

# 中小住宅來年看跌15%

香港文匯報訊(記者 周穎) 擔憂歐債問題惡化、美國經濟前景,以及利率走勢趨升等因素,市場普遍對明年住宅樓市未敢樂觀。有國際物業顧問預計,明年本港豪宅樓價會跌5%至10%,而中小型住宅因供應持續增加,跌幅將達到15%。

第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售部總管袁志光昨日表示,本港樓市於明年將面對多個挑戰,包括歐債問題會否惡化,以及美國經濟前景等。由於港府繼續控制中小型住宅樓價,冀樓值達到市民可負擔的水平,故預計明年普通住宅的樓價將有機會下跌10%至15%。

## 供應有限 豪宅跌幅有限

豪宅市場方面,由於明年新供應有限,預期內地買家交投依然活躍,而本地買家的購買力可能因較高的按揭利率及放緩的經濟環境而受到影響,豪宅樓價會跌5%至10%。不過總體而言,袁志光相信本港樓市仍會平穩發展。

高力國際香港住宅買賣部行政董事潘偉基也表示,政府打壓樓市,以及銀行上調按息,樓市下半年開始已見放緩。截至今年10月底止,1億元以上的豪宅成交量下跌24%,相信11月、12月的成交量將會再下跌30%;1,000萬元以上的豪宅將會再下跌40%。他預計,今年餘下時間樓價將會下跌6%至8%,因此今年全年豪宅價格將會持平。

他指出,明年利率持續上升,息率將升至4厘,估計

短期內買家採取觀望態度。明年上半年,整體住宅成交量仍然維持低水平,每月4,000宗至5,000宗,當中豪宅每月成交量約30宗至35宗。全年豪宅售價將下跌13%。而租務市場方面,由於不少機構減少海外僱員來港,加上環球市場前景未明,令租務需求減少,租金將下跌6%。

被問及中小型住宅價格於明年表現,潘偉基指出,由於政府將會每年供應2萬至2.5萬個住宅單位,供應增加下,中小型住宅價格將會較豪宅跌幅更多,明年料下跌15%,近日發展商開盤態度已經沒有那麼進取。

## 支持調整額外印花稅

至於政府有意因應市況調整額外印花稅措施,袁志光直指「一早應該做」。因市樓調整中,就不應再向樓市施壓,政府不應管制「太死」,應予市場空間,否則受害的只是二手業主,即普羅市民。新措施對明年樓市將有正面幫助。

潘偉基則認為,過去港府遏抑樓市措施已見成效,炒家已經收斂,若果樓市再下調,將會刺激短線投資者入市。但現時的投資成本已高於以前,回報相對減少。如取消額外印花稅措施將會刺激二手成交量。



第一太平戴維斯袁志光認為,本港樓市於明年將面對多個挑戰。香港文匯報記者周穎攝

## 明年豪宅預測表

代理	樓價	租金
高力國際	-13%	-6%
第一太平戴維斯	-10%至-15%	-5%至-10%
仲量聯行	-5%至-10%	-5%至-10%

製表:香港文匯報記者周穎

## 億京連奪石門商貿地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地政總署昨日公布沙田石門商貿地及大嶼山長沙兩幅住宅地的招標結果,其中石門地由億京以6.801億元投得,連同集團早前投得的毗鄰地塊,估計兩幅地將合併發展。另外兩幅大嶼山長沙地盤則由同一間財團投得,地價分別1.768億元及1.8億元,三幅地合共為庫房增加10.36億元收入。

翻查資料,億京於近月曾以8.28億元奪得石門另一幅地盤,可建樓面430,399呎,樓面地價約1,924元。是次出價與之前相若,樓面地價幾乎一樣。剛成交的石門地位於安祥街與安麗街交界,地盤面積約70,397呎,可建樓面約351,983呎,地皮成交價6.801億元,折合樓面地價1,932元。按此計算,億京已合共斥資約15.08億元購入石門兩地發展,均屬最鄰近港鐵石門站的靚地,合併發展面積可達78.24萬呎。

