

市況逆轉

天晉洋房流標 柏傲山改荃灣賣樓 新盤受重擊 潮然買家縮沙

「佔中」局勢愈演愈烈，新盤當災爆縮沙撻訂。太古地產(01972)西半山瀚然，在首輪斥資5354.3萬元掃入2伙的買家，最終撻訂收場，遭沒收267萬元訂金，料是「佔中」後首個新盤錄得撻訂；該盤昨次輪發售26伙，有指約20%買家臨時甩底，全日沽出12伙；此外，新世界(00017)北角柏傲山為避開「佔中」，周六改在荃灣愉景新城揀樓，罕見市區盤在新界揀樓；另新地(00016)將軍澳天晉III A兩座屋流標。另5盤總數452伙「佔中」期間撻訂。

大公報記者 梁穎賢

瀚然上周首輪發售50伙，「佔中」仍未爆發，當日開賣50伙「一Q清袋」非常威水。但事隔一周，「佔中」負面陰霾令市況180度逆轉，觸發撻訂縮沙兼甩底。

瀚然次輪26伙未沽清

根據成交紀錄顯示，該兩伙撻訂單位為32及33樓C室，面積同為916方呎，折實售價2666.6萬及2687.7萬元，由同一名買家購入，於9月23日簽署臨時買賣合約後未有進展，遭發展商沒收267萬元訂金，料是「佔中」後首個新盤錄得撻訂，以及「佔中」後最大單撻訂。

對於瀚然錄得撻訂，太古地產指出，得知該名因個人理由未有簽署正式買賣合約，會按既定程序處理，並已反映於銷售成交紀錄上。唯據市場消息指出，買家撻訂原因疑與財務安排有關。

太古地產無懼「佔中」昨日如常開賣瀚然次輪26伙，惟買家驚青部分臨時甩底。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受示威影響，部分投資者入市舉棋不定，甚至退縮。透過該行入票的買家中，只有60%至70%出席率，有20%甩底未有現身揀樓，擬「睇定啲」後再去馬。

另據消息指出，該盤首小時沽出14伙，疑個別買家被局勢嚇退越趨越驚，原本揀好單位等簽約期間當場縮沙未有作實簽約，令沽出伙數有所減少。不過也有買家無有怕照入市，抽中頭籌的買家斥近6000萬元掃入兩伙高層；另居於九龍區的買家邱小姐，自住大過天，聲稱「自用唔驚得咁多」，斥逾2000萬元買入一伙高層自用，方便子女上班。

太古地產住宅業務董事杜偉業指出，樓盤過去市場反應相當正面，承認「佔中」會有短暫影響，長遠則影響不大，瀚然稍後亦會繼續加推。該盤昨日推售26伙，接獲35個登記，有17個買家出席揀樓，全日沽出12伙，套現3.73億元。

瀚然受波及外，其餘新盤為避開「佔中」要遠距離賣樓，新世界北角柏傲山昨日公布銷售安排，首批連昨日加推的60伙共132伙周六開賣，並由原先示範單位及展覽廳所在的上環中環大廈，改在荃灣愉景新城本來是溱柏的售樓處發售，若一旦有事發生，難保障買家安危，而翌日才返回中環大廈揀樓。

至於該盤昨日加推的60伙，面積由597至1197方呎，售價由1501.8萬至4288.6萬元，呎價22002至35828元，平均呎價27901元，折實23339元，個別單位微加1%。

本周六有452伙發售

市場消息指出，該盤累收850票，相對132伙超額5.4倍。新世界有份由恒地(00012)銷售的馬鞍山3期迎海，星灣御，市傳累收3000票，超額12.6倍，兩盤齊齊於周六發售，連其他新盤，「佔中」期間將有452伙發售。

「佔中」陰霾下，新地天晉III A昨日截標的兩座洋房流標。發展商指在招標過程中，雖準買家對項目反應正面，惟沒有一份標書出價足以反映物業價值，故將兩幢屋收回，稍後將發價單，待周六後公布。另同系屯門瓏門前晚發售11伙，即沽10伙，套逾1.5億元，包括第2座41A單位，連車位售2322.49萬元，呎價逾2.1萬元，周五再加推14伙發售。



