

康城盤疫市突圍首日去貨九成

OCEAN MARINI 賣 187 伙 會德豐預告加推加價

全球疫情擴散觸發環球股災，最近又有沙俄石油戰等黑天鵝，加上疫情未有緩解，種種負面因素卻無阻本港新盤銷情。會德豐旗下日出康城 9C 期項目 OCEAN MARINI 昨日首度開賣 208 伙，售樓處內人頭湧湧，發展商因應疫情作特別安排分批銷售。市場消息指，項目全日共售出 187 伙，佔首批 208 伙九成。

香港文匯報記者 黎梓田

據香港文匯報記者現場所見，昨早 9 時起陸續有 A 組大手買家到場登記，大致有 50 人；而 B 組散客時段由 10 時 15 分起到場，由發展商安排分批在不同時段進入售樓處，最高峰時大約有 200 人排隊，部分時段出現人龍，疫情對準買家入市信心未有太大衝擊。首度開賣的 208 伙，整批折實平均呎價 14,976 元。市場消息指，截至昨午 12 時 40 分，已有 94 伙單位被揀選，半日已售出近半單位。全日共有 187 伙被揀選，佔首批 89.9%。

中原料一手成交破千

陳永傑又表示，美國月初突減息 0.5 厘，預料下周減息再減 0.5 厘至一厘。於負利率年代，投資者選擇購入物業作為避險及保值工具，料 3 月一二手俱旺。而二手業主議價空間增加，令二手各屋苑成交量明顯較上月增多。至於一手 3 月成交至昨日料已累計超過 500 宗，超越上月整月成交量，料全月可逾 1,000 宗，但整理樓市會維持價跌量升局面。

美聯：80、90 後客佔 7 成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，日出康城發展規模龐大，不少客戶睇好該區前景，故 OCEAN MARINI 獲市場熱捧，並以 80、90 後客戶為主，料佔比約 7 成。用家佔比 8 成，2 成為投資者。他預期，項目入伙呎租可達約 40 元，租金回報料約 3 厘水平。布少明稱，股市波動對本港樓市未構成太大影響，僅個別業主即時反應較大，惟普遍業主認為股災短暫，故未有擴大讓幅，加上本地用家持續，主導大市，料樓價走勢波動不太大。

大手客時段售出 13 伙

會德豐地產常務董事黃光耀稱，A 組時段售出 13 伙，其中 3 組客人買 2 伙，最大手客買入 3 房加 2 房，涉資 2,200 萬元。他指出，出席人士近乎 100% 揀到心水單位，項目銷情理想，相信加推單位定價有溫和提升。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原於 A 組時段錄得 3 組客戶購入 2 伙，以即供計算，斥資金額由約 1,700 萬至 2,188 萬元。陳永傑稱，九龍區客佔 6 成，A 組頭籌都是來自九龍區，買家以年輕人為主，均抱「供樓平過租樓」的心態。

買家心聲

羅先生

◆斥資約 1,300 萬元買入 1 座的 3 房單位，使用優惠較多的即供計劃入市，「唔需要借咁多」，僅承造 4 成按揭。自己已屆退休年齡，故換樓自住，睇中該盤隱匿度高，環境及居民質素有保證，開價「唔係平、唔係貴，但可接受」。對疫情一定有擔心，料樓價有調整，但不會大跌，因低息口及低供應對樓價有支持，故決定「疫市買樓」。

陳先生

◆以即供計劃、斥近 800 萬元買入 2 房單位。自己住港島、女友住屯門，之前也有看過屯門新盤。對樓價也有擔心，但有自住需要，而且新樓不用重新裝修。

蘇先生

◆本身居住日出康城，認為區內有商場而且交通方便。是次斥資約 800 多萬元買入 3 房單位自住，屬首置。雖擔心疫情發展及股市波動，但都要照買，因為「始終都要住」。

製表：香港文匯報記者 黎梓田



▲發展商安排多項防疫措施，務求將風險降至最低。記者黎梓田攝
◀代理指，OCEAN MARINI 買家有 8 成為用家。記者黎梓田攝

嚴陣防疫 港鐵高層親身視察



港鐵物業總監鄧智輝(左)與會德豐地產常務董事黃光耀現身 OCEAN MARINI 售樓處。記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)疫情隨時再度擴散，發展商今次亦嚴陣以待，除安排分批人流之外，每個準買家及代理進場前均要量度體溫，售樓處場外也備有消毒洗手液供人使用，而場內設有多塊分隔板分開各枱客戶，職員更同時配備眼罩。發展商又稱，每個銷售時段不多於 50 人，而售樓處均安排不同位置讓客人等候。