## 大嶼山兩住宅地3.5億售出

至於大嶼山長沙406及407地盤,由Bao Wei Enterprises Limited以合共3.568億元一併購入,屬海外公司,估計合併發展,發展總樓面達64,411呎,樓面地價約5,539元,可建最多30幢洋房。

## 住宅銷售量上月增3.3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 萊坊最新發表的研究報告,11月住宅銷售量按月增加3.3%,為8月以來首次回升,主要由一手住宅帶動,而二手樓業主擴闊議價空間,令整體住宅價格下跌1%至2%,豪宅價格則跌1%。

租賃方面,11月租盤增加,但在傳統淡季吸納量仍然低企。由於經濟不景氣,部分跨國企業進行裁員及斷租,令市場進一步受影響。因此,11月豪宅租金下跌2.1%,傳統豪宅區租金下跌介乎0.7%至3.1%。半山區下跌3.1%,跌幅最大。

## 韓國別墅投資移民吸客

香港文匯報訊(記者 周穎) 針對內地投資移民需求,韓國江原道平昌的Alpensia住宅項目於本港推售,單位入場費約800萬元人民幣。

中原地產亞太區董事總經理陳永傑表示,Alpensia共提供268幢面積由287平方米至552平方米的2層別墅,現階段計劃推出10個單位發售。韓國政府的批准下,凡於項目投資10億韓圓或100萬美元以上的外國人,只需保持5年以上投資,即使不居住在韓國也可獲得韓國永久居留權。

## 都匯首推30伙 呎價近萬三

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 裕泰興發展的旺角太子道西單幢都匯昨公布首批30伙的價單,平均建築面積呎價約12,716元,實用面積呎價17,707元,較區內新盤「翠峰28」每呎逾9,000元高出約40%。發展商已委託代理今天帶客參觀示範單位,隨時簽單。

該項目共提供60伙。首批30伙分佈於6至33樓的A及B室,建築面積933呎至965呎,實用面積約670呎至693呎,全屬3房戶,訂價由1,124.7萬至1,297.9萬元。付款方式有3種,包括即供,可減樓價5%及最長180天成交,以及樓價20%及30%的二按優惠,首兩年免息免供,其中樓價20%二按可減樓價2%。

## 紅磡寶御意向呎價逾萬

遠東發展紅磡單幢新盤寶御提供124伙單位,最

快日內派發價單,並於下週開賣,首批單位數量不少於50伙,意向呎價逾1萬元,已接獲2,000個查詢。遠東發展高級營業及事務總監方俊表示,該盤單位面積由374呎至1,004呎不等,最低入場費有機會低於400萬元。

整個項目市值料約10億元,發展商現於九龍城太子匯地下商場部分擺設展銷廳及示範單位,面積達1.5萬呎,最快本週末開放。至於政府將推出一手銷售規管法例,該公司表示歡迎,認為可保障消費者及提高透明度。

另一方面,九龍東半山曉峯將發售31至35樓「曉峯·御峯」單位,昨開放35樓示範單位給傳媒參觀,並公布最新付款計劃。買家可享最高樓價25%之第二按揭,以及0.68%首兩年定息第二按揭。

## 盛世4房戶今加價8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 基於內地客入市比例上升至30%,長實及港鐵合作的大團盛世暫拍恒生銀行推出「天地人」一站式服務。長實地產投資董事郭子威表示,今晚會按需求分批推售68伙望山景3房戶單位,至於已公布價單的1,376呎望山景4房戶,部分亦會於今日加價8%,平均即供呎價升至8,700元。

恒生銀行分行網絡及抵押貸款業務主管譚麗瑛表示,今次服務包括由恒生財險提供的家居財物保險,豁免首半年保費,以1,000呎單位計,半年費用約930元;租管服務首3個月回贈上限1,500元。

郭子威表示,盛世前晚加推共76伙,全部為原價加推,包括6伙東南獅子山景戶,此批單位會於明日揀樓,本週末可供發售單位達144伙。他又估計本週末會有3,000名內地客到紅磡盛世售樓處參觀及揀樓,比上周末上升10%。

