

太古城衝破零成交困局



有「樓市探熱針」之稱的鯉魚涌太古城，本月經歷10天「零成交」局面後，業主態度終於回軟，令屋苑打破悶局，昨日連錄2宗減價成交，其中洞庭閣一個2房戶減幅近8%，以618萬元易手；同時，鴨脷洲海怡半島亦順利破冰，昨天錄得劈價近5%的交易。

洞庭閣減價7.8%售出

太古城與海怡半島經歷了10天悶局後，昨天齊齊破冰，惟3宗買賣均屬劈價交易。其中太古城洞庭閣中層A室，實用面積545方呎，建築面積641方呎，擁2房間隔，附企理裝修，景觀開揚，原業主於上月政府出招當日放盤，當時仍然心雄地開價670萬元，直至本月初見屋苑仍未錄成交，終於態度回軟，願意減價至620萬元，直至近日終獲買家洽詢，雙方最終同意

◀鯉魚涌太古城經歷10天「零成交」後，昨日連錄2宗減價交易

海怡2房劈價35萬沽出

同時，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，繼太古城連環錄得2宗買賣後，海怡半島亦順利打破悶局，錄得本月首宗成交，單位為4座高層G室，實用面積610方呎，建築面積748方呎，擁2房套房間隔，附設工人房，望少量海景，原業主於政府出招後不久放盤，最初叫價730萬元，後見該區市況淡靜，一直未聞成交，遂調低叫價近5%至695萬元，昨日終獲買家承接，實用呎價11393元，建築呎價約9291元，略低於市價。原業主於2008年4月以415萬元購入物業，帳面獲利280萬元，單位升值約67%。

政府「加辣」後首個細價盤推出

逸峯大賣300伙今年最旺

政府上月底「加辣」後首個打正近年最低入場費旗幟開賣的大型細價盤粉嶺逸峯，被上車客捧為「恩物」，無懼政府針對第二套房及非住宅物業出招，95%用家撐場下，首日開賣高奏凱歌，負責銷售的恒地（00012）稱開賣13分鐘閃電沽出100伙，目標全日可沽300伙（佔已推396伙的76%），屬今年單日銷量最勁新盤，今日將添食單位應市。市場人士稱，該盤熱賣主要銀碼低及貼市，並成功試水溫，勢成日後新盤訂價參考指標。

本報記者 梁穎賢 陸香明

位於粉嶺的逸峯首批連兩度加推396伙昨日鐵定傍晚七時開賣，售樓處及示範單位設於尖沙咀美麗華商場，因遷就賣樓避免混亂示範單位暫時關閉，故現場未現排隊人龍，至五時許，不乏男女老幼、一家大細的買家魚貫進場揀樓，當中大部分買家均屬首次上車，俱認為該盤開價合理，現場氣氛尚算熱鬧，大批經紀在商場內外外落力兜客，相當內緊，更有經紀手持可即簽即買的單位撈漏網之魚。進入作戰區的售樓處更被超過400個經紀及買家迫爆，屬新雙辣招後罕見，現場近乎插針不入。

85%用家揀即供

負責銷售的恒地營業部總經理林達民表示，逸峯準時七時開賣，13分鐘已閃電沽出100伙，成績不俗，主要市價開賣及用家撐場，當中95%屬首置及換樓人士，少於3%屬海外客，買家當中85%用家揀用即供付款，其餘選用建築期付款，可見用家主導，目標全晚可沽300伙，套現13億至14億元，正積極考慮加推第5座單位應市，料有5%加價空間。

他續說，昨日開賣的396伙平均即供呎價約6500元，建築呎價約7170元，最低消費255萬元，屬近年最低入場費的新盤。

市場消息稱，該盤截至九時許約沽出210伙，相信全晚有機會達發展商目標的300伙，將為今年單日最勁賣新盤，但未能打破去年六月開賣的將軍澳峻澄及深水埗喜匯首日各沽逾300及320伙的紀錄。

