

香港恒生指數	21012.38	+104.43	+0.50	深證成份指數	休市	休市	休市	歐美股市(截至21:48)			
滬深300指數	休市			東京日經225指數	8863.30	+38.71	+0.44	美國道瓊斯指數	13618.78	+43.42	+0.32
上海A股指數	休市			台灣加權平均指數	7690.65	+8.31	+0.11	納斯達克指數	3159.12	+9.66	+0.31
上海B股指數	休市			首蘭綜合指數	1995.17	+2.49	+0.12	倫敦富時100指數	5871.29	+43.51	+0.75
上證綜合指數	休市			新加坡海峽時報指數	3107.87	+21.23	+0.69	德國DAX指數	7387.71	+82.50	+1.13
深圳A股指數	休市							法國CAC40指數	3451.88	+50.68	+1.49

樓價續新高風光背後 蟹民「返家鄉」路遙遠

「失樂園」浪翠園 97蟹貨仍蝕三成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)近期樓市升幅停不了,破頂成交屢見不鮮,業主轉手賺大錢的機會大幅增加,部分甚至有權揀客賣樓。然而,當大多數「磚頭」投資者賺到盤滿鉢滿之際,市場上仍有少數蟹貨未能「望見家鄉」,當中的表表者為位處深井的浪翠園。有區內代理表示,屋苑平均每月成交都有97蟹貨,而現時放盤量當中有最少兩成為蝕讓盤源,蝕讓幅度更往往超過三成,依然是香港樓市的「失樂園」。

近來市場上看似找不到樓價會跌的理由,對後市的憧憬樂觀之極。本周中原城市領先指數(CCL)及中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)連續兩星期創出歷史新高,CCL本周再升0.30%,兩周累計升1.82%,最新報110.14點,CCL Mass本周再升0.62%,兩周累計上升2.36%,最新報108.55點。

代理:上月私樓賺幅料逾60%

事實上,現時業主只要肯賣盤,絕對不愁賺幅會少。利嘉閣早前發表的研究數據顯示,8月份私樓轉手個案平均獲利56.1%,為史上最高;而沽樓獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例顯著上升,數字由7月份的15.4%,大幅提升至8月份的18.2%。而且多個大型屋苑的轉售獲利比率為百分百,分別是天水圍嘉湖山莊、馬灣珀麗灣及沙田第一城。利嘉閣研究部主管周滿傑表示,按趨勢推算,即將完成統計的9月份數據中,私樓業主沽樓的平均賺幅亦有機會急步跳升至逾60%水平,繼續刷新紀錄。

炒機場概念 浪翠園97過萬一呎

多個大型屋苑的投資回報都是有升無跌,但風光背後,卻有一個充斥97蟹貨的「失樂園」,那就是深井浪翠園。97高峰期不少投資者看好鄰近新機場的深井區而炒賣浪翠園,於97年中開售的第5期單位,平均入場呎價更動輒過萬

元,令當時浪翠園的市場定位與豪宅無異。但經歷了97年金融風暴,再加上03年沙士及08年金融海嘯,浪翠園的價位與97高峰期可謂有天壤之別。時至今日,浪翠園雖有跟隨大市回升,但由於97年呎價實在異常偏高,如今差幅仍達30%以上。

1座低層開價690萬 蝕幅34%

環宇物業聯席董事梁永豪表示,現時浪翠園1至5期的放盤量合共約80個,當中有2成為97貨,即使成功賣出,都肯定要蝕本離場。其中5期1座低層A室,面積1,275方呎,業主開價690萬元,但97年買入價高達1,045萬元,即使成功不減價出售,仍要蝕讓355萬元,幅度達34%。

有97蟹民蝕198萬黯然離場

晉誠地產分行經理周樂表示,隨機地翻查浪翠園的二手成交紀錄,都不難找到蝕讓的個案。新近例子為4期11座低層D室,面積612方呎,成交價346.8萬元,平均呎價5,667元,屬市場合理水位交易。然而,原業主為97年蟹民,當時以545萬元高位購入,至今離場單位貶值36.4%,蝕198.2萬元離場。

