

十大屋苑周末交投低迷



港島鯉魚涌太古城。

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 多個一手新盤開售吸客, 搶去不少二手客源, 兩大地產行中原及美聯公布周末十大屋苑成交數字均錄得下跌, 中原按周跌3宗至19宗, 美聯過去兩日亦較前周下跌3宗至17宗成交, 其中康怡花園、海怡半島及麗港城均錄得「零成交」, 太古城海景單位更錄得近年新低成交。

涉約19宗 康怡海怡零成交

雖然成交下滑, 但美聯認為市況仍然不俗, 該行董事何銘培認為, 隨着歐債危機露出曙光, 環球經濟氣氛可信轉好, 而恒指亦於上周衝破二萬點關口, 帶動本港過去兩日周末樓氣不俗。

何銘培認為, 二手成交較前周下跌, 主要由於近期樓市焦點集中於一手市場為主, 多個新盤以較為吸引的售價分散部分二手購買力, 而現階段亦有個別買家期望業主進一步降低價錢, 觀望後市發展, 因此, 過去兩日十大藍籌屋苑錄得約17宗成交, 整體而言已屬不俗。

太古城海景呎價跌破9千

中原地產過去兩日於太古城錄得4宗二手買賣成交, 但該行首席分區營業經理張光耀表示, 成交造價不算理想, 以其中一伙太古城春櫻閣低層A室為例, 面積1,237方呎, 成交價1,080萬元, 折合呎價約8,731元, 為近幾年來首個呎價跌穿9,000元之海景單位, 價格更創同類單位呎價低價。

美聯營業經理葉偉波亦指出, 過去兩日睇樓客仍然以觀望為主, 真正決定入市的並不多, 該行本月錄得的9宗康怡花園成交, 大多為20號之前售出, 近期買家入市並不積極。美聯高級營業經理吳紹輝亦指出, 新盤天晉近期分散該區部分購買力, 加上接近年尾, 買家漸趨審慎, 相信會待氣氛明朗再入市。

未懼負資產升新盤兩天售129伙

天晉首批逾2千萬貨沽清 再加推15伙

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 負資產數字飆升, 無阻港人買樓熱情, 過去兩日三新盤售129伙, 呎價更屢破同區紀錄, 其中將軍澳天晉首批推出的售價逾2,000萬元的單位均沽清, 反映「真價物業」續受追捧, 發展商新地昨天隨即加推15伙6座B室單位, 建築面積均價及實用面積均價分別為每方呎10,785及13,705元。信置九龍塘逸瓏亦加推一伙特色戶, 呎價2.9萬元。

雖然本港上周五公佈的負資產宗數暴增逾33倍, 過去兩日二手交投繼續低位徘徊, 但一手銷情卻不俗, 三間主要發展商旗下新盤合共已售出129個單位。

領凱售逾900伙

過去兩日銷售最多的為長實旗下將軍澳日出康城領凱, 兩日售出近60伙。發展商稱, 項目至今售罄超過900伙, 平均呎價5,700元, 大部分買家均為換樓客, 亦有不少投資者, 但大部分均僅購入1伙單位。

內地客買天晉泳池屋

周六正式開售的新地將軍澳天晉銷情亦強勁, 兩日售出超過30伙單位, 其中已推出的8座A室「天晉至尊」11伙單位全數沽清, 價格均超過2,000萬元, 建築面積呎價均逾1.3萬元。新地代理執行董事雷霆表示, 銷售情況反映買家對項目認同, 對樓市前景有信心。

項目日前亦售出一伙天鑽泳池屋, 呎價高達2萬元, 創出將軍澳區內新高, 發展商稱買家為「中港商人」。新地代理助理總經理陳漢麟表示, 項目2成買家為「中港商人」, 逾50%為港島東及九龍東客。新地昨晚加推15伙6座B室單位, 建築面積均價及實用面積均價分別為每方呎10,785及13,705元,

過去兩日一手銷情

Table with 2 columns: 項目名稱 (Project Name) and 銷售伙數 (Sales Count). Projects include 將軍澳 領凱 (約60), 將軍澳 天晉 (逾30), 九龍塘 逸瓏 (22), etc.

