疫挫經濟 買家變臉

樓市急轉彎 樓花遇冷現樓熱賣

本港樓市向來以樓花新盤主導市場，今年首兩個月新盤銷情依然大旺，然而，3月以來樓市似乎正發生翻天覆地的改變，多個市區樓花新盤銷情急剎車，反而快入伙如剛開價的屯門御海灣II、及現樓貨尾盤如日出康城LP6以至二手樓成交都向好，屢現排隊、創新高破頂個案。業內人士指出，反映現時市場用家主導，現樓無論是自用及收租都比樓花盤吸引，多個樓花新盤快將推售，料發展商首批單位開價會以略低於市價才可吸引市場注意力。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●屯門御海灣II昨日開始收票，圖為大批市民排隊參觀現樓示範單位及入票。

事實上，多個於兩、三年前以高價中標的地王都相繼於今年推售，包括觀塘安達臣道安峯、西南九龍維港滙等，當年高價投地，發展商自然不想蝕本賣樓。眼見今年首兩個月新盤熱賣，發展商自然心雄以成本價高開吸客套現，可惜如今賣樓遇上疫情重創下的香港經濟，用家主導令入市取態亦有變，加上千萬元以下的二手樓亦可以申請高成數按保，令現樓貨尾新盤及二手樓更具吸引力，搶去一批購買力。

近月來多個市區樓花新盤銷情遇冷，樓花期約兩年的觀塘安達臣道安峯今年2月初公布首張價單折實平均呎價20,363元，發展商華懋已提供最高樓價90%的免壓力測試一按計劃(俗稱呼吸plan)，可惜首日開售只沽3伙。

新地於何文田PRINCE CENTRAL開價後十日決定剎停開售；今年焦點新盤、樓花期約2年的西南九龍「地王」項目維港滙III於4月11日以先到先得形式次輪推售88伙，銷情竟創新盤市場6年以來罕見零成交紀錄。而西營盤樓花期約一年半的尚瓏於4月10日首輪發售30伙，平均折實呎價29,915元，貴絕西營盤新盤開價，惟全日最終僅賣出4伙。

相反，南豐旗下日出康城已入伙的LP6於4月6日重售19伙現樓「撻訂貨」，吸引345組買家於售樓處樓下排隊爭買，即日售出18伙，其他快入伙樓盤及已為現樓盤如SEA TO SKY、山水盈等銷情亦相當好。

御海灣II首日收逾400票

眼見市況有變，發展商亦變陣。新地剎停何文田PRINCE CENTRAL後，隨即改推主打大單位的沙田瓏珀山，並以招標發售；同步亦推出快入伙的屯門御海灣II，該盤上周以貴絕屯門新盤開盤呎價折實均呎價18,419元首推88伙，並於昨日開始收票，吸引大批市民排隊參觀現樓示範單位及入票，消息指，截至昨日下午7時半，首日收逾400票，超額登記3.5倍。

富豪酒店執行董事范統坦言，現時買家嫌新盤樓花期太長，不可以即買即住，投資者亦不想綁住筆錢，寧願買現樓可以即時收租。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，近期樓花新盤銷情比現樓貨尾盤銷情還要差，相信是因為現時市場用家主導，現樓又有高成數按保可以申請，買家自然想買即住更切合時下需要。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，發展商看好香港接種疫苗，有助恢復通關，利好經濟復甦，大家都看好後市不再願意低市價推盤。

多個大型樓花新盤即將推售，包括黃竹坑晉環、啟德THE HENLEY等，布少明相信，為了令市場聚焦搶客，料發展商於首批單位開價時都會以貼市價或略低於市價推出，才能吸引市場注意力。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，根據中原按揭客戶申請數字計，今年首季申請高成數按揭客戶比例高達41%，自2019年第四季放寬按保措施後，申請高成數按揭客戶比例持續徘徊約40%水平，對比放寬按保前平均未達30%明顯上升，反映市場上對高成數按揭配套存在持續性需求，反映現樓的需求大。

首季新批按保飆逾74%

根據香港按證保險公司數字，2021年首季計，整體新批按保宗數達1.472萬宗，涉及金額804.18億元，與去年同期比較，宗數大幅增加74.4%，金額大幅增加84%，宗數及金額均創有記錄以來的季度新高；按季比較，宗數增加30.8%，金額增加29.8%。

多個新盤最新部署

樓盤	單位數目	最新部署
屯門御海灣II	406伙	上周已公布首張價單88伙，收票中。
黃竹坑港島南岸晉環	800伙	已上載售樓書至樓盤網站，最快周內開價。
鴨脷洲逸南	138伙	最快下月推售。
啓德THE HENLEY I及II	780伙	I期(479伙)最快本月內上載售樓書及開價。
火炭星凱・堤岸	1,335伙	待批預售樓花同意書中。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

