美聯：末季樓市價升量跌

■陳坤興(左)及劉嘉輝表示，SSD打擊短炒，但令二手貨源減少，故應該撤消。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 金管局針對美國推出QE3收緊按揭成數，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興昨預料港樓二手住宅註冊量回落，第四季數字按季回落11%；而在一手推盤量高企下，一手私樓註冊量第四季將按季升25%，但整體住宅註冊量仍跌，市場處於價升量跌狀態，中小型單位季內或有3%至5%升幅。

用家低頭 3房變2房

陳坤興建議，政府不應只透過收緊按揭成數來壓抑需求，而是應該增加樓宇的流通量，如針對上車客的需求，政府應該提早出售居屋樓花，在未打地基時已可預售，以減少上車客爭相入市令樓價大升的情況。他坦言，基於樓價上升，政府又收緊按揭成數，現時不少原本想買3房戶的用家退而求其次改為買2房，原本買2房的買家則變為買1房。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，此次美國推出QE3勢令本港通脹回升，負利率情況料擴大，對樓價有支持作用，惟在政府持續增加供應，而額外印花稅（SSD）及收緊按揭等措施繼續執行下，料樓市平穩發展。他認為，SSD對打擊短炒有作用，但同樣會令二手貨源減少，影響二手貨源供應量，故政府應該撤消SSD。

陳坤興表示，上周金管局再次推出收緊樓市按揭措施，雖然主要針對多過一個物業的按揭貸款，但連同之前多次的收緊措施，預料第四季二手住宅註冊量將按季回落約11%至16,000宗，而細價物業所受影響較細。

註冊料一手升二手跌

他又稱，政府持續增加供應，發展商推盤步伐加快，本季一手推盤量料達3,700伙，勢創自2010年以來2年半新高。根據土地註冊處及該行資料顯示，由於不少發展商為買家提供二按，住宅樓花二按宗數有上升趨勢，今年截至8月宗數達241宗，已較去年全年的195宗增加23.6%，預期在多輪收緊按揭後，發展商將續推二按予買家，加上估計第四季推盤量有機會持續增加，預計第四季一手私樓註冊量有機會上升至5,000宗水平，較第三季增加25%，勢創3年半新高。陳坤興指出，在一手升二手跌的情況下，整體一、二手註冊量合計料呈跌勢，預計第四季住宅註冊量錄得21,000宗，較第三季度微跌4.5%。

QE3帶挈 朗屏北看高一線

項目估值19億 下月15日截標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵作為代理人推出的西鐵朗屏站(北)地盤，即日起招標，由於美國聯儲局QE3出台的影響，業界相信對地價有正面作用。綜合市場資訊，地皮估值由15.71億至19億元，樓面地價由3,000元至3,600元。地皮可提供不少於832個單位，設限呎條款，75%限建中小型單位。由於地價門檻低，相信不少中小型發展商亦會感興趣。

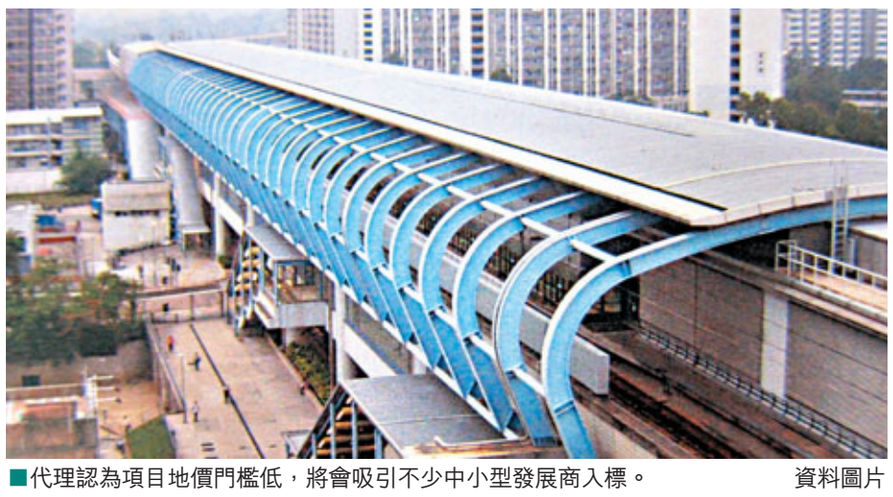
港鐵發言人表示，西鐵朗屏站(北)地盤即日起招標，10月15日截標。消息指，項目入場費1億元，作前期工程支出。根據資料，早前地皮截收16份意向，反應踴躍，包括長實、新地、恒基、新世界、恒隆、百利保、南豐、永泰地產、中海外、嘉里、會德豐地產等。其中長實去年初以每呎地價3,629元投得鄰近的前元朗邨「限呎地」，業界估計發展商會積極購入朗屏站(北)地皮，以發揮協同效應。

