

樓市速遞

80後225萬購翠竹花園

香港文匯報訊 有80後避免居屋樓價被搶而加快上車。世紀21富地產黃澤龍表示,黃大仙翠竹花園5座低層A室以225萬元(自由市場)成交,由80後準新人承接。單位面積480方呎,兩房一廳開隔,面向東北方。原業主於1997年以104萬元(綠表)購入單位自住,現連補地價以225萬元(自由市場)套現換樓,呎價4,688元,賬面獲利41萬元或逾2成。

珀麗灣1房創呎價新高

香港文匯報訊 中原地產溫時雁表示,分行最新錄得一宗馬灣珀麗灣成交,單位為17座中層C室,面積498方呎,一房開隔,以317萬元成交,平均呎價6,365元,單位放盤僅10天,即獲買家承接,造價更創屋苑同類型單位新高。原業主於2009年11月以219.5萬元購入單位,持貨不足3年,現轉手賬面獲利97.5萬元離場,單位升值44.4%。

壹號雲頂3房近4年升44%

香港文匯報訊 中原地產黃裔材表示,沙田壹號雲頂2座中層C室,面積1,552方呎,三房連套房開隔,連車位成交價為1,400萬元,每呎造價9,021元,單位買家為用家,打算作自住用途。原業主2008年12月以973.6萬元一手購入單位連車位,持貨近4年獲利426.4萬元離場,單位升值44%。

居屋偉景花園呎價5529

香港文匯報訊 美聯物業姚偉明表示,青衣居屋偉景花園一伙781呎三房戶獲用於自由市場以431.8萬元購入,涉及單位3座中層C室,望中央公園景,成交價計算,呎價5,529元。原業主於2007年10月以235萬元購入上述物業,轉售賬面獲利196.8萬元或84%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新政府房策漸見明朗,其著重於公營房屋的消息對樓價走勢有正面作用。與此同時,業主叫價回復硬淨,而買家亦因盤源減少而「齋睇唔買」,最終二手交投輕微回落。過去兩日中原地產十大屋苑錄得30宗成交,扣除將軍澳新都城錄得10宗成交,大部分屋苑交投回落,其中沙田第一城更只有1宗成交。

十大屋苑連續三周交投量徘徊在30宗水平,過去兩日錄得30宗,較之前一周微跌4宗,跌幅16.7%。其中,將軍澳新都城之成交量最為突出,錄得10宗成交,按周急升4倍,主要因峻濼銷情已近尾聲,不少向隅客回流該區二手市場,帶動交投反彈。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,市場未有特別利好或利空消息,令二手交投量持續平穩。

太古城麗港城「零成交」

事實上,扣除新都城「爆升」因素,其餘9個藍籌屋苑中有6個交投下跌,當中新界區屋苑跌幅最明顯,沙田第一城由之前一周7宗成交,急跌至過去兩日只得1宗成交。鯉魚涌太古城及觀塘麗港城亦由之前一周成交3宗,跌至過去兩日「零成交」,實質成交數據其實仍於低位徘徊。

十大屋苑過去兩日交投表現

Table with 4 columns: 屋苑, 宗數, 上周宗數, 平均呎價(元). Lists 10 estates and their performance metrics.

資料來源: 中原地產 製表: 記者 顏倫樂



觀塘麗港城過去數月經常周末錄得「零成交」。

資料圖片

香港置業高級執行董事伍創業表示,政府宣布每年5,000名白表人士免補地價購二手居屋,由於政策要待明年年初生效,對二手私樓市場暫未即時產生明顯推波助瀾效應;反而令不少持貨力強之業主心態轉趨強硬,議價空間大幅收窄,而優質盤源減少下,準買家「齋睇唔買」,交投氣氛未見活躍。不過,待市況進一步穩定下來,以及一手購買力回流帶動下,伍創業相信二手交投將出現「價量齊升」情況。美聯物業為更詳細反映周末二手樓市情況,昨日開始增加統計周末屋苑成交數量,由10個增至15個屋苑,分佈全港各區。該行統計,15大屋苑過去兩日錄得約47宗買賣成交,較上周43宗增加4宗或9.3%。

不同於太古城的換樓市場,主攻上車客的九龍灣淘大花園則交投活躍。香港置業分行營業經理植光遠表示,新特首上場後掃清房策陰霾,屋苑7月交投表現頗為理想,截至22日已經暫錄約25宗成交,較6月全月錄得11宗大幅增加,單是過去兩日就錄兩宗成交。

「上車盤」屋苑成交理想

植光遠指,淘大花園買家中約六成為「上車客」,四成是投資客,近期梁振英政府表明不會遏抑樓價,令買家信心回升,加上屋苑成交價有趨升跡象,亦有業主封盤及反價,均促使不少置業者加速入市決定。

峻濼內地客比例上升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 二手交投牛皮,一手亦未見暢旺,過去周六,日新盤成交量雖較上周增加14.56%至119伙,惟將軍澳峻濼已佔100伙,佔成交量84.75%。發展商長實表示,內地客購買兩房戶比例急升近佔至20%,主要因內地銀行減息,市場資金流向本港購置物業。