**中原地產**  
CENTALINE PROPERTY

**豪門 STATELY HOME**

HONG KONG LEADERS' CHOICE  
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

**北角半山 - 豪廷峰**  
至尊樓皇 傲視維港

北角半山為傳統低密度豪宅地段,環境清幽,名校林立,尤其以璀璨維港煙花海見稱,深受投資者及用家歡迎。

豪廷峰位於炮台山道28號,屹立於寶馬山畔,鄰近炮台山港鐵站,交通極為方便,加上購物中心近在咫尺,日常生活十分方便,為區內優質大型項目及地標性物業之一。

屋苑由兩幢樓高分別40及36層的大廈組成,外形設計獨特,合共394伙。單位面積為兩房的765平方呎至四房雙套的2,026平方呎。由於位置優越,住客於屋內可享寶馬山翠綠山樹景觀及維港璀璨海景,總體景觀超過270度。除可眺望鯉魚門、九龍半島,遠至青馬橋及太平山下都一覽無遺。

豪廷峰設有多項娛樂設施及泳池,是區內最完善會所之一。項目集實用、景觀、方便等多個優點,升值潛力大、抗跌能力高,實屬投資自用之佳選。

**深圳**

北角半山

**山頂南區**

**淺灣名廈**

1,295呎  
高層雙套房  
山海相輝  
(連車)1,800萬(獨家)  
**2525 3889**

**山頂豪屋**

3,500呎+1,323呎花園  
無敵海景  
超靚銀主盤  
1億2千8百萬  
**2580 8885**

**淺灣新廈**

2,790呎  
極具氣派  
身份象徵  
8,200萬  
**2803 1738**

**東半山·跑馬地**

**禮頓山**

1,911呎  
四房巨廳  
全馬高層  
(獨)5,150萬(家)  
**2893 8399**

**藍塘道**

1,800呎+600呎平台  
三房車位  
超靚推介  
2,550萬  
**2892 1215**

**匯翠台**

887呎  
近銅鑼灣  
兩房靚裝  
(獨)950萬/29.5K(家)  
**2838 3365**

**中半山**

**御花園**

1,350呎  
名師設計  
開揚靚景  
(獨)2,580萬(家)  
**2520 2118**

**寶雲道**

1,600呎  
低密度  
高實用  
2,800萬  
**2869 9003**

**會景閣**

1,315呎  
一騎再騎  
靚盤在此  
1,850萬  
**2537 6228**

**北半山**

**雲景台**

1,198呎  
煙海連車  
1,550萬  
**2571 1303**

**豪廷峰**

1,045呎  
高層山景  
1,380萬  
**2571 1303**

**賽西湖**

1,640呎+天台  
樓皇之皇  
3,500萬  
**2571 1303**

**西半山**

**明珠台**

2,100呎  
四房新裝  
交吉連車  
2,900萬  
**2810 0433**

**富景花園**

1,256呎  
干德道地段  
高層海景連車  
1,680萬  
**2810 0433**

**聯邦花園**

1,350呎  
清靜向南  
有匙即看  
1,420萬  
**2810 0433**

**西南區**

**Bel-Air貝沙灣四期**

1,724呎  
罕有正南 海景無阻  
**2,300萬**  
2554 4832

**BAGUIO VILLA 碧瑤灣**

1,135呎 救市有成交  
市場焦點 勁銷推介  
(連)880萬(車)  
**2550 0966**

**LARVOTTO南灣**

1,468呎  
物超所值  
**\$35,000 (租)**  
2551 8998

**海峽**

**海天峰**

1,439呎  
如詩如畫  
2,180萬  
**2566 0013**

**港濤軒**

1,634呎+平台+天台  
空中樓閣  
4,100萬  
**2571 0066**

**萬德閣**

1,221呎  
屋村價錢  
980萬  
**2887 7055**

**東半山**

**寶翠園**

1,398呎  
維海三房  
東南開揚  
1,768萬  
**2818 6886**

**帝豪閣**

1,531呎  
頂高全海  
罕有樓盤  
2,350萬  
**2526 0323**

**雍景臺**

1,390呎  
高層實用  
太古名廈  
1,800萬  
**2803 0373**

**南灣**

**雅苑**

941呎  