低息環境刺激發展商出價

中原對地皮估值16.8億元，每呎樓面地價3,200元。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，由於樓宇供應屬長遠性，最近美國出台QE3，影響較即時，故量化寬鬆政策不會對地皮造價有太大影響，反而美國揚言低息環境持續至2015年，會令市場預期樓市向好的時間延長，不排除有個別發展商會因此出價較進取。

張競達又指，因為地盤投資額不足20億元，相信大部分中型發展商亦有能力負擔，預期今次地皮會吸引不少發展商入標。然而，由於未來需求難以預測，而地皮又屬於「限呎地」，發展商會小心計算此類住宅需求何時達至飽和點，若2至3年後新盤差不多同一時間推出市場，或有機會對中小型住宅新盤訂價構成壓力，相關因素亦會計算入出價內。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚亦指，由於金管局措施主要針對投資者，而朗屏站(北)的買家客源屬於用家，估計不會對其有負面影響，反觀QE3對地皮的反應正面。不過，地皮亦有較負面的因素，例如位置接近工業區，以及政府可能加大壓抑樓價措施的力度等，都屬不明朗因素，可能影響個別發展商投標意慾。



■代理認為項目地價門檻低，將會吸引不少中小型發展商入標。 資料圖片

「雙限地」提供832單位

資料顯示，朗屏站(北)地盤佔地10.66萬方呎，可以近5倍發展，其中住宅樓面52.39萬方呎，預計興建4幢27層高住宅，提供不少於832個單位，當中75%單位(約624伙)實用面積必須少於538方呎。

除住宅外，項目亦需附設1幢5層高政府綜合大樓，包括一個具備125個宿位的安老院舍(樓面14,811方呎)，以及具備60個服務名額的長者日間護理中心(樓面3,854方呎)，以照顧當區長者的需要。另外亦會提供約23,649方呎私人休憩用地、12,917方呎會所及巴士總站。

無限量寬落地 新地推豪宅掘金

■壽臣山道Shouson Peak示範單位本月開放，其中1伙意向價2.5億元。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美聯儲第三輪量化寬鬆（QE3）營造低息高通脹環境，刺激不少實力客入市買樓保值，豪宅更受捧，新地於壽臣山道Shouson Peak趁勢於月底推售，呎價5.68萬至8萬元；至於山頂加列山道12號計劃12月開售，起步呎價由8萬元起。

新鴻基地產副董事總經理雷霆昨表示，年內計劃推售2個洋房項目，其中壽臣山道Shouson Peak示範單位料於月底前開放，其中1伙單位面積4,400方呎，連裝修意向價2.5億元，呎價56,800元。項目共有31座洋房，面積由4,002方呎至7,745方呎，早前已售6間，計劃每年售4間至5間，意向呎價由5.6萬至8萬元。

壽臣山道項目月底售

他又稱，山頂加列山道12號Twelve Peaks短期內取得預售樓花同意書，預計12月推售，現打算裝修4間洋房。項目提供12伙豪宅，面積6,300方呎至9,700方呎，起步呎價料8萬元，預計9月30日落成。

雷霆又表示，瓏門今日傍晚會推售92伙，視乎情況再加推大單位，今日推售單位包括91伙923方呎三房戶，平均呎價約8,300元，及1伙1,128方呎4房戶，呎價1.3萬元。市場預料此批單位承接力較強。

此外，永泰以呎價2.2萬元推售的上環加冕臺首批41伙昨日揀樓及售罄。消息指，首批全數沽清，另再預留19伙，合共60伙，當中不乏大手掃貨。市傳有5組來自向南區的買家買入3伙或以上，最大手為一位南區客以4,160.9萬元掃入8樓A、B及9樓A、B合共4伙。加冕臺已推出68伙，建築面積由420方呎至564方呎，訂價914.34萬至1,432.6萬元，呎價由20,960至27,000元。

4160萬連掃加冕臺4伙

永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示，加冕臺昨晚再加推2個極高層單位，分別為420方呎的30樓B單位，以及564方呎的30樓C單位，呎價創項目新高達27,200元，連同之前3張價單共推70個單位，估項目超過90%。