近期多個新盤銷售表現

推售日期	樓盤	銷售表現
2月	觀塘安峯(樓花期約2年)	2月23日開售首輪68伙，首日僅沽3伙，3月底向指定買家擴大折扣優惠吸客。
3月	何文田PRINCE CENTRAL(樓花期約1年)	3月5日公布首張價單50伙，折實平均呎價29,688元，傳收約60票，發展商新地於3月16日決定剎停開售，向已入票者退票。
4月	維港滙I(樓花期約2年)	3月13日開售首輪232伙，首日沽出204伙，3月17日開售次輪123伙，首日僅沽35伙。
	維港滙III(樓花期約2年)	4月4日開售首輪78伙，首日僅沽11伙，4月11日開售次輪88伙，首日零成交。
	尚瓏(樓花期約1年半)	4月10日開售首輪30伙，首日僅沽4伙。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

新盤年來累沽逾4200伙 升幅逾61%

香港文匯報訊 （記者 梁悅琴） 今年初股市向好，又憧憬本港有疫苗接種，利好恢復通關及經濟復甦，來自本港以至新香港人的購買力爆發，本港新盤成交明顯轉旺，尤以逾千萬至逾億元的豪宅成交更以倍升。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，本年迄今(截至4月14日)新盤已售出4,212個單位，比起去年同期(同樣截至4月14日)售出的2,609伙上升約61.4%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以金額劃分，本年迄今（截至4月14日）新盤售出最多的是逾600萬元至1,000萬元單位，共售出1,525伙，而此類銀碼的單位售出量比起去年同期上升約19.2%。當中主要來自LP10、維港滙I及MONACO等；至於本年迄今600萬元或以下則售出875伙，按年亦升約15.5%。

大單位銷售飆逾兩倍

至於銷售量按年升幅最大的是逾1,000萬元至2,000萬元單位，本年迄今（截至4月14日）售出1,380伙，比起去年同期381伙大幅上升約262.2%。此類銀碼單位售出最多的3個項目則是MONACO、LP10及SEA TO SKY。相信是受惠「宅經濟」崛起，市場對三房以上大單位需求加大所致。

至於逾2,000萬元單位方面，本年迄今（截至4月14日）售出433伙，較去年同期亦顯著上升約125.5%。當中逾億元以上豪宅新盤成交明顯增加。

美聯集團主席黃建業早前表示，近月股市波動，「套股換樓」個案增加，更多資金已於「通關」前偷步入市，特別是「新香港人」更帶來龐大購買力。綜合土地註冊處數據，一手私宅個人買家登記中，按已知買家姓名作分析，以宗數計算，當中內地買家（以買家姓名拼音辨別）佔個人買家於香港一手私宅註冊量比率，由2020年第二季的低位約8.7%，連升3季，升至2021年首2個月約10.5%。與此同時，首2個月內地買家購買香港一手私宅錄得的宗數，亦按年升約30%。

年內若通關 樓市升幅或逾10%

他強調本地樓市短期仍然受限於疫情及經濟因素，如年內未能通關，料全年樓價錄單位數升幅，升約8%，假若年內成功通關，升幅方可達10%或以上。

他預期超級豪宅將最受惠於「新香港人撐港樓」，料價格升幅將「跑贏大市」。

筍盤消化 上半月二手成交跌逾17%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 樓市首季交投熾熱，不少筍盤盤源被消化，導致4月首半月二手指標屋苑交投按月回落。根據美聯物業分行統計，4月上半月全港10大指標屋苑暫錄得約158宗成交，較3月上半月回落約17.3%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市需求及購買力依然強勁，但二手指標屋苑交投回落，主要是市場上不少筍盤已被吸納，10大屋苑首季每月均錄得逾300多宗成交，交投熱鬧，故業主叫價態度已趨「硬淨」，加上發展商積極推售新盤，搶去部分二手客源，導致二手屋苑交投按月計出現減少。然而，由於「磚頭」保值，以及疫情緩和，若果內地與香港通關，將會為樓市注入更大動力，亦因此現時已不乏客人偷步入市。

二手交投短線料續受制新盤

據美聯物業前線分行統計，10大屋苑於4月上半月暫錄158宗，較3月同期約191宗，按月錄得約17.3%減少。按地區分布，上半月港島區3個指標屋苑錄得約49宗，按月計持平，其中康怡花園更按月錄得約五成升幅，並錄得約18宗成交。

九龍區4個指標屋苑暫共錄得約62宗，按月跌約21.5%。至於新界區3個指標屋苑則錄約47宗，交投按月減少約25.4%。

他稱，由於市場上多個矚目大型新盤部署月內或下月份推出，故預料短期內二手屋苑交投量仍受制於新盤推售情況。

4月上半月10大屋苑成交量與3月同期比較

屋苑	4月上半月成交宗數	3月上半月成交宗數	成交量變化
太古城	13	20	-35.0%
康怡花園	18	12	50.0%
海怡半島	18	17	5.9%
港島區	**49**	**49**	**0.0%**
麗港城	5	15	-66.7%
黃埔花園	23	17	35.3%
新都城	20	29	-31.0%
美孚新邨	14	18	-22.2%
九龍區	**62**	**79**	**-21.5%**
荃灣中心	7	11	-36.4%
沙田第一城	16	21	-23.8%
嘉湖山莊	24	31	-22.6%
新界區	**47**	**63**	**-25.4%**
總數	158	191	-17.3%

資料來源：美聯物業分行

●由於筍盤盤源被消化，本月首半月二手指標屋苑交投按月回落約17.3%。 資料圖片