

樓市調整 9月買賣跌穿7千宗

復建居屋料出爐 業界稱4季度交投或跌15%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受8月美國主權信評級被調低、環球經濟不穩、按息再升及金融市場大幅波動影響,買家入市謹慎,令9月整體物業註冊量持續下跌。業界預料,9月份整體物業註冊量料創31個月新低,跌穿7,000宗水平,預期政府會繼續出招穩定樓市,估計10月註冊量會不足5,000宗,第4季的樓市交投會較第三季再跌15%,每月只有約6,000宗水平,樓價會下調3%至5%。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示,過去9個月本港樓市受政策市影響,二手成交已持續處於低水平,新盤銷售亦未如理想,當中以銀行收緊按揭貸款的成數,對樓市的影響最大。單在第三季樓市成交已較第二季回落30%至40%,第三季單月成交跌至約7,000宗的低位,跟高峰時期過萬宗的單月成交,有近40%的差距。

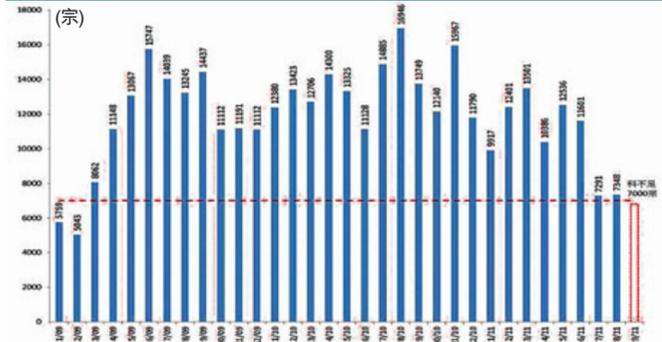
陳永傑料樓價回落3-5%

陳永傑估計,政府會繼續出招穩定樓市,包括復建居屋,預料會令中小型單位成交進一步萎縮,估計今年第四季樓市交投會繼續處於低水平,樓價則會下調3%至5%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑預料,銀行會再加息,令第四季交投較第三季再跌最多15%,但樓價跌幅不會太大,估計會下調3%至5%,相信樓市只是大漲小回,並未出現逆轉。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,根據土地註冊處資料顯示,截至27日為止,9月迄今整體物業(包括一手私人住宅、二手住宅、工商舖及純車位)註冊量為5,845宗,按月下跌約10%,預料9月份全月整體物業註冊量或跌穿7,000宗水平,創自09年2月以來的31個月新低。近期股市波動以及銀行再度調高按息等利淡因素對市況的影響,相信於10月的註冊量會反映出來,預期10月份二手住宅註冊登記持續不足5,000宗。

整體物業每月註冊量



註: 整體物業包括一手私人住宅、二手住宅、工商舖及純車位。資料來源: 土地註冊處及美聯物業資料研究部

尚城貨尾加價 5-10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁十一黃金週來臨,長和系於洪水橋高城力吸內地客,透過地產代理於明日起一連7天安排1,000組深圳客戶來香港參觀現樓及紅磡都會商場展銷廳,長實地產投資董事郭子威昨表示,期望尚城餘下的60伙內地客比例會升至20%,尚城亦會於10月以現樓形式推售,並會加價5%至10%。

黃金週深圳千客來港睇樓

郭子威指出,由於尚城鄰近深圳灣西部通道,趁十一黃金週來臨,已透過地產代理於10月1日至10月7日每日安排100至150組內地客來香港參觀尚城的現樓外賣及紅磡都會商場展銷廳,了解買樓法律資料,估計約有1,000組客。今年初以來,尚城已售出單位中,內地客比例佔8%至15%,期望現時尚餘的60伙,內地客比例升至佔20%。

尚餘60伙 洋房呎價逾7千

他續稱,尚城剛獲滿意紙,現時還有40間分層戶及20間別墅待售,計劃於10月以現樓形式推售,基於通脹及成本上升,此批單位會部署加價,其中洋房會加5%至10%,呎價會升至7,000至9,000元,分層戶加價5%,呎價升至4,900至5,300元。

雲暉大廈

累售7伙套3億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)跑馬地雲暉大廈持續落實成交,南豐發展地產副總經理黎學良昨表示,雲暉大廈由上周落實成交至今,推出的10伙已累售共7伙,套現約3億元。

新近落實成交單位為B座12樓1室,面積1,940平方呎,訂價4,731萬,呎價約24,388元。

他表示,本周末已預約了數名客戶洽商認購其他單位,不排除會因應需求考慮限量加推,並已與數家代理安排內地高端客戶於「十一黃金週」期間,參觀位於展銷廳的示範單位。

京士活停業 置業18擇員擴充

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府推出壓抑樓市措施後,加上近月股市急跌,二手交投萎縮,舖租高企下,令提早步入寒冬的地產代理行業開始面對結業厄運,主力於沙田及西九龍擁有約5間分店的京士活(集團)地產日前停業。據悉,約10至20名前線及主管會加入主打推介內地客來香港買樓的置業18,置業18亦對京士活於沙田第一城及大圍的分行感興趣。