市場消息指出，新世界於沙田溱岸8號昨日售出3伙，呎價9,408元至11,997元。另外，發展商部署短期內加推四房雙套單位。

至於計劃本周推售由長實發展的九龍塘珏堡已開始收取準買家資料，市傳有12伙獲準買家感興趣，有內地客有意買入2伙。

伯佬放水 非核心商廈「追落後」

美聯集團銷售總監 黃子華

▲談樓說地▼

美國聯邦儲備理事會(FED)日前推出第三輪量化寬鬆政策，美匯指數急跌，於截稿日更跌穿80指數點，而美國標準普爾500波動率指數(恐慌指數)則低於20的健康水平。而歐洲央行公布「直接貨幣交易」(OMT)無限量購買國債計劃細節，歐債危機的救市藍圖顯得明確，市場風險胃納頓增，游資充斥資本市場，致上月房地產市場註冊價量明顯回升。

就筆者而言，第三輪量化寬鬆政策將會大增市場資金流動性，以大額低風險的投資而言，香港房地產市場大幅受惠。就市場數據可見，上月工商物業總註冊量錄得逾660宗，總涉資則維持於30億元以上，兩數字較去年同期分別高出165%及132%，至於摸貨價量再創新高水平，其中1,000萬元至2,000萬元之註冊工廈升勢最為厲害。

資金流入中細價盤

8月商廈註冊量結束過去兩個月跌勢，成交反彈至逾250宗水平，涉資35.37億元，反映資金流入中、細價商廈跡象明顯；商舖物業總註冊量錄得逾400宗，總涉資約61億元，按月份計呈「價升量升」的局面，其中矚目成交俯拾即是，如尖沙咀海防道35至37號地下C舖以3.63億成交，成為九龍區最貴舖王。市況回穩吸引投資者伺機偷步入市，搶佔先機。憧憬未來發展概念，大家可以留意非核心區商廈，由於這些商廈之入場費及基數較低，故近月來已不斷吸引投資者查詢有關商廈價格，「追落後」概念瀰漫。

在第三輪量化寬鬆政策幫助下，相信有望加快市場人士入市步伐，商廈之註冊交投將持續受惠。不過，環球經濟仍存不穩定因素，投資者應密切留意全球走勢，以衡量風險。

蔡伯能4.2億購尖東商廈

香港文匯報訊 (記者 周穎) 住宅市場調控新招不斷，市場資金倒向工商舖。市場消息指出，資深投資者蔡伯能以4.2億元向九龍建業購入尖東新文華中心二樓全層，樓面面積56,228方呎。九建2004年以9,600萬元購入，持貨8年賬面獲利3.24億元。另市傳，銅鑼灣謝斐道313號地下D、E、F號舖及1至3樓以3億元獲投資者洽購。

信德西翼呎價1.7萬

寫字樓方面，香港置業陳展岷表示，屯門海榮路22號中央廣場中層全層，樓面約2萬方呎，成交金額4,800萬，呎價2,500元，連同國際知名金融機構鐵約租客一併交易，以現時月租13萬元計，租金回報3.3厘。另外，上環信德西翼中層04至05室，面積3,880方呎，以6,634.8萬元成交，呎價1.7萬元。

美聯商業溫湘琪表示，佐敦高怡醫務中心6樓A室，樓面面積1,200方呎，呎價6,916元，總金額830萬元。物業以交吉形式成交，買家為醫生。原業主於2004年以180萬元購入，升值逾3.5倍，賬面獲利650萬元。

美聯工商黃寶偉表示，觀塘興業街明生工業大廈地下連兩車位，總面積5,857方呎，成交價3,300萬。同區觀塘興業街20號聯合興業工業大廈低層地下，面積21,193方呎，以交吉形式放售，意向放售金額4,450萬元，意向呎價2,100元；物業亦可洽租，意向租金19萬元。

土地註冊處資料顯示，禹銘（現已改名為新工投資）前董事總經理馮耀輝兩名千金購入皇后大道中九號14樓07室，樓面面積3,120方呎，以8,080萬元易手，呎價2.59萬元。登記買家為天運集團有限公司，董事包括馮依琪及馮依凌。原業主在2008年1月以4524萬元購入，是次轉售賬面獲利約3,556萬元或78.6%。

穗西城都薈租出75%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由長實與和黃合作的廣州荔灣區黃沙地鐵站上蓋商場西城都薈，將於年底全面開業。和記黃埔地產市場部董事梁泰來表示，項目目前出租率逾75%，商戶將於第四季相繼試業，其中餐飲及娛樂佔總商戶組合近30%。

