

一二手買賣 母親節靜局

新盤賣20伙跌6成 十大屋苑8捧蛋

香港文匯報訊(記者 張美婷)金管局上周五突然出招收緊銀行對發展商的融資上限,加上二手盤叫價進取,昨日適逢母親節,剛過去的周末日樓市成交極清淡,其中新盤成交約20伙,較前周末日約60伙大減66%。二手十大屋苑方面,除美聯維持10宗成交外,其他三大行均減至單位數,當中港置僅得4宗成交,更罕見出現8個屋苑「捧蛋」情況。

出現8個屋苑「捧蛋」的港置,香港置業行政總裁李志成昨表示,近日各區新盤展開軟銷攻勢,當中翰林峰將於明日開售,收票反應熱烈,而海之戀及天寰亦會緊接推出,吸引市場目光。新盤吸走市場購買力,攤分二手客源,加上二手價高盤少,導致成交受壓,令剛過去周末日二手樓活動受困。

港置:業主強勢持續

他預期,業主強勢情況將持續,加上新盤開價具競爭力,除非新盤溢價擴大,否則難以吸引買家回流二手市場,二手成交續沉低谷。據港置統計,港、九及新界十大主要藍籌屋苑於過去周末日共錄得4宗成交,按周減少3宗,更創3周新低。當中沙田第一城錄得3宗成交;太古城錄得1宗成交;其餘8個指標屋苑均「捧蛋」。

中原十大屋苑成交亦急跌,由前周的12宗大減至5宗,成交量重返個位數,創14周新低,有6個屋苑零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,剛過去的周日適逢母親節,市場焦點被分散,指標屋苑轉趨量價齊跌,成交亦放緩。此外,現時二手盤源短缺,交吉盤更缺,二手價錢高企,導致買賣呈現拉鋸,加上多個新盤蓄勢待發於本月開售,吸走市場不少購買力,致二手成交量回軟,造價則保持強勁走勢,頻創新高。

美聯十大屋苑於剛過去的周末日則維

持10宗成交,該行住宅部行政總裁布少明表示,上周末未有全新項目推售,二手交投表現未見突出,相信與近期二手樓價節節上升有關。他也認為,市場近日連錄破頂成交,以及二手盤源選擇少,令部分準買家望空,交投反覆,預期二手在本月下旬多個新盤攻勢下,成交將難以抗衡而見放緩。惟布少明相信,股市向好支持下,樓市氣氛將維持活躍,新盤在宣傳配合下將率先受惠,搶奪市場購買力。

準買家待新盤大戰

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,買家及投資者預期各大發展商將會掀起新盤大戰,對二手樓進取叫價有所卻步,代理為求生存也將火力集中在新盤市場,導致二手活躍度凍結。他相信,市場反應已經適應對美國加息的預期,即使美國會於下月加息,香港銀行亦未必跟隨,即使跟隨,加息幅度亦有限度。相信二手市場仍受制於多項因素,價錢會持續企硬。

新盤市場成交亦十分清淡,截至昨晚8時半,錄得約20伙成交,較前周末日約60伙大減66%。同時,市場並傳出撻訂個案,遠展沙頭角新盤尚澄首錄2宗撻訂,其中包括1座6樓C室,實用面積593方呎,2房間隔,本月初以折實961.36萬元售出,期後買家終止交易,料損手48萬元訂金。1座2樓J室,實用面積430方呎,1房間隔,本月初以415.85萬元售出,料買家損手約20.8萬元訂金。

十大屋苑周末成交

| 代理行 | 宗數 | 前周宗數 | 按周變幅 |
|-----|-----|------|------|
| 中原 | 5宗 | 12宗 | ↓7宗 |
| 美聯 | 10宗 | 10宗 | 持平 |
| 利嘉閣 | 8宗 | 10宗 | ↓2宗 |
| 港置 | 4宗 | 7宗 | ↓3宗 |

資料來源:各地產代理公佈

■青衣翠怡花園面積368方呎單位不足4年升值50%。 資料圖片



翠怡呎價1個月3破頂

香港文匯報訊 樓價連續12周創新高,二手市場昨再錄多宗新高成交個案。中原地產朱偉雄昨表示,青衣翠怡花園剛錄破頂成交,個案來自11座高層F室,面積368方呎,屬細兩房間隔,以535.8萬元同類型單位新高價沽出,折合呎價14,560元,呎價更創屋苑新高,為屋苑一個月內第3度破頂。

朱偉雄指,單位原業主於2013年底以約358萬元買入單位,現易手賬面獲利約177.8萬元,單位升值50%。

在其他地區,美聯物業黃錦瀚表示,該行日前促成一宗沙田花園城一房單位成交,買家斥約422萬元承接,呎價14,755元

創屋苑新高。單位為雅麗苑7座中層E室,面積286方呎,一房間隔,以422萬元成交,折合呎價14,755元,屬屋苑新高。買家為一名用家,見單位價格符合入市預算,加上放盤少,故決定入市。