極高維海  
梯旁近SOHO  
1,200萬  
**2869 7989**

**御景台**

1,333呎  
清幽綠意  
實用靚則  
1,450萬  
**2546 1111**

**應彭大廈**

979呎  
極高全海  
三房靚則  
1,280萬  
**2547 0001**

**北角**

**海景台**

1,037呎  
高層海景  
1,050萬  
**2566 0662**

**豐林閣**

1,596呎  
雅裝雙車  
1,598萬  
**2512 2213**

**維多利大廈**

1,800呎  
全海實用  
1,980萬  
**2887 3080**

**東半山**

**雲峰大廈**

1,650呎  
海景連車  
1,800萬  
**2578 3208**

**南灣**

**貝沙灣二期**

1,693呎  
超靚靚景  
最後機會  
2,150萬

**貝沙灣一期**

3,184呎  
連連大宅  
只此一閣  
5,900萬

**貝沙灣四期**

913呎  
客廳+2房都全海景  
1,200萬

**北角**

**碧瑤灣**

2,332呎  
超實用93%  
四房超靚價9433  
(連)2,200萬(車)  
**2554 4832**

**碧瑤灣**

1,590呎  
超靚之選  
則靚實用 用家精選  
(連)1,390萬(車)  
**2550 0966**

**南灣LARVOTTO TOWER 10**

591呎 入場首選  
**730萬**

**東半山**

**雅苑**

941呎  
極高維海  
梯旁近SOHO  
1,200萬  
**2869 7989**

**御景台**

1,333呎  
清幽綠意  
實用靚則  
1,450萬  
**2546 1111**

**應彭大廈**

979呎  
極高全海  
三房靚則  
1,280萬  
**2547 0001**

**南灣**

**貝沙灣二期**

1,693呎  
超靚靚景  
最後機會  
2,150萬

**貝沙灣一期**

3,184呎  
連連大宅  
只此一閣  
5,900萬

**貝沙灣四期**

913呎  
客廳+2房都全海景  
1,200萬

**北角**

**海景台**

1,037呎  
高層海景  
1,050萬  
**2566 0662**

**豐林閣**

1,596呎  
雅裝雙車  
1,598萬  
**2512 2213**

**維多利大廈**

1,800呎  
全海實用  
1,980萬  
**2887 3080**

**東半山**

**雲峰大廈**

1,650呎  
海景連車  
1,800萬  
**2578 3208**

**南灣**

**貝沙灣二期**

1,693呎  
超靚靚景  
最後機會  
2,150萬

**貝沙灣一期**

3,184呎  
連連大宅  
只此一閣  
5,900萬

**貝沙灣四期**

913呎  
客廳+2房都全海景  
1,200萬

**北角**

**海景台**

1,037呎  
高層海景  
1,050萬  
**2566 0662**

**豐林閣**

1,596呎  
雅裝雙車  
1,598萬  
**2512 2213**

**維多利大廈**

1,800呎  
全海實用  
1,980萬  
**2887 3080**

**東半山**

**雲峰大廈**

1,650呎  
海景連車  
1,800萬  
**2578 3208**

**南灣**

**貝沙灣二期**

1,693呎  
超靚靚景  
最後機會  
2,150萬

**貝沙灣一期**

3,184呎  
連連大宅  
只此一閣  
5,900萬

**貝沙灣四期**

913呎  
客廳+2房都全海景  
1,200萬

**北角**

**海景台**

1,037呎  
高層海景  
1,050萬  
**2566 0662**

**豐林閣**

1,596呎  
雅裝雙車  
1,598萬  
**2512 2213**

**維多利大廈**

1,800呎  
全海實用  
1,980萬  
**2887 3080**

**東半山**

**雲峰大廈**

1,650呎  
海景連車  
1,800萬  
**2578 3208**

**南灣**

**貝沙灣二期**

1,693呎  
超靚靚景  
最後機會  
2,150萬

**貝沙灣一期**

3,184呎  
連連大宅  
只此一閣  
5,90