

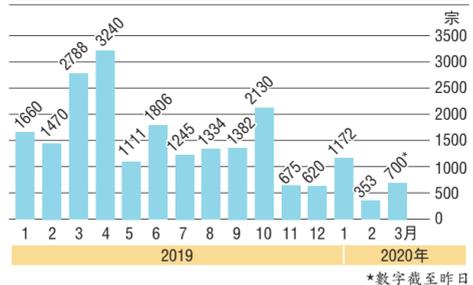
疫襲樓市 首季一手銷售急挫60%

逾6000伙新盤次季待推 發展商勢低開搶客

新冠肺炎疫情肆虐全球，本港經濟亦進一步惡化，失業率持續上升，買家觀望加上發展商延遲推售新盤下，首季新盤銷情轉弱。綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，截至昨日，今年以來新盤售出約2,250伙，估計首季新盤售出約2,350伙，按年大跌60%，亦比上季下跌31%，整體樓價則比去年底跌1.5%。業界人士指出，市場仍觀望疫情發展，次季至少有6,000伙新盤單位排隊出擊，料發展商為求去貨，將以低市價5%至10%開價，估計次季樓價會下調2%至3%。

香港文匯報記者 梁悅琴

過去一年一手盤成交量



美聯物業住宅部行政總裁布少明坦言，今年首季樓市表現相當差，1月初一二手樓交投仍見暢旺，天水圍Wetland Seasons Park以低市價開售，迅即吸引市場購買力。然而，受新冠肺炎疫情爆發影響，1月尾樓市成交量已見急挫，樓價於2月至3月期間亦見回落2%至3%，個別屋苑業主大撻價一成，發展商亦減慢推盤步伐，部分發展商於2月中下旬加開促銷貨尾，惟2月份仍只有約350宗一手成交，為近年單月新低。

上月一手成交見四年新低

3月初開始二手樓因筍盤已漸漸被吸納，樓價略有回升，令成交量回落，剛好日出康城新盤OCEAN MARINI以略低於市價出擊，再度引來用家注意，令一手搶走二手客源，料本月一手盤成交量回升至約1,000伙。惟首季新盤銷售料只有約2,350宗，按年大跌60%，亦比上季下跌31%，二手成交量料約有9,000多宗，按年下跌24%，比上季則升約6%。

總結今年以來所售出的2,250伙新盤單位中，天水圍Wetland Seasons Park佔約690伙，為首季最旺銷新盤，日出康城OCEAN MARINI售出約260伙，排行第二位。

多個大型新盤排隊登場

然而，發展商為求達至每年的售樓目標，必須於次季起追數，市場估計，次季至少有6,000伙新盤單位排隊出擊。當中不乏大型新盤包括日出康城SEA TO SKY、天水圍Wetland Seasons Park第2期及日出康城SEA TO SKY，料發展商仍會以低市價5%至10%開價來搶攻，如果疫情能緩和，料次季一手成交量可回升至約4,000至5,000宗。整體樓價因疫情困擾下，他預料次季會回落2%至3%。

仲行料今年樓價跌逾10%

仲量聯行的《住宅銷售報告》指，新盤延遲推售，競爭加劇下，發展商定價將面對下調壓力。該行大中華區及香港研究部主管黃志輝表示，現時疫情導致下行風險增加，對疲弱的樓市可謂雪上加霜，預計樓價有機會進一步下跌，但需視乎疫情的持續時間及嚴重程度而定。

鑑於市場前景不明朗及供應充裕，發展商或需在下半年推售大部分新盤時下調售價。他維持中小型住宅價格於今年下跌10%至15%的預測不變。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，2月底的二手樓業主大撻價的筍盤已被吸納，令近期二手樓成交回落，如果次季疫情不惡化，料本港樓價會橫行，若然能緩和，在供不應求下，次季樓價料會輕微回升。



計劃第二季推售新盤

區域	樓盤	單位數目(伙)	發展商
港島	中半山波老道1期*	115	長實
	中半山波老道2期*	66	長實
	半山摩羅廟街兩個住宅項目	99	英皇
	堅尼地城爹核士街	57	英皇
	東半山CENTRAL PEAK*	53	新地
	東半山CENTRAL PEAK 2期*	19	新地
九龍	旺角利奧坊3期	500	恒基
	觀塘茜發道1期	413	會德豐地產
	觀塘茜發道2期	82	會德豐地產
新界	何文田嘉道理道 St. George's Mansions	175	信置、中電
	日出康城SEA TO SKY*	1,422	長實
	日出康城第10期	893	南豐
	大圍站上蓋住宅項目1期	783	新世界
	天水圍Wetland Seasons Park 2期*	699	新地
	屯門海皇路23號2期*	406	新地
屯門海皇路23號1期*	263	新地	
合計：		6,045	