的確,要盼望浪翠園重回97年價位,似乎仍是遙不可及。倘若業主現時要賣樓,定必要承受蝕讓這殘酷的現實。但亦有業主年復年地不斷將單位放租,透過平均近3%至3.5%的租金回報率,在數字和心理上得到一點安慰。

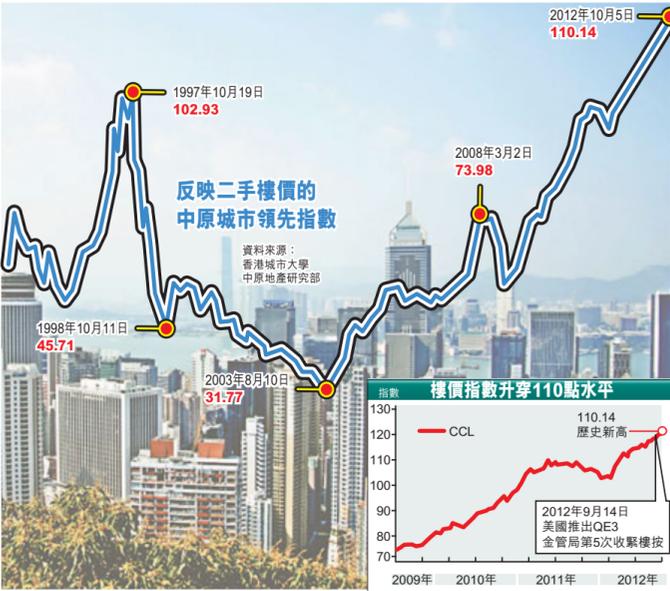


雖然樓價指數再創高峰,但不少97年蟹貨仍未「見家鄉」。位於深井的浪翠園有放盤仍蝕過三成。圖右起分別為浪翠園3期及2期。資料圖片

十大屋苑15年呎價比較

屋苑名稱	1997年10月 平均呎價(元)*	上周末 平均呎價(元)	變幅
美孚新邨	5,024	6,600	+31.37%
太古城	8,457	11,000	+30.07%
沙田第一城	5,799	7,350	+26.75%
荃灣中心	4,350	5,350	+22.99%
海怡半島	7,524	8,600	+14.3%
黃埔花園	8,063	9,100	+12.86%
康怡花園	8,037	9,000	+11.98%
新都城	6,714	6,800	+1.28%
麗港城	7,234	7,080	-2.13%
嘉湖山莊	4,436	3,900	-12.08%

*大部分屋苑於11月才到達97年高位
資料來源:美聯物業 製表:香港文匯報記者 顏倫樂



港客1.2億掃4伙Kadoorie Hill

香港文匯報訊(記者 周穎)新盤市場有價有市,會德豐地產發展的何文田Kadoorie Hill於昨日開售,發展商有信心首批30伙可以即日沽清,當中最大手買家以1.2億元購入4伙。未來加推單位售價有5%至8%加價空間,項目目標套現約22億元,連同早前發售項目,集團今年可望套現約67億元,創集團歷來新高。

首推30伙 即晚售九成

Kadoorie Hill於昨日開售,首批推出的30伙單位,平均呎價為19,930元。會德豐地產發言人表示,截至昨晚七時半,沽出首批單位的九成,同時加推6伙位於17、18及21樓C、D單位,平均呎價17,558元,較首批同類單位輕微加價2%至3%。

集團常務董事黃光耀昨日於記者會時表示,Kadoorie Hill於昨日下午正式發售,其中已經落實成交包括,一名本地買家大手洽購4伙,包括17樓A及B以及16樓C及D單位,合共涉及超過1.2億元。據悉,兩個單位將會用作自住,其餘兩個則用作收租之用。

