

疫襲樓市 首8月新盤銷量急挫37%

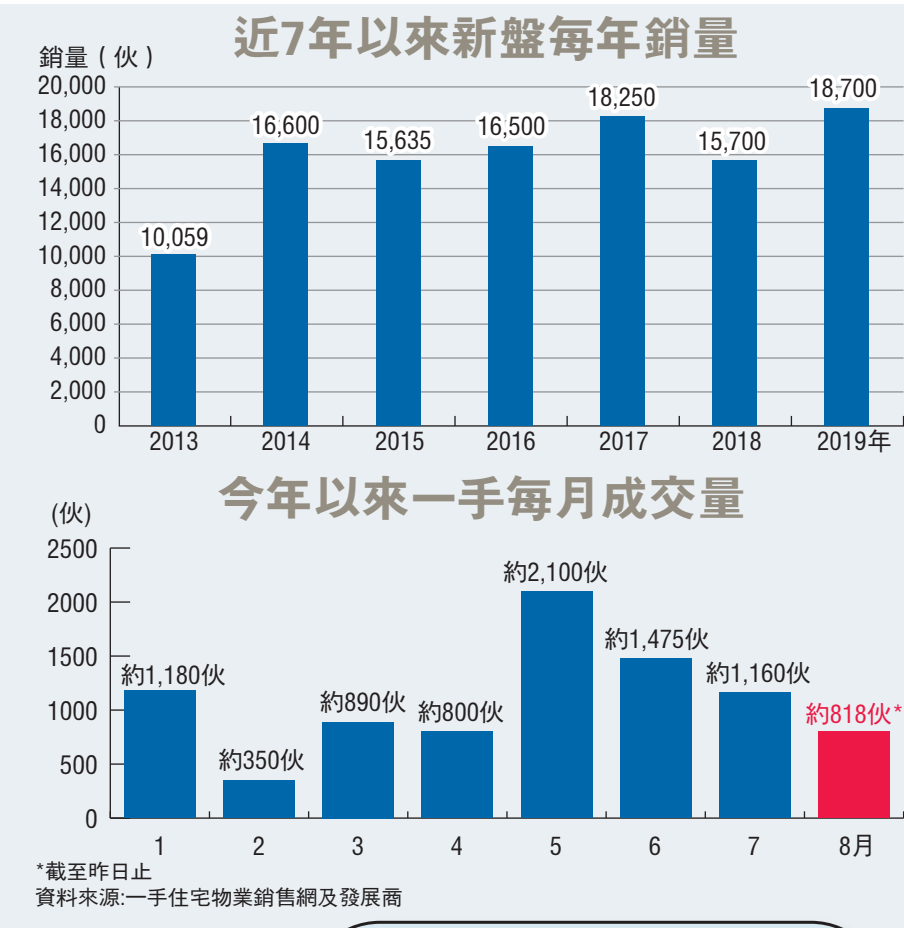
業界：全年恐僅沽1.5萬伙 7年最差

香港經濟寒冬未過，又遇上新冠肺炎疫情影響，今年以來發展商推盤步伐減慢，市場估計，今年首8個月全港一手盤售出約8,870伙，相比去年同期14,169伙大減37%。未來4個月市場估計至少有約6,850伙新盤部署推售，由於本港疫情尚未受控，勢影響發展商推盤部署，業界預期今年全年一手盤最多只能售出約1.5萬伙，比去年一手盤銷量約1.87萬伙跌20%，為自2013年以來7年新低。

■香港文匯報記者 梁悅琴



■本港第三波疫情爆發，發展商近月推盤步伐較原先預期為慢，但市民入市意慾未見大減。當中，由帝國集團夥香港小輪發展的屯門青山灣帝御，金灣表現一枝獨秀，三輪銷售至少累沽逾530伙。



美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報記者訪問時指出，受疫情及限聚令影響，今年以來發展商推盤步伐都要跟住疫情走，1月疫情未爆發時天水圍Wetland Seasons Park低價搶攻，帶動新盤有逾千宗成交，2、3、4月疫情來襲時，新盤每月成交量均少於1,000宗，期內全新盤主要來自會德豐地產日出康城OCEAN MARINI。

他稱，5月份疫情一度受控，發展商爭相出擊，屯門OMA by the Sea、天水圍Wetland Seasons Park第2期、長沙灣The Campton、旺角利奧坊、巖岸、西半山半山捌號齊齊搶攻，積聚了

