

戴行料中小住宅樓價跌一成



■ 陶汝鴻(左)及葉國平料本季樓宇交投量會回落至每月1萬宗以下。
香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府接連出招令住宅樓市降溫，加上銀行持續加揭息差，戴德梁行大中華策略發展顧問部主管陶汝鴻昨表示，市場關注政府會否再出招穩定樓市，料第三季每月的交投量下跌至低於1萬宗水平，下半年中小型住宅樓價料會比高峰期下跌5%至10%，豪宅的樓價則會橫行，摸貨會持續減少。

陶汝鴻表示，由於現時樓價已升至高位，不少上車一族難以於私人市場置業，因此復建居屋是好事，基於居屋買家與私人樓買家的收入不同，此政策能有助較低收入的置業人士，只有少許重疊客源，相信居屋對私人住宅市場影響輕微，亦已於近月市況內反映出來。

被問及若美國再次推出量化寬鬆措施，對本港樓市的影響，戴德梁行中國投資部聯席主管葉國平指出，本港沒有限制境外人士來港置業，投資者主要考慮置業的回報率及借貸成本，並強調只要對環球經濟有正面作用措施，均能刺激樓市。

政府出招 樓市正降溫

陶汝鴻指出，3月中開始香港多家主要銀行調高新造拆息按揭計劃的息率，已令部分買家轉向觀望，加上政府再推出樓市穩定措施，今年上半年，物業臨時買賣合約的總數為71,868宗，按年跌8.6%；第2季度成交量較第1季度跌3.7%，而6月份的按月跌幅更大，達6.6%，反映政府正積極為樓市降溫。

今年上半年間中小型住宅升幅為12.5%，第2季度則較上升1.7%。隨着近期成交量下跌，樓價於6月份開始鬆動。以太古城單位為例，其高峰平均呎價是5月份錄得的9,800元，但至6月份輕微回落1%至9,700元，7月的呎價再按月回落1.5%至9,550元。

豪宅方面，上半年升幅為13.3%，第二季度則比首季升3.1%。第二季共錄得30宗豪宅大額成交，總交易金額為81.25億元，佔整體大額成交宗數達35%，金額佔比亦最高，同樣為35%，主要因為自用者需求較多，供應缺乏。

次季投資物業涉231億

葉國平表示，樓市買家目前轉向投資非住宅物業，包括工業、寫字樓及商舖等，因回報率仍較高，達2%至3.8%不等，第二季的投資市場保持過去兩年活躍程度，總交易額按季上升逾18%，升至逾231億元，預料下半年寫字樓供應及成交價平穩。第二季度寫字樓的大額交易由上季27宗減至19宗，金額按季跌20%至46.4億元。至於零售店鋪租金升勢亦放緩。

山頂豪宅百億成交 內地客佔半

中原：業主惜售 第三季交投料回落3成

香港文匯報訊(記者 周穎)超級豪宅依然受富豪追捧，價量兼備。中原地產指出，今年次季山頂南區共錄得106宗豪宅買賣，涉及金額101億元，分別按季上升19%及32%，當中內地買家比例高達約50%。該行預期，第三季成交量將回落約30%，但逾億元豪宅的交投持續理想，樓價會平穩。

中原豪宅山頂南區董事總經理何兆棠昨日於記者會時表示，本年第二季山頂南區逾億元成交持續增加，宗數佔總成交21%，錄得22宗成交個案，當中更有7宗超逾3億元，涉及總金額達63.6億元，可見巨額豪宅及屋地的受捧趨勢。買家比例中，內地買家約佔50%，另外40%為本地買家，其餘約10%則為海外及其他買家。客源方面，當中約60%為換樓用家；而長線投資者則約佔40%。

Belgravia呎價按季升4成

他指出，根據該行山頂南區指標屋苑分層單位成交統計，最活躍成交屋苑為紅山半島，共錄17宗成交，按季增加3倍多，而平均呎價升至17,173元，按季升幅達35%；華景園亦錄得12宗成交，平均呎價20,379元，按季升10%。另Belgravia及麗景園之平均呎價亦分別升41%及29%。

他又表示，期內2,000平方呎以下單位之成交



■ 中原何兆棠(左)表示，第三季逾億元及大面積豪宅的交投持續看好。

香港文匯報記者周穎攝

宗數為40宗，佔總成交量37.7%；介乎單位面積2,001-3,000平方呎之成交宗數為29宗；佔總成交量27.4%；單位面積3,001平方呎或以上的成交宗數為37宗，佔34.9%；對比上季只佔總成交數目中19.1%顯著增加。數據顯示，客人近年傾向追求大面積豪宅，相信此趨勢將會持續。

銅鑼灣舊樓強拍 大生料力爭

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區靚地難求，不少財團選擇向舊樓埋手，最近土地審裁處錄得一宗強制拍賣申請，陳樹渠長子陳燦章持有逾8成業權的銅鑼灣加路連山道連舊樓，向該處申請強拍以統一業權，特別之處在於餘下業權的持有人為大生地產馬氏家族，相當少見，名人之間的「爭奪」一觸即發。

陳燦章持物業89%業權

土地審裁處資料顯示，Best Epoch Holdings

Limited昨日申請強制拍賣加路連山道103及105號。公司董事包括已故教育家陳樹渠長子、寶聲集團董事長陳燦章及相關人士。消息指，陳氏在去年底以1.68億元向樓東俊安資源主席蔡穗新購入。