▲杜偉業承認「佔中」會有影響
大公報記者梁穎賢攝



▲陳永傑稱有投資者退縮
大公報記者梁穎賢攝

▲邱小姐聲稱自用唔驚得咁多
大公報記者梁穎賢攝

國慶假睇樓量挫逾16%

受「佔中」影響，二手瀟灑觀望氣氛，令國慶重陽兩天假期二手預約睇樓量只錄450組，較上周末回落16.7%。有代理統計，鑑於上周末全港35個指標屋苑只有74宗買賣，估計本周成交將顯著下挫，有機會重返今年初平均每周約50宗的低水平。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受佔領中環影響，為後市增添不明朗因素，加上交通嚴重受阻，令睇樓氣氛即時大減，即使今日國慶假期亦未能一如以往般熱鬧。據中原地產統計，今明兩日假期的預約睇樓量只錄450組，按周回落16.7%。其中，鯉魚涌太古城於國慶假期的預約睇樓量按周減少9%，只有約50組。鴨脷洲海怡半島的預約睇樓量更大跌29%至約50組，反映佔中短暫影響買家及投資客入市意欲。

九龍區方面，荔枝角美孚新邨本月交投明顯放慢，今明兩日假期的預約睇樓量亦按周下跌12.5%至70組。至於紅磡黃埔花園，因樓價高位橫行，「佔中」啟動令市場氣氛即時轉濃，所以兩日假期的預約睇樓量徘徊於55組水平。有上車樂園之稱的沙田第一城，受馬鞍山新盤本周末開售影響，預約睇樓量進一步減少20%至40組。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，上周末全港35個大型屋苑只有74宗買賣，已連續7星期不足100宗。值得留意，「佔中」於日前才啟動，因此並未完全反映於上周末成交情況，相信「佔中」短期會為樓市帶來濃厚觀望氣氛，料本周35屋苑成交量將顯著下挫，有機會重返今年初平均每周約50宗的低水平。

黃金周新盤動態

樓盤	動態	發展商
北角柏傲山	周六發售132，暫收逾800票	新世界及協成行
馬鞍山迎海3期迎海·星灣御	周六發售220，暫收2800票	恒地、新世界及培新
將軍澳天晉III A	周六發售116伙(包括4伙撻訂單位)，其中100伙為1房戶	新地
屯門瓏門	周五發售14伙	新地
九龍站君臨天下	周六發售10伙	恒隆地產

總數可發售452伙

「佔中」區代理生意周跌50%

「佔中」行動癱瘓半個港島區，市民睇樓興致大減，拖累地產代理生意插水。本港龍頭代理中原及美聯指出，旗下港島區分行有50%睇樓客「潛水」，生意比上周末跌30至50%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，「佔中」行動癱瘓半個港島，過去兩日的重災區中西區、灣仔及銅鑼灣睇樓量嚴重受挫，50%睇樓客潛水，生意額約插水30%。相反受影響需要臨時閉門避「佔中」的分行不多，暫時只有於金鐘美國銀行中心的地舖，以及銅鑼灣樓上舖負責工商物業的分店，坐鎮相關分舖的人手已相應調往他行。至於「佔中」對樓價的影響，陳永傑直言需視乎「佔中」事態發展，若能於一周內和平解決，對樓價影響不大；但若然無限期拖延，樓價確實存在下調風險。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，受「佔中」影響，旗下灣仔及銅鑼灣分行睇樓量下跌50%，生意額亦按周急瀉50%，主要是受交通樞紐被癱瘓，以及市場觀望情緒影響。不過，暫時