的購買力再度釋放出來，令5月一手盤成交量升至約2,100宗。

今年最大型新盤，長實日出康城SEA TO SKY於6月接力，配合中央公布實施香港國安法，令社會轉趨穩定，市民入市信心提升，即使該盤以大單位為主，銷情亦不俗。

逾6800伙新盤候命出擊

然而，7月初再現第三波疫情，政府進一步收緊限聚令至2人，再度影響大型新盤推售步伐，7月份只有御海灣一個全新盤以價單形式公開發售，其他主力靠貨尾盤支撐，同月一手盤售出約1,160伙，按月回落約21%；8月亦只有

帝御，金灣一個全新盤以價單形式公開發售，至昨日為止8月以來一手盤售出約800伙，估計全月售出約1,000伙，令今年首8個月一手盤料售出約8,870伙，按年大減37%。

事實上，受疫情影響，即使新盤收票反應好理想，發展商亦要因應限聚令要求減少到場客人數，變相不可以一次過推售大量單位，拖慢了銷售速度。未來四個月市場上至少有6,850伙新盤單位部署推售，當中包括兩個大型新盤大圍站一期及日出康城第10期，分別提供783伙及893伙。

另外，恒地於未來四個月尚有多達7個新盤合共2,240伙可供推售。至於已

批預售的屯門青山灣臻譽，發展商保利置業表示會於今年內以現樓形式推售。

疫情持續阻礙推盤步伐

劉嘉輝坦言，未來4個月新盤能否如期推售都要看疫情能否受控而定，尤其是大型新盤如大圍站一期及日出康城第10期，由於單位數目較多，顧及的公共衛生安全更大。他認為，如果疫情未受控，亦會影響未來4個月發展商推售全新盤步伐，只能靠規模較細的新盤及貨尾盤支撐下，一手盤銷量亦難以大幅上升，預期今年全年一手盤最多只能售出約1.5萬伙，比去年銷量約1.87萬伙跌20%。

計劃今年餘下時間推售的新盤

區域	樓盤	伙數
港島	北角海璇2B第2及3期	351
	西營盤忠正街1號	264
	鴨洲洲大街65-71號	138
	中半山波老道21號第一期	115
	中半山波老道21號第二期	66
	堅尼地城爹核士街	57
	東半山Central Peak 第一期	53
九龍	東半山Central Peak 第二期	19
	壽臣山項目	15
	長沙灣GRAND VICTORIA	524
	啓德沐泰街7號	479
	啓德沐泰街12號第一期	399
	尖沙咀德成街2號	172
	旺角傲寓	144
新界	九龍塘128 WATERLOO	110
	太子道西195號	101
	日出康城第10期	893
	沙田大圍站第一期	783
	屯門青山灣帝御第二期	614
	屯門青山灣帝御第三期	557
	天水圍Wetland Seasons Park第三期	318
新界	九肚山名日	266
	沙田多石街33號	196
	馬鞍山Silversands	160
	屯門青山灣臻譽	41
	元朗唐人新村尚悅·天城	16
	整理：香港文匯報記者 梁悅琴	

一枝獨秀

帝御·金灣三周沽531伙



■帝御·金灣昨展開第三輪賣樓涉168伙。林達民表示，於昨晚7時10分，項目單日已沽約164伙，套現逾8.1億元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御，金灣昨日開售第三輪168伙，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，截至昨晚7時10分已揀選164伙，銷售率98%，總成交金額逾8.1億元，預計將會很快推出餘下之單位及限量特色戶應市。

該盤自本月初開售以來累沽約531伙。連同其他新盤，昨日一手盤售出

的8伙住宅單位經已全數售罄。其中一組買家以1,281.31萬元大手購入2伙，分別為第3座18樓單位01，實用面積547方呎，兩房一套房連儲物室間隔，成交價763.09萬元，呎價13,950元，此單位之成交價及呎價均創出項目同類戶型的新高；另一伙為第5座12樓單位02，實用面積347方呎，一房連衣帽間間隔，成交價518.22萬元，呎價14,934元。

開放式逾370萬沽創新高

另外，有買家以374.77萬元購入第5座19樓單位10，實用面積215方呎，開放式間隔，成交價亦創此類戶型之新高。

中國恒大旗下長沙灣恒大·睿峰亦於昨日增優惠推售新一批85伙，消息指，售出11伙。同系屯門恒大·瑋瓏灣II期沽6伙。

逸瓏灣8兩伙套現超2900萬

信置於大埔白石角逸瓏灣8連沽2

伙，分別是第2座17樓A單位，實用面積1,008方呎，成交價1,786.92萬元，呎價約17,727元，及第3C座18樓A單位，實用面積698方呎，成交價1,118.09萬元，呎價約16,018元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑及美聯物業住宅部行政總裁布少明均預期，本月新盤已售出約1,000伙，按月回落約14%。