另外,黃光耀指,兩個頂層複式單位亦已落實成交,兩單位作價分別為8,180萬元及8,280萬元,呎價達約2.6萬元;及有約3至4組買家計劃購入兩伙單位,涉資約7,500萬至8,000萬元。

視銷情或加價5%至8%

他又表示,該盤自公布價單後,接獲不少查詢,初步接觸的買家中近80%來自九龍區,當中30%至40%為區內買家;其餘20%來自港島及新界區。由於區內新盤及4房戶供應少,期望可以即日沽清首批單位,估計內地客約佔10%。

黃光耀稱,即日開放Kadoorie Hill位於金鐘的3房交樓標準示範單位予公眾參觀,未來加推視乎銷情及未來兩日反應,相信有5%至8%加價空間,平均呎



黃光耀(左)表示,Kadoorie Hill有5%至8%的加價空間。張偉民攝

價至2萬元水平,複式單位意向價參考2.65萬元水平。項目全數66伙售罄,目標套現近22億元。

會德豐料全年售樓67億

他指出,連同今年上半年沽出項目,套現約45億元,即集團全年售樓收益約達67億元,創集團歷來新高。而明年由於有柯士甸站項目第一期、山頂嘉歌信山道及九龍灣商貿項目等大型項目推售,預計售樓收入能再創新高。

其他新盤方面,信和發言人表示,旗下大埔白石角瀟玥假期後3日沽出20伙,而10月份至今共沽35伙,套現逾4億。售出的單位包括有買家斥資近2,600萬元購入9座雙連A、B單位;另成交2伙「瀟瀟大宅」分別為2025方呎,成交呎價8453元及2233方呎,呎價8780元。此外,天賦海灣1期8座B單位亦沽出,面積2175方呎,呎價14910元,定價3086.4萬。

對於額外印花稅(SSD)已推行近兩年,市場是否應該檢討加長年期。黃光耀認為,所有樓市措施均各有利弊,SSD無疑有效減少短期炒賣,令市場穩定,但卻妨礙市場流轉,令供應減少。再加重SSD力度的做法未必適當,不應再延長。至於政府擬進行新界東北發展區計劃,黃光耀表示歡迎,期望政府能加快發展該區,可為地產商提供新的地皮,又能配合本港整體經濟需求。

嘉湖獨憔悴 失落15年

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價愈升愈高,猶如沒有止境一般,十大屋苑中,八個平均呎價已升穿97年水平,只得天水圍嘉湖山莊及觀塘麗港城尚未超越當年水平,不過麗港城亦已經逼近當年高位,幾乎可以說,現時十大屋苑只得嘉湖山莊「未返家鄉」。然而,有區內代理形容,若果連嘉湖山莊都升穿97,將會「好得人驚」。

中原天水圍區助理區域營業董事郭佩玲直言:「若果嘉湖山莊都升穿97年高位4,500元,將會好得人驚。」

她表示,今年受惠蟹源少、第三輪寬化寬鬆措施等刺激,嘉湖山莊才得以由年初約

3,500元平均呎價升至現時約3,900元,但要在1年內再升至4,500元歷史高位談何容易。她又分析,現時市場的財富升值集中在一小部分人手中,嘉湖山莊的客源則以一般階層為主,財富升值較慢,故升幅相對其他區的大型屋苑亦較緩慢。

嘉湖客源收入增長慢

她更坦言,樓市升得太急亦不是好事,坊間已有不少評論指現在樓市現警號。問到現在嘉湖山莊的賣盤情況,她指業主普遍心雄,反價5%至10%亦相當平常,但因考慮租金升幅過快,而單位售出後要租回同區物業

有難度,故此亦不會輕言放盤,封盤更見上升趨勢,現在達30%,估計未來一段時間會維持「有價無量」的交投局面。

十大屋苑8個均價破頂

翻查資料,十個指標藍籌屋苑中,只得嘉湖山莊與麗港城平均呎價尚未到達97年10月的水平,其餘八個屋苑均已超出當年,時光恍惚回到15年前,樓價甚至有過之而無不及,除將軍澳新都城外,七個屋苑升幅超過10%以上,鯉魚涌太古城及荔枝角美孚新邨升幅更超過30%,荃灣中心及沙田第一城亦都超過20%。