鄧智輝：發展商「安排好好」

港鐵物業總監鄧智輝昨日親自到售樓處視察情況，為多年來罕見有港鐵高層到訪鐵路物業發展項目售樓處現場。鄧智輝向記者表示，將軍澳及日出康城多個月沒有新盤推出，樂見有

新盤開售，也希望日出康城商場下半年可以如期落成。對於發展商的項目銷售安排，鄧智輝認為「安排好好」，發展商有系統地分批銷售，並無輕視疫情，比起過去售樓處人山人海，是次分流安排做得好。為何是次發展商賣樓需如此緊張？事實上，世界各地包括香港在內，過去曾發生或爆發肺炎疫情的公共地方及地點均需要封閉，而售樓處正好是人流密集的「高危地」，如疫情不幸爆發令售樓處被封閉，則很有可能打亂發展商的銷售部署，甚至嚇怕前去買樓的準買家，最壞情況下新盤將「全軍覆沒」。因此，發展商賣樓防疫措施絕對「只有做多，沒有做錯」。

疫情考驗發展商賣樓功力



特稿 外圍經濟負面因素持續發酵，最近又有沙俄兩國大打石油戰，影響投資信心，本港樓市雖未有受太大波及，但買家難免入市興趣大減。事實上，在過去升浪下樓市幾乎一直順風順水，只要開出價單就不怕無人買，中途亦有不少新晉發展商加入「分一杯羹」，惟經濟轉差令市場不再「餓盤」，今次的完美經濟風暴正好考驗各大發展商賣樓功力。

市場不餓盤 難再「啣牙膏」

觀察過去發展商賣樓策略，大多首輪開價先以低市價為主，比市場預期為低，甚至比同區二手住宅價格還要低，對準買家可說是非常吸引，測試市場反應後，便部署次輪加推提價策略。而「2 客 6 票」亦是過往發展商跟準買

家「經常合作」的慣用伎倆，即是容許一客入兩票，並且容許加名。假設一對夫婦如果想買樓的話，會採用「丈夫入兩票、妻子入兩票、夫妻聯名再入兩票」的做法，增加抽中機會，形成大量入票「水分」情況，從而令市場出現超額認購假象。這種銷售手法往往能製造超大量的人龍潮，發展商便可乘勢加推單位，甚至調高價格。

當發展商推出樓盤時遇上市況不佳，預期「吸票」情況不太理想的話，部分會改用招標形式出售單位，降低定價資訊的透明度，刺激買家更高出價，又或者在市差的時候向買家提供高額回贈，變相托市。

不過，隨一手樓「新招標」指引生效，提高定價資訊的透明度之餘，亦能限制發展商以「啣牙膏」方式供應新盤，上述「招標奇招」將會減少。隨之

而來的招數便有可能是超高成數按揭、超長成交期，減低買家入市難度之餘，又能保住樓價。

現金為王或推兩「超」利器

近期正值地產股業績期，個別發展商明言推盤或受疫情影響。新世界執行副主席兼總經理鄭志剛曾在網上業績會表示，未來 2 年至 3 年維持每年 150 億至 200 億元在港合同銷售，但會在今年出售達 150 億元非核心資產，疫情期間「現金為王」。

由此可見，推盤套現很可能是未來發展商的主要動作，假如疫情在下半年緩解，為求加快去貨速度及保證公司收入，除減價之外，發展商料會推出更多高成數按揭、超長成交期等的「促銷利器」，隨時激發新一輪樓市「小陽春」。

香港文匯報記者 黎梓田

銀行估價不足 上車多帶「子彈」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受到將軍澳新盤開賣及業主劈價帶動，將軍澳區內成交量上升，本月內暫錄約 100 宗成交，與 2 月同期相若。惟環球經濟及投資市場出現危機，銀行估價出現下調跡象，近期多宗成交均出現估價不足情況，個別單位估價比成交價低達一成。有按揭代理指，如打算採取發展商一按買新樓，未來應儲多些「子彈」，樓價一成以上的資金就最好。