市場消息稱，買家當中不少被逸峯的平價盤吸引，以上車客居多，開放式細戶銷情最熾熱，雖然該盤銀碼細，但以呎價計則不算太吸引，與上

水皇府山相若，並較毗鄰綠悠軒二手價高24%，在政府頻頻加辣下樓市轉吹淡風，投資近乎無水位，故只有極少量內地客及投資客入市，可見只要訂價不算太過分，靠本地用家撐場也有「票房保證」。

另一方面，雙倍印花稅（DSD）及買家印花稅（BSD）亦直接趕走這班內地客及投資客，加上龍頭銀行滙豐敲響加息喪鐘，為樓市增添陰霾，若然日後開賣的新盤訂價過高，單靠本地用家撐場未必有「收視」，故此，逸峯的貼市價策略正好為日後開賣的樓盤訂開價參考，大型發展商要交業績，不能再如旺市般癡價開盤，可能要薄利多銷或貼市價先求量後求價，否則對銷情難寄厚望。

政府上月23日為針對第二套房及絕股工商物業炒賣實施新雙辣招，其中雙倍印花稅（DSD）幾乎將所有炒家一網打盡，當日政府下午公布辣招，而信置（00083）的九龍城The Avery當日早上開賣，嚴格來說不算是出招後首個新盤，反而由香港小輪（00050）持有的逸峯，正確來說是新辣招後首個開賣的大型新盤，其銷情及開價對後市極具啟示性。

爾巒昨上載樓書

此外，市場消息指出，恒地夥新世界（00017）的元朗尚悅昨沽約10伙，錄得DSD成交，1座中低層G室575方呎，422.1萬售出，呎價7341元，買家需付超過22萬元雙倍印花稅。

新地（00016）元朗準備就緒的爾巒昨日上載樓書，意味最快七日後開盤，明日公布銷售部署；同系元朗RESIDENCE譽88加推8伙兩房單位，平均建築呎價7684元，實用呎價9594元。



▲林達民有信心逸峯全晚可沽300伙。逸峯售樓處人頭湧湧，氣氛熱鬧

首次置業與妻築愛巢



買家心聲

預算以400萬元購逸峯兩房的林先生（左圖），原與父母同住，今次屬個人首次置業，準備分支與妻築愛巢，雖然市場有機會加息，不過計掂數可以負擔，他認為加息對其供樓能力影響不大，但是也坦言，若然加息幅度大或對樓價構成壓力。

計掂數就唔好怨政府

睇中逸峯兩房戶的譚生（右圖），同樣是首次置業，認為該盤屬用家盤，完全無炒味，該盤呎價7000多元屬可負擔水平，「只要計掂數買得起就唔好怨人怨政府」。



計過度過無懼加息潮

手抱BB女到場揀樓的羅生，明言今次是個人第一次置業，由於負擔能力有限，打算購入細戶自住，「計過度過」就算加息潮來臨也不會影響個人的供款能力。

訂價平首期先付五成

準買家藍先生稱，有意購入1座低層D室，售價約423萬元，未定自住或投資。他表示，以新樓來說項目訂價平，會付樓價五成做首期，不擔心加息。他透露自己已退休，女兒已置業，今次用自己名買樓，不用支付雙倍印花稅。

銀行積極購入大額物業作投資及自用，據土地註冊處資料，南豐落實以作價29億元，將旺角亞皆老街113號全幢商廈，轉售予恒生銀行（00011）。以成交金額計算，為九龍區歷年最大宗商廈成交。

恒生近期頻頻購入商廈

土地註冊處資料顯示，旺角亞皆老街113號全幢商廈，在上月中政府推出雙倍印花稅之前以29億元成交，按成交金額計算，為九龍區歷年最大宗商廈成交。新買家為恒生銀行有限公司，市場料該行購入物業自用及投資。據悉，物業樓高30層，其中3至30樓為寫字樓，每層建築面積14011方呎，全廈總樓面34萬方呎，成交呎價8529元。