雷霆稱已獲不少洽購。

逸瓏累售72伙套26億

銷售呎價最貴的為信置旗下九龍塘逸瓏, 信和營業部總經理田兆源稱, 項目周日售出6伙單位, 周末兩日則售出22伙。項目周末售出一座連花園特色戶, 建築面積約1,900方呎, 呎價達3萬元, 創九龍塘區內分層單位呎價新高。消息指, 項目至今售罄72伙單位, 套現接近26億元, 其中有8名買家分別購入左右或上下相連單位。項目昨日再加推2座9樓A室連平台特色單位, 呎價亦高達2.9萬元。

貝沙灣大屋呎價達3萬

貝沙灣大屋呎價達3萬



新地代理執行董事雷霆(右)展示天晉泳池屋已高價售出。

天晉加推部分單位價單

Table with 5 columns: 單位 (Unit), 實用面積(方呎) (Usable Area), 建築面積(方呎) (Built-up Area), 訂價(萬元) (Price), 實用面積呎價 (Usable Area Price), 建築面積呎價 (Built-up Area Price).

製表: 香港文匯報記者趙建強

另外, 薄扶林貝沙灣昨日亦售出一伙一手單位, 中原高級營業董事李巍表示, 一名「中港商人」看好貝沙灣環境及會所配套, 斥資1.6644億元購入貝沙灣五期18號屋, 該洋房面積5,548方呎, 5房套間隔, 呎價3萬元。李巍稱, 除該一手成交外, 屋苑本月錄得6宗二手交投, 平均呎價約1.53萬元。

本月樓宇登記近3年最少

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓宇今年6月已因政府的過市措施而步入調整, 近日再受到外圍經濟疲弱及銀行加息的雙重打擊, 交投一沉不起, 有代理行指, 本月至27日只錄得5,225宗樓宇買賣登記, 預計全月登記數字將不足5,800宗, 跌穿6,000宗水平的同時, 更創09年2月後32個月的新低水平。

全月成交不足5800宗

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出, 9月份受累歐債危機惡化引發新一輪環球股災, 加上銀行在月中加息半厘, 一手新盤壓後推市計劃等, 實際反映9月份樓市狀況的10

月份樓宇買賣登記數字, 首27天只得5,225宗, 較9月同期的5,849宗減少11%, 同期大市成交金額, 亦按本月下跌12%至253.42億元水平。

工商舖及二手樓大減

周滿傑續指, 9月份樓市狀況低迷, 主要因為工商舖物業及二手住宅買賣大幅萎縮所造成。數據顯示, 首27天全港只錄得843宗非住宅買賣登記, 數量較9月同期的1,494宗滑落44%; 同期成交總值僅得44.02億元, 按月下挫45%。二手交投萎縮進一步惡化, 10月首27天只有3,664宗二手住宅買賣登記, 按月銳減12%; 物業成交總值

則下跌11%至154.65億元, 成交金額跌幅較成交量略少, 反映樓價的調整幅度不大。

領凱帶動 一手升近3倍

一手方面, 9月底大型新盤「領凱」推售, 促成大量成交, 帶動本月首27天一手住宅買賣登記量增加2.9倍至718宗, 登記宗數由月初時每日20宗極低水平, 回升至每日40宗。周滿傑表示, 9月中旬銀行重手調升按息半厘過後, 樓市氣氛隨即直插谷底, 不僅二手住宅及投資物業買賣大幅萎縮, 發展商推盤步伐更一拖再拖, 交投「冰封狀態」更一直維持在10月份下半月才見起色, 因此預測, 11月份樓宇買賣登記數字將持續在五萬至六萬宗的低位徘徊。

勝利道一號加推20伙

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 永義國際旗下何文田勝利道一號昨日舉行開放售樓儀式, 永義執行董事官可欣表示, 項目去年推售, 售出8伙單位, 當時銷售均價約1萬元, 全部買家均已收樓。公司早前加推20伙單位, 下月5日可推售。官可欣表示, 項目早前已經入伙, 目前設有6間現樓示範單位供準買家參觀, 包括3間有裝修, 及3間交樓標準單位。她透露, 項目獲不少區內客查詢, 部分有意購入單位作收租用途, 估計租金回報率約3.5%。

