而是放在信心上。政府必須及時穩定外國投資者及本地市場信心,包括是要穩住120多萬名業主信心,以及鞏固香港繼續作為國際金融中心地位。」

「帶路」帶挈 菲屋地8年升值逾10倍



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年已將事業陣地轉移菲律賓的黃錦康十分看好當地前景,皆因中國倡議「一帶一路」,菲律賓於2016年又有新政府上場,吸引不少中資公司到菲律賓投資基建等,令其於當地的100萬方呎土地連大屋持貨8年升值逾10倍。他計劃配合「一帶一路」國策,於菲律賓進一步大展拳腳,部署下一個十年將其菲律賓事業上市。

年近60歲,記者出身的黃錦康於上世紀90年代初都有份炒樓炒股,他回想90年代初首次買入一層100多萬元的住宅,數年間已升值4、5倍,之後持續買賣,因看通了分析,於1997年前他已盡放手物業賺了一筆。

其後他曾加入港交所上市科工作,及至2000年與朋友開設股壇紅綠燈顧問有限公司,負責為較有規模的上市公司作出管理決策顧問。2000年至2012年多次以顧問形式進出美聯集團,由顧問做到副主席一職,主要都是負責與基金經理溝通。2011年更獲中國對外貿易理事會邀請出任常務副理事長。

經歷大悲大喜 改寫命運

一心以為賺夠錢可以養妻活兒,可惜人生無常。2011年至2012年期間黃錦康經歷了人生最大浩劫,於香港讀書時相識的青梅竹馬的前妻及與前妻所生的獨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)過去9個月,飽受中美貿易戰、修例風波引發暴力衝突及新冠肺炎疫情連環夾擊下的香港經濟已步入衰退,本港樓市交投急挫,樓價亦已轉轉向下,「減辣」呼聲四起。股壇紅綠燈顧問有限公司董事長黃錦康接受香港文匯報記者訪問時直指,現時香港的經濟狀況其實比1997年金融風暴及2003年「沙士」(SARS)時更差,勸政府要及時出手穩住市場信心,尤其是穩住香港120多萬名小業主信心,別待樓價出現懸崖式下跌時才出招,否則返魂無術。

港現時經濟比沙士時更差

1997年一場亞洲金融風暴,港府卻於當年推出「八萬五」房屋政策,當中私人住宅每年供應約2.8萬伙,香港樓價一年間急挫70%。相隔6年,香港於2003年遇上SARS,樓價進一步下挫,政府於是停止賣地8年,加上中央撥港放寬個人遊,樓價立刻回升。到2011年政府又再提出大力推出土地,私人住宅每年供應約3.3萬伙,當時黃錦康已公開建議

政府每年私樓供應約2萬伙已可足夠應付需求,最終政府聽取其意見作出修訂,至今政府每年私人住宅供應量都維持約1.5萬至2萬伙,穩住樓市。

樓市崩瀉才出招追悔莫及

不過,今趨則截然不同,去年6月修例風波引發持續半年以上的暴力衝突,已令外國投資者對香港有戒心,尤其是法治及社會治安,不少企業已停止擴充;今年初又遇上疫情,各行各業營商環境急速惡化,本港2月PMI由上月46.8下滑至33.1,創自1998年以來新低,中小微企自身難保,各行各業失業率持續上升。疫情又擴展至世界多國及地區,美國突減息半厘,反映全球經濟明顯惡化,香港樓市自然難以獨善其身,近月來已頻現蝕賣、大撈價個案。黃錦康認為,目前香港的經濟已比1997年及2003年時更差,如果政府還要等樓市出現懸崖式下跌時才出招,遲買會有着數心態一旦形成,樓價下跌風險更大。事實上,政府多番強調因為香港樓價

長居菲豪宅 謀拓新事業

2012年6月他與現任菲律賓籍妻子四出散心之餘,偶然花了數球美金(即數百萬美元)買入了菲律賓一幅100萬方呎土地,興建一間1萬方呎大屋,並有99萬方呎土地作農場、球場、人工湖、私家碼頭及直升機坪等,取名為「德仔花園」,以紀念其於2012年3月7日離世的獨子黃偉德。現時他都與妻子、女兒長居於此,不時於私家大球場跑馬拉松或於私人人工湖划船,間中才回港處理香港顧問業務,他於香港只持有西南九龍御金·國峯兩個單位作自用。然而,令他財富更上一層樓的是中國倡議「一帶一路」,2016年菲律賓新一屆總統上任,吸引不少中資公司到菲律賓投資基建等設施,當地地價及樓價隨即起飛,令他持有的100萬方呎土地連物業及設施等,於8年間升值了10多倍至數十球美金(即數千萬美元)。如今重展開朗一面的黃錦康自言,非常看好菲律賓前景,正部署於當地拓展自己的事業,部署下一個十年將其菲律賓事業上市,又計劃於澳洲置業。