長實地產投資董事郭子威表示,內地銀行減息,資金來港購置物業,增加本港樓市的內地客需求。以峻濼最近主力出售的兩房單位為例,雖主攻上車客,但內地客同樣感興趣,數量由之前一周佔10%,急升至本週不少於20%。有見及此,集團上周亦加強內地宣傳工作,於北京進行推介會。不過,郭子威強調會控制內地客比例在30%以內,以照顧本地市民需要。

港一手登記突破上月

另一方面,土地註冊處資料顯示,7月(截至19日)一手私樓物業錄得908宗註冊登記(反映前一個月市況),經已超越上月全月總數818宗。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,隨著上月多個新盤推出並取得理想銷情,成交個案帶動本月一手註冊量大幅急增。

全月或錄1,500宗

據了解,7月迄今最多登記一手盤為大圍濠岸8號,將軍澳峻濼及長沙灣雅雅等。由於上述項目已售單位仍持續註冊登記,料本月一手登記數字勢進一步上升,有機會達至1,500宗,創出14個月新高。若按金額劃分,樓價500萬元或以下一手私樓登記本月暫錄279宗,而500萬至1,000萬元則有507宗,兩者均較上月全月多出27%。反觀逾1,000萬元一手買賣個案未及上月水平,迄今暫錄得122宗。

過去兩日一手樓銷情

Table with 2 columns: 樓盤, 成交. Lists various estates and their sales figures over the last two days.

製表: 記者 顏倫樂

劉嘉輝稱,本月逾千萬元與千萬元或以下的登記呈背馳,拖低一手登記額目前僅69.9億元,較上月全月91.3億元少23%,表現不及註冊宗數。再者,平均每宗一手金額亦被拖低,數額約770萬元左右,暫為近9個月新低。

未推單位擬保留停售

他續指,本地買家以自用為主,兩房單位8成選用即供付款。峻濼現時尚餘約200多伙未推單位,暫未有加推安排,計劃保留至入伙再推。屆時會有10%至15%加幅,平均呎價7,000元。郭子威補充,整個樓盤推售至今平均約有3%至5%加

利淡接踵至 二手登記跌

香港文匯報訊 據土地註冊處數據,本港7月首19天錄得2,583宗二手住宅買賣登記(反映6月同期樓市狀況),成交總值125.86億元,較六月同期減少27%及25%。有代理指出,特首換屆、外圍經濟動盪加上考試季節及歐國盃等利淡因素在6月接踵而至,預期7月登記宗數跌至4,000宗水平,連跌4個月。

中小額成交宗數跌幅大

按樓價劃分,700萬至1,000萬元之間的二手住宅交投顯著下跌,今月首19天只有132宗買賣登記,較上月同期的223宗銳減41%,跌幅最大。樓價急升亦令用家

上車力量減弱,拖累300萬至500萬元物業買賣登記減少30%至暫錄745宗,跌幅排名第二。

另一方面,十大活躍成交屋苑今月首19天僅得200宗買賣登記,較上月同期減少23%,其中沙田第一城及映灣園登記量更按月銳減49%及44%,分別至18及14宗,顯示二手放緩情況。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,6月底大型新盤「峻濼」開售,特首換屆前夕市場對後市猜測更多,用家入市意態疲憊難興,二手住宅成交更加少之又少,因此估計反映6月實際市況的7月的二手住宅買賣登記量只有4,000宗,將較6月的5,029宗再減20%。

香港置業行政總裁 李志成

居屋新策產生漣漪效應

政府將由明年1月開始每年容許5,000名白表人士,在居屋第二市場購買未補地價之居屋單位。該項新政策將增加現時約有25萬個未補地價二手居屋的流轉率,連帶激活二手居屋業主之換樓需求,由此產生的漣漪效應勢令整體樓市市場需求及規模大增,長遠利好本港樓健康穩定發展。

帶動居屋業主換樓潮

新政策如箭在弦,居屋市場需求勢將日益殷切,由統計資料顯示,6月交投最活躍之二手居屋屋苑包括德苑、兆康苑、天盛苑、兆禧苑、富安花園、天頌苑、澤豐花園、龍蟠苑、康華苑及富榮花園。政府放動合資格白表人士免地價購二手居屋後,相信該連漪效應有助帶動二手中細價私人物業交投,令目前膠着的二手市況轉活。

政府資料顯示,活化二手居屋將在明年1月開始接受申請,屆時抽出首批5,000名白表人士。該項計劃的目標對象和新居屋一樣,為每月收入約三萬元或以下,主要是屬首次置業的家庭。根據政府於2010年公布之資料顯示,目前本港約有32萬個居屋單位,當中6.5萬個為已補地價,約25個尚未繳付補價。據土地註冊處註冊統計資料,6月二手註冊錄得5,274宗,按月回落3成,為4個月低位。當中二手居屋註冊表現較為突出,上月共錄得537宗,相比5月的690宗回落22%,表現優於大市;與此同時,此數字相比今年1月的299宗及2月份的366宗仍有逾4成半升幅,可見上月二手居屋成交仍算不俗。(節錄)

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home, featuring various property listings with details like location, size, and price. Includes a 'New Government Policy' banner.