旗下分行仍全線營業，包括位於金鐘美銀的分行，未有受事件影響而臨時關閉，倘若「佔中」情況惡化，屆時將會作出調配安排，把有關人手調往天后等其他分行。他坦言，「佔中」行動影響代理生意，原本計劃第四季增加15%前線人手，但現在會視乎事態發展，再作合適部署。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，「佔中」癱瘓了港島區多條主要幹道，令整個港島區睇樓量也受影響，過去兩日，旗下港島區分行睇樓量下跌50%，生意比平日減少10至20%，尤以半山首當其衝。至於九龍及新界區，雖然並非重災區，但準買家似乎觀望情緒濃厚，睇樓量也比「佔中」前下跌20%。他又提到，旗下分行昨天全線營業，只有灣仔分行昨天提早閉門。

香港置業高級執行董事伍創業指出，「佔中」令旗下分行睇樓量下跌約10至20%，至於生意情況就不便透露。因為公司的分行普遍位於住宅區，地點距離集會位置較遠，所以暫時未有受到影響。

政府投標處暫遷至北角

「佔中」人群霸佔金鐘政府總部一帶，不單民生經濟受衝擊，競投政府項目活動也受影響，政府昨日公布，即時將投標處遷往北角政府合署，直至另行通知為止。

自政府總部遷至現時金鐘添美道位置後，幾乎政府所有工程、清潔、設計及地皮出售等投標活動，均安排在添馬政府總部大樓東翼地下所設的投標箱入標。不過，鑑於「佔中」行動嚴重影響政總的正常運作，政府亦為進出總部作出特別安排之故，該投標箱即時起，暫不接受任何人士遞交投標書，直至另行通知為止。投標人士須轉往北角渣華道333號北角政府合署地下的物流服務署投標箱入標。政府並提醒入標人士，應預先了解前往北角投標箱的路線，並確定有充足時間前往入標，逾期遞交的標書，將概不受理。

在出售土地方面，政府未來兩周均沒有地皮

截標，最快是東涌酒店地，將於下月17日截標，緊接便是大埔白石角科進路地皮，下月24日截標。至於屯門景秀里及油塘鯉魚門徑，則在11月內截標。



▲原設於政總的投標箱暫停運作，投標人士須往北角政府合署遞交標書

內地客黃金周置業價量齊跌

種種行政措施及自由行褪色之下，以及加上「佔中」這一特變因素，必然拖累今年十、一黃金周內地客來港置業的數量持續下跌。有地產界人士統計，有關內地人來港置業比例，過去一季下滑5.5%，涉及資金也下跌約9.5%。

美聯首席分析師劉嘉輝表示，十、一黃金周過往是內地人來港置業的黃金檔期，但自買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)辣招出爐、近期內地陸續放寬限購，再加上「佔中」事件對樓市帶來不穩定因素，相信都令黃金周內，住宅物業交投下跌。而且，內地人於港置業比率早也連跌兩季。該行研究部綜合土地註冊處資料顯示

，在已知的個人買賣，並以英文姓名拼音辨別，內地買家以個人名義買賣的住宅註冊宗數中，比例首季約7.1%，跌至第二季約5.5%，涉及金額由佔約12.7%，下跌至約9.5%。去年第四季的註冊量及金額比例分別為7.9%及13.4%。

劉指出，上季內地人入市比例再跌，與同期復甦的樓市交投背背馳，反映樓市推動力源自本地需求。最近內地也逐步放寬非一線城市的限購令，令部分內地資金因而有機會回流至內地樓市，內地來港置業資料將被進一步減少。再加上已發生的「佔中」事件，存在不少變數，難於短期內解決，皆導致內地人來港置業需求會繼續回落。

強烈譴責

衝擊法治的「佔中」行動

堅決支持

全國人大常委會的決定

香港特區政府依法施政

香港特區警察依法執法

世界東莞社團聯合總會

- 長洲東莞會所 東莞工商總會
- 東莞同鄉總會上水分會 東莞同鄉總會大埔分會
- 東莞同鄉總會沙田分會 東莞同鄉總會粉嶺分會
- 東莞同鄉總會屯門分會 東莞同鄉總會新田古洞分會
- 新界東莞青年體育會 沙田東莞青年體育會

世界東莞婦女聯合會