將廣成交價高估價 9.4%

美聯物業林志堅透露，將軍澳廣場 8 座低層 E 室錄得減價成交，面積 417 方呎，屬 2 房兩廁，成交價 680 萬元，呎價 16,324 元。原業主最初以 750 萬元放盤乏人問津，到 1 月已主動減價到 700 萬元，到近日美國宣佈減息半厘，香港貼現率又再減 150 點子，原業主見勢不對，再將叫價下調 680 萬元售出，累積減幅 9.3%。

據悉，上址成交價 680 萬比對同類成交平 30 萬或 4%，但又是否代表「抵買」？根據網上估價，中銀、匯豐對上址初步估價分別僅得 616 萬元及 622 萬元，估價較成交價低約 8.5% 至 9.4%，意味業主即使大劈價，銀行估價仍未估到足。

另外，鄰近有樓開賣的日出康城，仍有部分估價不足情況。市場消息指，首都 1 座高層 RD 室錄得成交，面積 704 方呎，採 3 房 1 套加土多房，日前以 895 萬元成交。根據網上估價，中銀對上址初步估價為 870 萬元，估價較成交價低約 2.8%。

經絡：大碼物業回落較多

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指，最近銀行估價有輕微下跌跡象，主要反映之前成交價及成交量，大致上仍「估到足」。其中，大碼住宅物業估價的回落幅度較多，大約有最多 5% 跌幅，而中小型住宅物業跌幅約 1% 至 2%。

曹德明認為，同區新盤開賣，如果銷情理想，可對區內樓價產生穩定作用。目前，該盤大部分買家均以 2 房自住為主，反映用家需求大。曹德明提醒，如採用發展商一按的買家，在未來 2 年內應「慳啲使」，最好能儲多些「子彈」，有樓價一成以上的資金就最好，以便順利轉按。

區內晉海首見紅 連稅蝕 130 萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市場消息指，未過額外印花稅(SSD)禁售期的日出康城晉海，近期出現首宗蝕讓成交，成為該盤第一滴血。單位為 2B 座高層 A 室，面積 701 方呎，為 3 房 1 套望海單位，市傳以約 1,100 萬元售出，呎價 15,692 元。據悉，原業主於 2018 年以 1,120 萬元向發展商買入，因財政問題而沽盤，賬面蝕 20 萬元，連同樓價 10% 的 110 萬元 SSD 稅項，原業主持貨 2 年實蝕約 130 萬元離場。

利嘉閣：放盤叫價減 3%-4%

利嘉閣地產黃金欽表示，疫情影響環球經濟及股市，放盤業主抱持觀望，而區內新盤以貼市開價後，區內放盤業主即隨下調叫價，平均減 3% 至 4%，個別放盤開出「疫情價」，刺激買家入市，本月暫錄 16 宗成交。

黃金欽透露，市場新近錄得日出康城領都 1 座(左翼)高層 C 室二手成交，面積 723 方呎，為 3 房套連儲物房兩廁，望山景。單位於上年 12 月叫價 980 萬元放售，終於日前以 935 萬元成交，減價 45 萬元或約 5%，折合呎價 12,932 元。

領都高層 3 個月平半成

原業主於 2011 年 4 月以 506 萬元購入物業，持貨約 9 年賬面獲利 429 萬元或 85%。中銀對上址網上估價為 906 萬元，較成交價低 3.1%。事實上，最近銀行估價水平趨保守，平均跌幅有 5% 至 6%，例如 730 萬元的

放盤，網上估價僅得 690 萬元左右，估值較叫價低約半成。

事實上，日出康城 4 期晉海近月入伙，刺激二手租務交投暢旺。中原地產柯勇表示，上月晉海租盤大爆發，錄得 151 宗租務成交，佔日出康城整體租務成交量 78%。至於 3 月整體暫錄約 50 宗租賃個案，1 期至 3 期分錄 4 宗、4 宗及 5 宗，平均呎租 24 元至 28 元；4 期晉海則佔 37 宗或 74%，平均呎租為 32 元。

柯勇指，日出康城整體現有約 150 個放租盤，近期錄得晉海 1B 座高層 A 室租出，面積 1,040 方呎，以 3.4 萬元租出，呎租 33 元。業主於 2017 年 10 月以 1,782 萬元入市單位，享約 2.3 厘回報。



日出康城領都 723 方呎單位，業主持貨約 9 年賬面獲利 429 萬元或 85%。資料圖片