置業18主席張華泉指出,目前約有10至20名京士活的前線及主管落實加入置業18,其餘京士活員工會先放暑假後再考慮,置業18會對未有開發地區的分行感

置業18擇員擴充

興趣,初步對京士活於沙田第一城及大圍的分行感興趣,有意承租,但置業18於區內已有分行,會再仔細研究再決定。

20員工加盟 第一城舖感興趣

他坦言,今年香港的樓市肯定會差勁,成交會持續減少,但近年內地客因受政府連番出招打壓樓市、銀行收緊按揭及息口向上的情況下,資金流入香港樓市,令地產代理仍有可為。

他表示,置業18會於逆市下,趁租金回落才擴充,其於2003年沙士低潮期時曾擴充,於旺市時受惠。

一手住宅註冊大減75%

受大市氣氛影響,發展商於8月減慢推盤步伐,一手交投大減。資料顯示,9月首27日一手私樓僅錄得205宗註冊登記,按月大幅下跌近75%。至於剛推售的領凱,其成交個案相信於10月才註冊登記,料10月一手註冊量會回升。

由於8月份有二手業主擴闊議價空間,現時置業18於香港的業務表現比內地佳,目前於內地擁有10多間分行及辦事處,除了深圳分行有經營內地二手代理生意外,長沙、溫州、海南島等的分行都以推介內地客來香港買樓為主。京士活於香港約有5間分行,員工人數約100人,主要分布於沙田第一城、大圍、西九龍一帶,京士活早於03年樓市低潮時成立,由製衣業關氏兄弟佔一半股權,演藝界人士「Ba叔」陳達志及陳姓卡拉OK東主各佔另外25%股權,公司最高峰時分行多達18間。據悉,京士活近期股權已轉手。

深灣9號傳預留10伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)計劃短期內開盤,由嘉華、信和及南豐合作的香港仔深灣9號昨晚突擊預留,市傳已預留約10伙,今日發展商會開放於北角嘉華國際中心的示範單位予傳媒參觀。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成日前表示,計劃10月初開售深灣9號,首批單位不少於50個,以4房大單位為主,整體意向價維持5,500萬元。樓盤提供第6座A室,建築面積2,323平方呎,4房間隔;及第8座A室,建築面積1,703平方呎,為3房間隔之示範單位。目前發展商接獲查詢約近1,000個。



港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

北角半山 - 雲景台 藍籌樓盤 實用美景



北角半山為港島低密度豪宅地段,環境清幽,尤其以璀璨煙花海景見稱,深受投資者及用家歡迎。

雲景台位處於北角半山雲景道38號。物業由五幢樓高25至30層之大廈組成,共280伙。基座為五層停車場,提供充足車位。建築面積統一為1,198平方呎,實用率高達九成,加上高逾10呎的樓底,提供寬敞、舒適的特大空間感。還有特闊的對流式窗戶設計,增添室內透光及空氣流通,而深受用家歡迎。

至於景觀方面可以飽覽270度維港海景,東至鯉魚門,西至大嶼山,南至渣甸山,北至整個九龍半島,加上璀璨的維港煙花美景,為本區著名的海景樓盤。屋苑鄰近雲景道購物中心,內有超市、便利店、郵局、權貴機及診所,基本需要咫尺可達。

