

新盤爭客 二手量跌價升

美聯：4日假期成交52宗 減11%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤群起爭客，加上不少業主趁長假期外遊，拖累國慶黃金假期的二手成交量。美聯物業數據指出，十大屋苑在4日假期內共成交約52宗，以日均成交量比較，按周下跌約11%。惟近期多國放水，QE3效應下令資金氾濫，加上低息環境持續，業主於售價上未見軟化，令呎價得以被支持，更有不少錄新高出現。

十大屋苑過去4日交投表現

Table with 5 columns: 屋苑, 長假期成交宗數, 上周末成交宗數, 日均成交量比較(%), 平均呎價(元/方呎). Lists 10 properties and their performance over the weekend.

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，多個新盤於長假期前推出應市，分攤二手市場購買力，加上不少業主趁長假期外遊，影響二手交投。不同地區中，以港島區及新界區跌幅較明顯，其中鯉魚涌、海怡半島及荃灣中心，日均成交量分別按周下跌約75%及88%。

業主企硬 不乏破紀錄成交

美聯黃錦瀚稱，沙田第一城過去4日錄得8宗成交，雖然業主企硬叫價，但仍不乏買家承接，更錄得破紀錄新高成交。16座低層E室，面積約562方呎，三房兩廳，假期內以約440萬元成交，呎價約7,829元，創屋苑同類型單位呎價新高。原業主於09年11月以約249萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約191萬元，物業升值約77%。

中原溫詩雁表示，馬灣珀麗灣18座頂層G室，面積679方呎，兩房兩廳，附設天台，連裝修，以475萬元易手，平均呎價6,996元，售價創屋苑同座新高。原業主於2008年2月以283萬元購入單位，持貨逾4年半轉手賬面獲利192萬元，單位升值67.8%。

另外，嘉里新盤現崇山錄首宗二手成交，私人義連SSD轉讓。美聯容民基稱，易手單位為3A座中層C室單位，面積約740方呎，以約780萬元成交，呎價約10,540元。買家為港島區投資客，看好東九龍未來發展潛力。原業主去年5月份以約731.2萬元購入上述物業，扣除約5%的SSD，即約39萬元後，是次轉售帳面微獲利約9.8萬元。

黃金周周末成交較去年升兩倍

事實上，國慶長假期內，雖然日均成交量按周下跌，但與去年黃金周周末成交較去年升兩倍。



地產代理指出，4日中秋國慶假期，仍不乏買家承接，更錄得破紀錄新高成交。圖為沙田第一城。

去年同期比較，實際上升有所上升。據中原地產統計，單計過去周末兩日，十大屋苑錄得30宗成交，按周微增5宗，升幅20%。翻查資料，去年十一黃金周的周末，兩日二手交投量只得10宗，今年數字若與去年同期比較，實際上回升兩倍。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，國慶長假期傳統上港人多地離港外遊，拖慢成交步伐，但今年多個新盤開售，普遍售價500萬元以上，使部分買家回流二手屋苑，尋找500萬元以下的中小型住宅，帶動交投量靠穩回升。

至於按月交投表現，由於多個大型新盤連月推售，搶佔二手購買力，令二手交投於9月初開始放慢。市場本以為QE3出台後可令交投反彈，但政府隨即推出相應措施調控樓市，令長線投資者成本增加，最終十大屋苑按月總成交量回落14.2%。

投資者短炒兩舖 一周賺近300萬

投資者短炒兩舖 一周賺近300萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府樓市措施未影響舖位交易，受惠QE3效應下，舖市交投熾熱，炒風四起。最新包括張姓投資者換出兩個舖位，分別為長沙灣道151至153地下1號舖，上周以1,150萬元購入後，剛以1,320萬元換出，帳面賺170萬元。另外，灣仔堅尼地道1A地下H舖，上周以1,500萬元買入，現以1620萬元換出，帳面賺120萬元。

另外，張姓投資者4月中以14.5億元購入的荃灣皇皇娛樂廣場全幢，亦剛換出其中20樓全層，面積8,903方呎，以7,300萬元成交，呎價約8,199元，現以月租16.0254萬元租予美容中心。除頻頻換外，張姓投資者亦有連租，剛購入葵涌石蔭路98-112號葵發大廈地下C及D號舖，面積1,800方呎，交吉成交價約2,760萬元。

上海樓市庫存創4年新高

香港文匯報訊(記者 莊文權 上海報導)據網上房地產統計的數據顯示，截止到9月29日，上海新建商品住宅可售面積達到1,066.21萬平方米，創下2008年初以來的最高紀錄。業內人士表示，為趕中秋國慶长假及假日樓市房展，近期新貨供應大幅放量，短期上海房價不會出現較大反彈。

上海總體庫存大幅上升，但普通住宅的可售面積並未發生明顯變化，增量主要集中在非普通住宅部分。非普通住宅尤其是一些類別墅產品，由於受到限購等政策的影響較明顯，銷售速度已明顯呈現下降趨勢。

不過高庫存並不會迫使開發商在下一階段繼續降價。業內人士表示，對於目前絕大多數開發商來說，資金鏈的壓力要比今年上半年時好很多，短期內房企沒必要為跑量而大幅調整價格，更多的可能還是平價跑量。

利嘉閣：二手成交第4季再跌10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在剛過去的第三季，發展商積極推售新盤，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇估計，第三季一手私人住宅買賣將錄3,610宗合約登記，較第二季的2,705宗上升33%，涉及交易總值達306億元。一手交投將為去年第二季後五個季度新高。

16,060宗合約登記，總值790億元，分別較第二季跌11.7%及12.6%。黃良昇表示，第三季焦點轉向一手為二手市道回落的主要原因，加上樓價持續高企，拖慢用家入市步伐。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑則指，升勢脫節加上發展商推盤搶客，料二手成交於第四季會再跌一成。綜合利嘉閣地產研究部最新數據，截至9月29日為止，全港十大指標

中原：一手成交創5個季度新高 至於二手市道則料會回落，預計錄得

周滿傑亦指出，隨着中產家庭數目增長，在樓換樓以求保值的概念下，市場對樓價介乎500萬至1,000萬元的高價二手住宅需求增多，料成交佔整體二手住宅買賣比率有機會攀至20%以上。周滿傑指出，截至上月27日，第三季共錄得3,189宗樓價介乎500萬至1,000萬元的二手住宅買賣登記，佔整體二手成交18.2%，比第二季再升1.5個百分點，再創歷史新高；其中以將軍澳區的成交最多，第三季共錄259宗登記，較第二季增兩成；以增幅計則以長沙灣西區較強勁，按季登記量增27倍，顯示中產家庭偏向選擇市區樓。

Advertisement for 'China Gold Coin' (中國金幣) featuring bronze and silver commemorative coins with various designs. Includes text about the coins' historical and cultural significance and contact information for 'China Great Wall Coins Investment Co., Ltd.'.

Advertisement for 'Midland Deluxe Home' (美聯豪宅天下) featuring a grid of real estate listings with details on price, location, and features. Includes a 'Paper Currency Depreciation, Brick Head Appreciation' (紙幣貶值 磚頭升值) slogan.