維景灣畔3個月貴48萬

將軍澳二手呎價亦不停破頂。中原地產伍錦基表示,區內維景灣畔8座高層A室,實用面積498方呎,兩房間隔,享山海景,剛以798萬元易手,折合實用呎價16,024元,創屋苑呎價新高。

伍錦基指,單位今年2月開價750萬元,

最終以798萬元成交。原業主於2010年7月以約418萬元買入單位,現易手賬面獲利380萬元離場,單位升值91%。屋苑對上一宗同類型單位成交於上月錄得,5座高層G室,實用面積511方呎,以769萬元成交,平均實用呎價15,049元。屋苑本月錄得7宗成交,平均實用呎價15,050元。

伍錦基又指,清水灣半島8座高層A室,面積680方呎,3房間隔,剛以888萬元易手,折合實用呎價13,059元,創屋苑呎價新高。原業主於2000年10月以約328萬元買入單位,現易手賬面獲利560萬元離場,單位升值171%。

翰林峰收逾3800票 大手客佔1/3

■恒基物業代理有限公司營業(一)部總經理林達民介紹翰林峰收票情況。



香港文匯報訊(記者 張美婷)繼政府早前收緊「一約多伙」後,金管局上周五又突然出招打擊高成數按揭,明日(16日)開售268伙的恒地西環翰林峰,成為首個受考驗的全新盤。據發展商公佈,項目至昨晚收逾3,800票,大手客佔達1/3,大手客可買2伙至4伙,限額90伙。

項目錄逾7萬人次參觀

翰林峰收票數加推,累積到明日開售單位達268伙,單位面積195方呎至540方呎,入場單位為首張價單的195方呎開放戶,定價497.6萬元,折實後472.7萬元。

項目於昨晚截稿前累收3,850票,恒基營業(一)部總經理林達民表示,收票數字較推售268伙超額逾13倍。交票人士當中,有三分之一為大手買家,而現時已錄逾7萬參觀人次。他預期,最終收到超過4,000票,而開售當日呎價將創項目目標。

項目亦吸引不少投資者入票。居於西區的陳先生認為,西營盤區有不少大學生及醫護人員,看好該區的前景,而項目入場費470餘萬元,較為容易上車,故打算買來收租。另外,他本人是英國籍港人,需要付雙倍印花稅,不過重申不會以親友名義代為入市。居於九龍區林先生認為,入



■陳先生指,翰林峰較為容易上車,故打算買來收租。 記者張美婷攝

場單位需要400幾萬元,價錢相對市場上的單位貴,若成功購置,只會投資收租並不會自住。

商廈創匯中心最快今加推

另外,恒地長沙灣創匯國際中心最快今日加推。恒基營業(二)部總經理韓家輝表示,加推單位入場逾1,100萬元,呎價料逾萬元,將再加價3%至5%。加推主要為中高層單位,由於項目附近一帶實地成績不俗,傾向惜售,其後會繼續貫徹「賣一批加一批」的方案,料今次加幅約3%至5%,平均呎價為11,000元至12,000元。



■林先生稱,若成功購置翰林峰,只會投資收租並不會自住。 記者張美婷攝

項目自推售至今共售出73伙,佔已推出的81伙中約9成,套現約8.4億元,成交呎價由8,100元至11,200元,價單平均呎價約9,700元。其中最大手買家購買22樓全層,全層成交價約7,700萬。首2批單位以大手客為主,當中有9位買家購買約半層,而5位買家購買全層,其餘亦有個別買家購買1伙或2伙。

恒基營業(二)部副總經理蔡韻玲表示,項目客源方面,香港島及九龍區客人約各佔50%;用家客佔約60%,投資客佔約40%;約70%至80%買家選擇即供,其中有部分為區內廠家,購買作寫字樓自用。

新盤「按凸」何時了?

香港文匯報訊(記者 蔡競文)樓價高企,加上金管局收緊按揭成數,發展商遂夥同財務公司提供二按,尤以去年6月長實為元朗世宙推出「樓價123%」按揭最為誇張。有業界指出,高成數一按已成常態,金管局儘管收緊銀行對發展商的融資上限,卻不會成為動搖其繼續存在與否的關鍵。

長實世宙123%按揭最激

去年6月,新地旗下元朗PARK YO-HO Venezia創先河推出120%「按凸」方案後,長實即為同區世宙推出樓價123%按揭迎戰,成數是迄今最為激烈的紀錄。不過,由於金管局當時已開始對市場上出現的高成數按揭表示關注,長實遂於該計劃7月3日到期日後不再提供。

雖然金管局對坊間的高成數按揭表示關注,但由於財務公司不屬金管局監管範圍,高成數按揭至今仍未大行其道(見表)。中原按揭經紀董事總經理王美鳳對此表示,自2015年第三季起新盤開始提供高成數一按,對銷情起刺激作用,故高成數一按已成常態。但與去年高峰期相比,現時按揭優惠已略見收斂,今年新盤一按大部分均要求買家提供足夠的入息證明資料。