美銀中心呎價2.7萬 分層商廈新高

香港文匯報訊(記者 周穎)資金湧入物業市場,連商廈亦創新高價,不讓住宅專美。市傳,金鐘美銀中心一高層海景戶以呎價27,550元成交,是繼中環干諾道中50號全幢成交,平均呎價逾2.8萬元之後次高,以全港分層寫字樓呎價計算,則為新高價。而九龍灣億京中心B座中層A室亦以呎價1萬元成交,創該座新高。

2.4億易手 持貨一年升10%

市場消息指出,美銀中心高層01及06室,以呎價27,550元易手,創本港分層寫字樓新高價。據悉,物業面積8,717方呎,以此計算,成交價約逾2.4億元。據了解,單位擁有全海景景觀,加上對正電梯口,因此獲買家

連租約以高價承接。以現時呎租約70元計算,月租金約逾61萬元,租金回報約3厘水平。據悉,原業主於去年以呎價約2.5萬元購入,以此計算,持貨一年,物業升值約逾10%。

英皇1.4億購彌敦道舖

另外,舖位升值潛力強勁,英皇集團頻頻出手。來登旺舖黃偉文表示,英皇集團以1.4億元購入尖沙咀彌敦道83至97號華源大廈地下及閣樓33號舖,該舖地下及閣樓面積共約800方呎,現租客為仁安參茸,每月租金23萬元,租期至2014年5月,以現時市值租金33萬元計算,約滿後租金回報可升至近3厘。據悉,物業原業主為兆安李太於2007年購入,

持貨5年物業升值近1億元。

此外,張姓資深投資者昨日表示,以8,600萬元購入尖沙咀彌敦道66至70號金冠大廈一地舖,面積約700方呎,現為洋服店,月租金13.9萬元,租金回報約1.94厘,現時放摸9,680萬元。



美銀中心一高層海景戶以呎價27,550元成交,創全港分層寫字樓呎價新高。資料圖片

葵涌紅A中心申改酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)酒店房間供不應求,人稱「波叔」的資深投資者鄧成波睇準時機,近年大舉進軍酒店業,去年就曾將旗下3幢工廈改裝酒店,新近再向城規會申請,將現時樓高30層的葵涌紅A中心,由現時工廈用途改裝為酒店,提供房間多達596間,房間面積由172至396方呎,涉及的樓面約306,383方呎。

恒隆年初5.28億售波叔

紅A中心位於葵涌青山道443至451號,波叔

今年初以5.28億元向恒隆地產購入,大廈佔地約20,461方呎。申請文件指出,大廈經改裝後提供的樓面,不超出現有工業大廈的建築圖則中准許的樓面面積,大廈的高度經改裝後亦不會增加。

值得注意的是,波叔有意改裝的工廈,正位處於「其他指定用途」註明「商貿」地帶,符合之前政務司長林鄭月娥建議,在活化工廈基礎上,擴大工廈整體改裝後可轉為過渡性住用途出租的新措施。不過,波叔卻未有等待措施出台,並且率先申請改裝酒

店,明顯無意將工廈改作過渡性住用途,猶如給政府一記當頭棒喝,反映不少工業業主對新措施並不受落。

工廈改住房遭「潑冷水」

業內人士指,政府的工廈改作臨時住宅的年期初步建議在10年,但必須考慮工廈變住宅的租值較低,10年內是否足夠彌補改裝的費用,而且工廈改住宅,面對不同的建築物條例,通風、採光等等都是需要面對的建築問題。反觀酒店租值較高,回報穩定及理想,而且沒有改裝的年期限制,所受的掣肘亦較少,能有效控制成本。