呎價1萬至1.3萬

勝利道一號早前加推20伙單位價單, 官可欣表示, 預計11月5日正式開售, 20伙單位呎價由1萬元至1.3萬元不等, 共計可套現約2億元。

資料顯示, 勝利道一號於去年8月正式推售, 由永義國際發展、永義物業管理, 樓高23層, 共有60伙標準單位, 及3伙特色單位。發展商透露, 整各項目市值約5億元。

10月二手摸貨絕跡

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市近月全面萎縮, 10月住宅摸貨註冊更跌至不足20宗, 首27日只錄得14宗, 預料全月將跌穿20宗, 更可能較9年10月的17宗摸貨更少, 創有紀錄以來新低。值得一提的是, 本月14宗摸貨, 全屬一手摸貨個案, 二手摸貨完全「絕跡」, 可見樓價下跌, 加上轉售物業需徵收額外印花稅, 炒風已完全被遏止。

14宗易手 均為一手盤

據了解, 本月至27日暫錄3,624宗二手註冊, 較9月同期下跌12.5%, 料10月份數字將錄約4,200宗水平, 連續4個月不足5,000宗水平。二手註冊當中, 反映短線炒賣情況的摸貨註冊跌幅最明顯, 僅暫錄14宗註冊, 較9月同期27宗大幅跌48%。香港置業高級執行董事伍創業表示, 14宗新盤摸貨中, 包括09年推售的領峯及形品, 以及去年8月前推售的維壹、形品、星寓及燕湖居。不過, 去年8月政府宣布當日之後批出之預售樓花同意書的一手樓花單位於入伙前不得以「摸貨」轉售, 故預期新盤摸貨亦將逐步減少。

地產熱線

葡萄園3506呎屋租6.1萬

香港文匯報訊 美聯物業鄔銘銘表示, 該行剛促成元朗葡萄園大額租務個案, 貝翠大道雙號屋, 面積約為3,506呎, 以約月租61,000元承接, 折合呎租約為17.4元, 為市場合理價。租客為外區客。業主於08年5月份以約2700萬元購入上述物業, 租金回報率約2.7厘。

杏花邨減25萬 用家承接

香港文匯報訊 中原地產黎妙蘭表示, 該行新近錄得柴灣杏花邨35座中層6室, 面積593平方呎, 屬兩房套房間隔。業主10月初叫價460萬元, 急於換樓, 減價至435萬元, 放盤約一個月終獲買家承接, 呎價約7,336元, 低市價約3至5%。買家為用家。原業主則於06年6月以245萬元購入, 獲利190萬元或78%。

映灣園1個月減26萬獲利

香港文匯報訊 中原地產陳繼成表示, 東涌映灣園11座高層D室, 面積884平方呎, 享山景之三房戶, 日前以404萬元易手, 呎價4,570元。業主於9月時以430萬元放售, 經歷過股市動盪、施政報告等影響, 見市況持續淡靜, 遂減價26萬元沽出, 止賺離場。業主於去年10月以355萬元購入, 獲利49萬元或13.8%。

譽·港灣近2年升值4成

香港文匯報訊 利嘉閣地產仲維雄表示, 新蒲崗「譽·港灣」8座高層F室, 兩房開間, 外望山景, 建築面積686方呎, 成交價122萬元, 呎價9,067元。據了解, 賣方在去年11月以440.8萬元購入, 持貨21個月賺價181.2萬元或4成。

Large real estate advertisement for Midland Deluxe Home. Includes a banner with the slogan 'Midland Deluxe Home' and '歐債陰霾散 股市破二萬 樓市齊起動 長遠仍看好'. Below the banner are several tables listing property listings with details like location, area, and price. The listings are organized into sections for '香港' (Hong Kong), '九龍' (Kowloon), and '新界' (New Territories).