*已批售樓紙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



▲會德豐地產斥約10萬元，於前晚採取獲歐盟認證的瑞士醫療級環保消毒殺菌服務，為售樓處進行徹底消毒。

▲截至昨日，今年以來新盤售出約2,250伙。圖為昨天OCEAN MARINI推售次輪現場。

香港文匯報記者馬翠媚 攝

專家解讀



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

相信疫情過後物業市場將更為活躍，料全月一手成交量可錄約1,000宗。

整體樓價在疫情困擾下，發展商或將會以低市價5%至10%開價來搶攻，預料次季會回落2%至3%。



美聯物業住宅部行政總裁布少明

圖：香港文匯報記者馬翠媚 攝

疫情拖累 OCEAN MARINI 次輪僅沽67%



▲黃光耀(中)指對銷情感到滿意，未來將視乎銷售情況考慮再加推。

香港文匯報記者馬翠媚 攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)大批歐美回流人士返港避疫，卻令本港新冠肺炎確診個案回升，加上聯合國警告全球經濟幾乎肯定衰退，股市大幅波動，樓市前景不明朗下，部分投資者及用家卻步。累收約2,300票的將軍澳日出康城OCEAN MARINI昨開售次輪102伙，中原及美聯均表示散客B組出席率只有50%及70%，消息指，該盤昨日售出68伙，銷售率僅約67%，比上周末首日沽90%明顯放緩，套現近5.8億元。該盤於過去8日累售260伙，套現近22億元。連同其他貨尾盤，全港一手盤昨日售出89伙，按周回落63%。

黃光耀：累售260伙套近22億

記者昨日上午10時於尖沙咀港威大廈2座3樓大堂所見，A組大手客時段買家寥寥可數，到早上10時半B組買家時段則熱鬧得多，現場秩序良好，發展商會德豐地產在入場時會要求準買家及代理量度體溫，而不少準買家都有採取個人防疫措施，包括使用實驗室的透明眼鏡、黑超及自備手套等。

為免人流聚集，發展商限制每組客只容許最多5人進場，包括2名地產代理及3位客人。發展商亦因應疫情關係，早前斥資約10萬元，於前晚採取獲歐盟認證的瑞士醫療級環保消毒殺菌服務，為售樓處進行徹底消毒。

回流客1300萬購平台戶

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，是次銷售受到疫情影響，該行B組出席率僅50%，但該行有一組海外回流客計劃斥資1,300萬元購入平台特色戶。他相信疫情過後，物業市場將更為活躍，而現時3月份一手成交量錄得約600多宗，料全月一手成交量可錄約1,000宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行B組出席率約70%，料整體有5%至10%客人受疫情影響而缺席，而是次項目續以用家主導。他亦預期，本月一手成交量可達逾1,000宗。

OCEAN MARINI昨次輪開售102伙，單位面積由472方呎至1,061方呎，折實價680.3萬元至1,695.1萬元，整批折實平均呎價15,679元。



梁先生

因應女兒日漸長大而購入項目一個3房1套單位，本身住在西九四小龍，是換樓客，心儀項目鄰近地鐵、交通方便及呎價相宜，不擔心近期疫情及股市波動影響，相信本港樓市抗跌力高。

買家心聲

斥逾800萬元買入一個單位，計劃做三成按揭，本身住在將軍澳，是次以首置身份入市，購入單位作自住用途，不擔心疫情對樓市有影響，相信長遠本港樓價仍然向上。



蔡先生

圖：香港文匯報記者馬翠媚 攝

代理瘦身 四個月縮減134間分行



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情持續下，本港樓市雪上加霜，地產代理首當其衝，今年首季樓市交投量明顯下挫，對地產

代理行業生意亦有所影響，有代理行主管直言：「不用蝕本經營已覺幸運。」

據地產代理監管局最新數字顯示，反映代理分行數目的營業詳情說明書已連跌四個月，由去年10月底的7,112份減少至上月底的6,978份，短短4個月減少134間分行。其中今年1月更是一個月減少84間分行，是繼2017年1月減少108間後的3年最多。今年2月底持牌代理人數錄得39,328人，與1月底持平，比去年11月底的39,544人減少216人，反映樓市氣氛疲弱，

代理業早於去年第四季開始已「瘦身」及「削分行」過寒冬。

中原：首季生意僅收支平衡

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年首季中原住宅部的生意僅可收支平衡，坦言不用蝕本經營已覺得幸運感恩，3月以來中原地產住宅部的佣金收入約1.7億元，估計全月可達2億元的收支平衡水平。他稱，過去半年集團已關閉約5間分行，主要是租約到期及非重要戰略價

值的分行。

他又謂，香港樓市正面臨社會運動及新冠肺炎「兩股風暴」，形容殺傷力是史無前例，下半年可能仍會有逾百間代理行結業。

利嘉閣：首兩月都要蝕本經營

利嘉閣地產總裁廖偉強坦言，今年第一季的生意肯定是差的，1、2月份公司都要蝕本經營，3月在一二手樓交投量略為好轉下，公司生意有機會達收支平衡。他估計，由於預期第二季有不少新盤爭相推售，料第二

季公司佣金收入可望按季上升50%。

他又稱，已削減小部分非重要戰略價值分行，由於大部分分行的業主都肯減租，暫時沒有減分行計劃，人手仍維持500人。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由於大部分分行業主都肯減租20%至60%，大部分租約到期分行都已續約，只有2至3間因業主不肯減租而被放棄。與此同時，因應個別舖位位置佳，租金又回落，集團亦新增了2至3間分行，人手方面則採取自然流失政策。