據了解，恒生銀行近期頻頻購入商廈，例如旗下保險公司便在去年底斥資15.67億元，向信置（00083）系公司購入九龍灣國際交易中心16至22樓共7層樓面連30個車位，平均呎價約8000元。與此同時，該行去年中開始亦沽售部分非核心物業，例如以5.608億元出售恒生西灣河大廈，亦沽售九龍灣德福大廈套現2.22億元。此外，香港仔大道128號金香大廈地下A至C號舖及1樓全層，近日亦以1.288億元沽出。

資料顯示，九龍區成交金額最大的商廈成交在去年錄得，建行（00939）在去年3月以25.1億元，向信置購入九龍灣東匯18全幢商廈，成交呎價7200元。

登龍街600呎地舖沽一億

舖市方面，消息透露，銅鑼灣登龍街36至48號地下F號舖，面積600方呎，新近以1億元成交，呎價16.67萬元，回報1.2厘。不過淡市下市場傳出多宗取消交易個案，消息透露，深水埗荔枝角道324至330號地下連閣樓，原先在出招前獲資深投資者陳忠武以8600萬元購入，惟他已經撻訂，料損失逾400萬元訂金。此外，市傳佐敦彌敦道227號1至2樓前北京酒樓舖址，同樣在出招前獲投資者購入，成交價8050萬元易手，惟買家取消交易。

雍雅山「怕辣」賣轉租

區洋房。

去年10月至今未成交

百樂集團系內的沙田雍雅山已屆現樓，早於去年10月醞釀出售，發展商當時揚言樓盤的5028方呎董事屋，意向呎價達3.5萬元，問鼎新界區別墅最高呎價紀錄。然而受到政府BSD及DSD重招打擊，豪宅乏人問津，即使農曆年前盛傳項目供預約參觀，



▲沙田雍雅山突然變陣出租，為辣招後首個「賣轉租」的新盤

發展商又計劃限量向買家送出蓋印優惠，惟仍未聞成交。

在豪宅客源大減之下，發展商唯有變陣，消息指，雍雅山洋房將會賣轉租，項目共有21幢洋房，發展商暫未對外提供實用面積，建築面積由3093方呎起，其中最細的3000餘方呎洋房共4幢，附設約千呎花園及泳池，初步只推出前排其中面積3152至3424方呎的12幢洋房招租，每幢洋房月租索價15萬元起（全包），建築呎租48元起，租約期最少1年，本周末起可帶客參觀現樓，至於位於同排的1座5182方呎洋房，暫時保留。據了解，雍雅山洋房全數享有海景，其中15幢更附設私人泳池，為催谷代理，發展商會向促成租賃的代理發放1個月租金的佣金。

九肚山一帶的洋房以用家主導，一直罕有放租，若以樓齡較新的馬樂徑南莊苑比較，雍雅山呎租貴達54%。據了解，南莊苑樓齡僅15年，現有1幢面積較細的洋房放租，洋房實用1947方呎，建築2850方呎，每月叫租9萬元（全包），折合實用呎租46元，建築呎租僅31元。

若與樓齡達29年的九肚山松柏苑比較，雍雅山租金最少貴1倍，該洋房為馬樂徑松柏苑，建築面積3152方呎，現時每月叫租7萬元，建築呎租僅22元。

沙田海寧呎租31.2元

雍雅山前身為雍雅山房舊址，項目共有21幢洋房，建築面積3093至5028方呎，一律採2層式設計，戶戶享吐露港景致，發展商曾透露，項目連地價總投資額達10億元，在去年10月軟銷期間，更揚言面積約3000方呎的洋房意向呎價2.8萬元起，入場費8400萬元；而只有1幢的5028方呎董事屋，意向呎價3.5萬元，售價1.75億元，當時預計項目售罄套現約21億元。

事實上，受政府連番出招打擊，住宅租賃比買賣更旺，隨着愈來愈多業主賣轉租，料今年租金受壓。美聯物業營業經理梁兆堅說，該區租務市場活躍，區內租盤增加，租金亦見調整，最新促成的租賃成交為沙田中心海寧大廈低層H室，實用292方呎，建築356方呎，屬1房間隔，獲新婚人士以9100元承租，實用呎租31.2元。