以上雲景台集實用、觀景、方便之優點,所以一向做價堅挺,投資自用之佳選。



山頂南區			東半山·跑馬地			中半山					
淺灣名廈 1,295呎 實用雙套房 山海相輝 (連車)1,940萬(獨家) 2525 3889	新鴻基名廈 1,334呎 室內泳池 全海實用2房 1,600萬 2580 8885	空中相連 4,811呎 五房三套雙車位 投資精選 1億5百萬 2523 3363	渣甸山洋房 1,650呎+約760呎花園 前後花園 則靚獨特 (雙)3,300萬(車) 2833 6112	優雅閣 2,438呎 煙花維海 品味裝修 3,300萬 2808 1868	上林 1,032呎 落後大市 筍過地價 (全)1,530萬(新) 2838 6338	地利根德閣 4,146呎+1,073呎 空中花園 只此一閣 (有)1.18億(匙) 2858 1083	百年順大廈 2,013呎 四房連車 靚裝開揚 3,880萬 2522 8032	寶樺臺 2,018呎 三房雅裝 清靜會所 (連)3,680萬(車) 2834 3298			
山頂洋房 3,657呎 南區美海 身份象徵 1億1千萬 2803 1738	深水灣道 3,504呎 地段高尚 氣派不凡 1億5千萬 2810 6608	南灣嘉里大宅 (全)2,790呎(海) 實用四房 優質管理 (高)8,200萬(廣) 2812 1080	深水灣豪屋 總面積約3,300呎 車房雙車 尊貴地段 8,800萬 2893 0313	禮頓山 1,911呎 新地樓皇 全權獨家 5,150萬 2838 3365	雲暉大廈 1,597呎 新地名廈 馬景連車 2,980萬 2838 3365	金鞍大廈 1,200呎 全馬場景 有匙即看 1,500萬 2808 2606	瑞士花園 1,600呎+天台 煙花海景 罕有內梯 2,780萬 2808 2606	愛都大廈 3,347呎 巨宅四房 泳池連車 6,500萬 2511 3003	麥當奴道 2,100呎 三房靚裝 低密開揚 3,500萬 2511 3033	嘉富麗苑 2,115呎 高層維海 實用三房 4,700萬 2511 3039	御花園 1,350呎 名師設計 開揚觀景 (獨)2580萬(家) 2520 2118
城中熱賣 1,942呎+平台259呎 單邊特色四房 還價即可 3,300萬 2511 2611	山頂瑰寶 約4,750呎 翠綠環抱 罕有入契 (必)9,980萬(看) 2801 7618	淺灣名廈 (連)1,463呎(車) 三房露台 會所開揚 (獨)2,180萬(家) 2812 1080	山頂新鴻基豪屋 3,198呎 海景四房 罕有物業 1.68億 2893 0313	嘉苑 1,350呎 頂高全山 露台實用 (連)1,800萬(車) 2893 8399	名門 1,542呎 高層全海 必買首選 2,700萬 2893 8399	藍塘道 1,800呎+600呎平台 三房車位 必買首選 (獨)2,550萬(家) 2892 1215	名門 2,048呎 四房山景 必買推介 2,900萬 2892 1215	帝景園 1,970呎 露台裝修 罕有全海 4,000萬 2869 9003	威豪閣 2,128呎 四年有盤發 罕有全海 (雙)4,450萬(車) 2537 6228	會景閣 972呎 尊貴豪宅 呎價低水 1,300萬 2858 1083	帝景閣 2,280呎 室內上天台 罕有靚樓式 5,800萬 2522 8032
金龍閣 1,537呎 四房連車 1,338萬 2578 3208	峯景大廈 2,079呎 靚裝泳池 2,430萬 2578 3208	賽西湖+台 1,490呎+天台 全海雅裝 3,100萬 2578 3208	杏形苑 1,579呎 山海雙全連車 2,850萬 2559 5388	秀麗閣 2,334呎 實用四房露台連車 3,100萬 2559 5388	AQUA 1,896呎+1,726呎 極罕空中花園 2,880萬(車) 2559 5388	Bel-Air貝沙灣四期 1,408呎 有山有水 風水之地 1,730萬 2554 4832	BAGUIO VILLA 碧瑤灣 1,020呎 單邊特闊 業主減價 用家喜訊 (連)1,055萬(車) 2550 0966	LARVOTTO南灣 1,317呎 單邊海景 \$37,000 (租) 2551 8998			
傲龍軒 1,219呎 海景連車 1,780萬 2571 1303	萬德閣 819呎 煙海超筍 780萬 2566 0113	雅景台 1,277呎 靚裝車吉 1,450萬 2571 0066	海景台 1,277呎 高層雙車 1,330萬 2887 7055	南灣 1,338呎 海景名牌新樓 超筍 1,630萬 2537 6777	承德山莊 1,200呎 四房連車 1,400萬(車) 2522 3103	豫苑 704呎 新裝泳池 680萬 2548 3332	嘉和苑 1,555呎 清靜地段 雅潔實用 1,795萬 2530 1313	貝沙灣二期 1,688呎 三房則王 用家至愛 2,380萬 2554 4832	貝沙灣一期 3,184呎 相連大宅 只此一閣 6,000萬 2550 0966	貝沙灣四期 808呎 坐擁山峯 特高樓底 1,050萬 745萬	貝沙灣六期 1,053呎 高層山海 尊貴住宅 1,480萬 \$29,000 (租)
豪廷峰 1,057呎 向東山景 1,220萬 2811 8838	富澤花園 747呎 開揚必走 630萬 2566 0662	寶馬山花園 1,016呎 高層海景 1,098萬 2512 2213	維景台 1,212呎 翠綠山景 1,100萬 2887 3080	堅都大廈 771呎 高層實用三房 910萬 2869 8863	雍景台 1,268呎 會所泳池專車 1,550萬 2858 1023	雅苑 1,762呎 極高全海 2,900萬(車) 2551 9933	嘉富台 1,082呎 酒店式服務住宅 1,150萬 2522 8098	碧瑤灣 2,332呎 高層通 買樓收租保值 (連)2,430萬(車) 2554 4832	碧瑤灣 1,590呎 向南海景 則靚實用 用家精選 (連)1,590萬(車) 2550 0966	南灣LARVOTTO TOWER 10 591呎 入場首選 745萬	南灣LARVOTTO TOWER 6 990呎 三房則王 \$29,000 (租)

招聘熱線·梁小姐: 9481 1022 譚先生: 9494 3349