申請文件指出，地段內建有兩幢4層高舊樓，於1954年9月落成，至今樓齡近57年，涉及18份業權。申請人持有當中的16份，即約88.89%業權，其中103號全數9份業權收購完成，105號則只收購7份，尚餘2份未能收購，

今年第二季逾億元成交個案

成交物業	面積 (平方呎)	成交價 (億元)	呎價 (萬元)
深水灣道3號屋地	8,730	8.88	10.08
普樂道8號屋地	11,549	5.80	5.02
普樂道10號屋	8,302	8.00	9.63
赫蘭道12B號屋	10,023	5.10	5.10
寶吉道3-5號屋	7,000	3.99	5.71
福慧大廈分層單位	6,899	3.12	4.52
東頭灣道33號屋	5,025	3.00	5.97
南源屋	4,610	2.35	5.09
布力徑38號屋	4,750	2.30	4.84
淺水灣道56號分層單位	4,286	2.24	5.22
Belgravia分層單位	3,845	2.13	5.54
壽山村道9-19號屋	4,392	2.05	4.66

資料來源：中原地產

製表：香港文匯報記者周穎

逾億元大面積豪宅續看好

何氏預期，受去年底政府推出額外印花稅措施，山頂南區業主越見惜售，預計今年第三季成交量將回落約30%，但逾億元及大面積豪宅的交投持續備受看好；價整體走勢會轉趨平穩，而特色戶、新盤及大面積單位將成為主流。

故需透過強拍統一業權。持有餘下業權的小業主，由一間名為Kam Chan & Company, Limited持有，公司董事包括大生地產馬清偉及相關人士，佔該廈11.11%業權，業權來自105號一個地下單位。

降收購門檻 馬氏見財化水

業內人士指，馬氏家族持有舊樓11.11%業權，原本手握與大業主談判的籌碼，可爭取更高的收購價錢，但去年4月放寬強拍門檻後，只要符合一定條件，例如舊樓已超過50年樓齡等，收購門檻便可降至8成，令馬氏家族「見財化水」，現時更須處於被動位置，被陳燦章等以強拍統一業權。



山頂南區		
南灣嘉麟閣 (全) 1,780呎(海) 新裝高層雙車 (獨) 4,000萬(家) 2812 1080	大潭浪琴園 2,054呎 新鴻基傑作 四房全海 車位 實用則王 3,580萬 2893 0313	南區實用大屋 3,119呎+花園 四房雙套 靚裝車房 5,900萬/11.8萬租 2525 3889
淺水灣 2,375呎 頭段超筍 特大四房 5,980萬 2580 8885	市場焦點洋房 4,219呎+花園天台 上行屋型 低水必看 8,000萬 2803 1738	歐陸別墅 總約5,665呎 特大花園 理想空間 5,900萬 2810 6608
貝沙灣 1,483呎 東南有海 特大兩房 1,450萬 2523 3363	LARVOTTO南灣 2,363呎 特大兩房 無敵鑽海 4,650萬/130K 2511 2611	MORDEN LOWRISE 2,017呎 大廈寬敞 落地玻璃 3,000萬(裝) 9,000萬 2810 6608

東半山・跑馬地		
名門 2,048呎 四房山景 必賣推介 (獨) 2,900萬(家) 2808 0841	上林 1,032呎 全新連車 向前開揚 (有) 1,700萬(匙) 2576 6386	黃泥涌道 約2,200呎 原裝複式 獨立門口 (有) 1,200萬(匙) 2892 0233
光明台 2,329呎 豪華靚裝 開揚四房 3,300萬 2573 2218	帝華閣 989呎 四房池景 潛力極高 1,000萬 2838 8023	跑馬地 556呎 高層靚裝 清靜方便 720萬 2890 8844
愉富大廈 2,329呎 豪華靚裝 開揚四房 3,300萬 2573 2218	樂陶苑 1,225呎 靚裝開揚 全城超筍 1,750萬 2573 2218	大坑道 1,350呎+天台 品味設計 內梯連天 2,250萬 2573 0810
Y.I. 1,175呎 三房連車 獨特建築 1,400萬 2573 0810	嘉慧園 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118	慧景園 556呎 高馬場 實用豪裝 700萬 2890 8844

中半山		
富匯豪庭 2,522呎 四房海景 室內泳池 6,500萬 2511 3003	萬信台 1,483呎 三房巨廳 方便交吉 1,600萬 2511 3033	會景閣 1,315呎 全海靚則 頂高罕有 2,200萬 2511 3039
嘉慧園 3,700呎 罕有高層 獨家代理 1億 2520 2118	帝景閣 (複)2,280呎(式) 室內樓梯上 空中花園 6,300萬 2869 9003	永康大廈 1,550呎 高層四房 維海獨家 8,500萬 2537 6228
滿峰台 1,329呎 高層山景 新裝連車 1,900萬 2522 8032	寶輝臺 2,018呎 三房雅裝 清靜會所 (車)3,680萬(位) 8,500萬 2834 3298	世紀大廈 2,565呎 特大露台 極高維海 5,080萬 2511 3033
Bel-Air貝沙灣六期 1,878呎 超筍租盤 三房套房 租\$66,000 2554 4832	SCENIC VILLAS 美景臺 2,194呎 業主急讓 還價即可 2,450萬(連車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 2,363呎 市場低水 4,400萬 2551 8998

北半山			
恆景園 1,970呎 四房海罕 2,580萬 2512 2213	海景台 1,277呎 高海靚裝 1,450萬 2512 2213	賽西湖 1,280呎 全市首選 1,598萬 2512 2213	