西城都薈面積約95萬方呎，共設4層約280間商舖，已簽約進駐的公司包括UA影院、百佳超市、宴薈、西班牙時裝集團Grupo Cortefiel旗艦品牌Springfield，及i.t旗下b+ab、white chocoolate等。其中，廣州本土摩登百貨將以新品牌「摩登新天地」進駐，佔地約25萬方呎。

伍華強出掌地監局

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地產代理監管局昨日公布，已委任伍華強為行政總裁，任期由10月3日開始。伍華強於港府服務逾30年，歷任多項高級管理職位，包括規劃署助理署長等。在提早退休離開政府前，他最後出任中央政策組政府城市規劃師。2008至2010年間，他被借調到西九龍文化區管理局為首任項目總監，為成立該局擔當重要角色。

藍籌屋苑接連新高成交

香港文匯報訊 (記者 周穎) 美國新一輪量化寬鬆將政府措施抵消無形，樓價升勢未停，買家恐怕「蘇州過後無艇搭」，令大型藍籌屋苑高價入市個案持續。不過，港府傳出醞釀「新招」壓市，有業主選擇「甩貨減磅」，不惜蝕讓離場。

公屋良景邨呎價逼三千

祥益地產胡志偉表示，屯門良景邨良華樓高層20室，建築面積638方呎，實用面積489方呎，以190萬元成交，呎價直逼至2,978元，成交價及呎價均創出屯門四大公屋新高。買家原計劃購入區內居屋單位，但由於樓價日升，唯有降低居住要求向公屋入市。

胡志偉指出，過去屯門4大可以自由買賣的公屋市場中，每月的白表及錄表成交比例約各佔一半水平，但近日白表成交比例上升，其中良景邨本月上半月內自由市場成交個案已經錄得4宗，打破上月全月只有3宗的紀錄。原因是目前市場內200萬元以下單位買少見少，市場趨勢是區內用家唯有將買屋要求降級，由居屋轉投公屋市場。

新界細價盤受歡迎，大型藍籌屋苑旺勢同樣不減，中原地產楊文傑表示，南豐新邨12座高層A室，面積692方呎，擁三房間隔，現以560萬元成交，每呎造價8,092元，創同類單位新高。中原地產趙鴻運表示，太古城翠湖台太湖閣極高層B室，面積585平方呎，兩房海景戶，以578萬元易手，呎價約9,880元，再創該座同類單位呎價新高。香港置業梁啟智表示，黃埔花園中層G室，建築面積469平方呎，2房間隔，以465萬元成交，呎價9,915元，創同類單位呎價新高。

半山壹號4年貶值18%

不過，政府已經連續三周推出調控樓市過熱措施，市場始終關心會否再有新招出場，已開始見有部分業主選擇「甩貨減磅」，甚至輸少當贏，不惜蝕讓離場。香港置業容靖宇表示，半山壹號31座高層，建築面積1,636方呎，以成交價2,100萬元計算，呎價約12,836元。據悉，原業主於2008年5月以2,584.9萬元購入，帳面損失約484.9萬元，物業4年間貶值18.7%。

轉售獲利宗數16月新高

香港文匯報訊 居屋新政策刺激中小型私人屋苑交投，帶動樓價上揚。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得4,701宗，當中錄得帳面獲利的有4,586宗，比例97.6%，較7月上升0.7個百分點，創十六個月新高。

據了解，8月帳面獲利五成以上的二手買賣佔63.1%，按月上升2.2個百分點。帳面獲利四至五成的買賣佔10.3%，按月增加0.1個百分點。另外，帳面獲利一成或以下、一至二成、二至三成及三至四成的買賣分別佔3.7%、5.1%、7.8%及10.0%。

嘉湖山莊期內最多獲利個案，錄122宗。沙田第一城以70宗居次。馬灣珀麗灣錄62宗，排名第三位。在十三個獲利宗數較多的屋苑中，有十個屋苑二手轉售獲利比例100.0%，包括沙田第一城、珀麗灣、東涌映灣園、大角咀港灣豪庭、愉景灣、淘大花園、將軍澳中心、美孚新邨、黃埔花園及紅磡海濱南岸。與此同時，映灣園買賣帳面獲利幅度是十三個屋苑最高，平均每宗單位升值89.2%。隨次是將軍澳中心及港灣豪庭，分別為85.2%及84.2%。