儘管情況似有改善,惟金管局上周仍出

招收緊銀行對發展商的融資上限,直接作用是降低銀行承擔樓市下跌的風險,但間接效果是增加發展商的資金負擔,減低發展商透過旗下財務公司將資金借予買家做高成數按揭的本錢。

發展商有能力續借凸

王美鳳指出,今次金管局的新指引,或會令發展商提供高成數按揭有所收斂。不過,由於發展商有不同集資、融資渠道,

相信他們視乎競爭對手促銷做法,及準買家對低首期方案的需求去決定是否繼續或維持提供高成數一按,相信此舉或降低新盤市場熾熱程度,但對樓市影響不大。

根據中原的研究部資料顯示,今年落成的新盤由財務公司承接的有821宗,涉及買賣合約金額61.02億元,分別佔15.5%及16.4%;明年落成的新盤由財務公司承接278宗,涉及買賣合約金額26.27億元,分別佔11.1%及17.9%。

近期新盤提供高成數按揭資料

| 發展商 | 樓盤 | 提供按揭成數 |
|------|---------|--|
| 新地 | 珀御 | 買家持有市值不少於新購物業價值七成的單位,毋須入息審查可借新樓價120%按揭 |
| | 匯璽 | 80%至90%一按;或25%二按 |
| 長實 | 維港頌 | 70%一按 |
| 恒基地產 | 翰林峰 | 85%一按;或40%二按 |
| | 加多利軒、 | 85%一按;或30%二按 |
| | 南昌一號、尚譽 | |
| 遠東 | 尚澄 | 30%二按 |

製表:記者 梁悅琴

一手盤買賣回氣

香港文匯報訊 大型新盤集中於4月登記下,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,5月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄(截至10日)2,687宗及260.1億元,預料全月錄7,800宗及750億元,較4月的8,984宗及880.2億元下跌13.2%及14.8%。

該行指,一手私人住宅5月暫錄449宗,總值97.9億元,預計全月錄1,200宗及215.0億元,較4月下跌54.7%及44.3%,當中宗數創下今年1月660宗後四個月新低。期內最高登記宗數的新盤是北角維港頌,暫錄153宗。隨後為南昌站匯璽及啟德龍譽,錄60宗及37宗。

二手私宅買賣持續活躍

至於二手私人住宅因樓價持續創新高,不少用家加快入市,以致成交持續活躍,5月暫錄1,488宗,總值110.6億元,預計全月錄4,400宗及320億元,較4月上升7.6%及6.5%。其中,宗數連升3個月共83.8%,並創2015年1月4,537宗後逾兩年半按月新高。金額亦連升4個月共87.6%,創自2012年10月份334.5億元後逾四年半按月新高。

大型屋苑方面,5月美孚新邨暫錄19宗,沙田第一城暫錄14宗,嘉湖山莊及太古城同樣暫錄10宗。

地產界評金管局出招

地產建設商會執委會主席梁志堅:

■不少大型發展商已經無需靠押地融資,選擇貸款利率較低的企業融資代替,相信銀行面對的風險不大。

美聯物業住宅部行政總裁布少明:

■近期市場對新盤股切需求,新措施無礙實力買家入市。

香港置業行政總裁李志成:

■市場僅小部分買家借取高成數按揭,相信新措施對樓市衝擊有限。

中原地產亞太區副主席陳永傑:

■收緊融資貸款比率反令未夠實力買家不會因為發展商提供高成數按揭而貿然入市,樓市可更健康穩健。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓:

■發展商承造一按佔比在最新4月已回落至9.69%,預計大部分業主仍會透過銀行及財務公司借貸買樓。

商廈註冊增逾倍

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,本港4月共錄得337宗商廈買賣註冊,不但按月勁升108%,亦為自2012年11月以後最旺,註冊金額約51.61億元,按月亦大增94%。

億元個案倍增至10宗

4月商廈買賣註冊宗數及金額大增,當中174宗屬九龍灣工廈活化商廈項目創家坊,涉資約10.94億元,分別佔上月商廈註冊宗數及金額約51.6%及21.2%,乃推高交投的原因之一。此外,期內逾億元的商廈買賣註冊,共錄得10宗,涉資約18.42億元,按月分別大增1倍及96.5%,亦為商廈註冊數字表現理想的因素。當中,金鐘美國銀行中心13樓全層,以4.65億元易手;而中環皇后大道中九號1401至02室,亦以約1.46億元成交。

此外,上月反映甲乙廈租售價走勢的三大指數,亦齊創歷史新高,反映市場氣氛暢旺。其中,上月美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)報290點,按月再升1.8%,以連升11個月之勢,創下有紀錄以來的歷史新高。至於美聯商業指標乙廈售價指數(MCBI)報311點,按月升0.6%,為連升第8個月,創歷史新高。此外,美聯商業指標甲廈租金指數(MCAR)也破頂,上月報169點,按月升約1.8%。