陳永傑認為，最近本港疫情漸見舒緩，市場氣氛穩步向好，買家陸續恢復入市信心。現時二手市場議價空間有所擴闊，加上全球量化寬鬆、低息環境持續等，均利好物業市場，近期一手市場未有全新盤推出，購買力聚於二手市場，成交回穩。他又估計，本月中原住宅部的生意仍可以達到收支平衡。

展望9月新盤市況，布少明指出，市場仍觀望本港疫情發展及政府何時放寬限聚令等措施，發展商推盤步伐肯定受影響，如果沒有大型新盤推售，料9月新盤銷量只能維持約1,000宗或以下水平。

業界對住宅樓市前景看法

- 長實主席李澤鉅**
 - ◆住宅市場剛性需求，低息環境持續，最近社會趨穩，大單位銷售不錯，旗下Sea to Sky的三、四房單位銷售均較好。
- 嘉華國際主席呂志和：**
 - ◆本港樓市未有因為疫情及中美關係緊張等不利因素影響而出現太大波動，樓價保持平穩，反映有意置業的市民需求仍殷切，料整體住宅銷售繼續向好。
- 嘉里建設主席黃小抗：**
 - ◆內地經濟在復甦中，各國央行寬令香港低息環境持續、住屋用家需求大，加上是國際金融中心，對香港樓市前景都充滿信心。
- 恒基物業代理營業(一)部總經理林達民：**
 - ◆若本港疫情數字持續下降，零售市道開始活躍，樓市亦會轉趨樂觀，未來6個月至一年樓市將會平穩中帶樂觀。

游資增剛需大 樓價稍回見承接

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情重創各行各業，本港經濟短期難V形反彈，香港最新失業率仍高企於6.1%，惟今年以來住宅樓價走勢平穩。業界指出，7月初疫情再爆發令第三季樓價有輕微下跌2%至3%壓力。惟近日疫情持續緩和，睇樓活動逐漸恢復，帶動二手成交上揚，相信9月入秋後樓價走勢將可明朗化，若買賣持續回升，樓價有望拾升軌。

美聯物業首席分析師劉嘉輝接受香港文匯報記者訪問時直言，失業率上升應該對樓市有一定影響，不過，現時失業人士主要集中在於酒店、餐飲、零售業、建築業，收入較高的金融業從業員相對仍然穩定，加上政府多年來針對住宅推出多項辣招，銀行又收緊按揭成數等，令市民不如此以往借到好盡，減少拋售壓力，加上剛性需求及持續低息，都對樓市有一定支持力。

雖然市場上偶爾會出現蝕讓、多按銀主盤成交個案，然而，根據差估署公布的樓價指數顯示，今年6月最新報386.1點，連

升兩個月，縱然按年跌1.9%，惟為今年最高，亦屬歷史高位水平；至於反映二手樓價走勢的CCL最新指數報180.90點，更比去年底上升2.2%。況且，未來本港住宅新供應少，各國央行再度量化寬鬆，未來兩年本港低息環境持續，本港銀行體系結餘亦由早前500多億元升至如今1,800多億元，銀行水浸令定期存款息率大減，去年大額存款定期利率仍有2厘多，如今已跌至0.5厘，熱錢增加下，都會令部分資金流入磚頭保值，近月所見，豪宅成交量亦比之前幾個月有所增加。

業主持貨力遠勝過往

此外，相比於1997年亞洲金融危機、2003年沙士及2008年金融海嘯，特區政府於過去8年為壓抑住宅需求連環推出不少辣招，令交易成本相當重，市民向銀行借錢買樓亦要做壓力測試、可以借到的按揭成數亦不如以往達九成甚至百分百般高，一般只有五成左右，減少了因過度借貸而要急於拋售物業壓力。

他認為，假如一個人手持兩個住宅，一伙自住，另一伙收租，除非是等錢急於求售，否則一般都不會輕易放售，令勞價拋售潮時間縮短，只要劈價5%至10%已有承接力，難以再出現大劈價三至四成的慘烈情景，好像今年2、3月二手樓一度出現減價5%至10%後，到4月至5月疫情回穩又告反彈。他指，未來本港住宅樓價走勢仍要看疫情能否受控，如果本港疫情能夠連續十日八日都是零感染，自然利好樓市，然而以目前疫情表現，他估計第三季本港住宅樓價會輕微下調2%至3%。

入秋後樓價見明朗化

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，近日本地疫情持續緩和，睇樓活動逐漸恢復，帶動二手成交上揚，樓價升勢受阻只屬短暫，今年9月入秋後樓價走勢將可明朗化。他認為，現時樓價持續於高位爭持，沒有轉勢向下，展望後市買賣回升，樓價有望拾升軌。