

新盤吸客 嘉湖八九折沽

藍籌屋苑掀劈價 海怡業主減5%止賺

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府表明樓市辣招不減不撤，加上多個大型新盤湧出熱銷，部分二手業主心態漸軟化，多區藍籌屋苑陸續出現大幅減價個案。其中天水圍嘉湖山莊在昨日錄得一宗大幅折讓成交，減幅達11.84%。而港島鴨脷洲海怡半島亦有業主面對現實，減價5.26%沽貨套現。

中原地產謝明亮表示，大量購買力轉移至新盤，對二手交投造成衝擊。即使主打上車盤的嘉湖山莊，近月亦成交疏落，不少業主被迫減價沽貨。剛錄成交來自翠湖居3座低層B室，實用面積633方呎，業主於3月叫價380萬元，後見市況轉差，陸續調低叫價，最終減45萬元以335萬元易手，減幅約11.84%。造價並較同類單位低約10%，平均實用呎價5,292元。

據悉，原業主1994年3月以153.7萬元買入單位，持貨逾19年，帳面獲利181.3萬元，單位升值近1.2倍。翻查資料，嘉湖山莊8月全月只錄40多宗成交，而本月迄今過去半個月時間，亦僅得約14宗，市況十分冷清。

維景灣畔中層減40萬

此外，將軍澳維景灣畔13座中層G室，實用面積499方呎，買家以535萬元承接，實用呎價10,721元。原業主最初開價575萬元，買賣雙方議價後才降價40萬元沽貨，減6.96%。原業主2003年9月以約232萬元購入單位，單位10年升值1.3倍。

在港島區，鴨脷洲海怡半島亦錄減價成交，美聯地產鄧惠豪表示，海怡半島8座中層E室，實用

面積739方呎，業主願意減價約50萬元後獲承接，減幅5.26%，成交價約900萬元，實用呎價約12,179元。原業主於1992年12月斥資335萬元購入上址，持貨至今21年，賬面獲利約565萬元，物業期內升值約1.69倍。

中原地產區國良亦表示，北角丹拿花園3座中層B室，實用面積840方呎，原業主叫價1,180萬元，最近亦減價至1,118萬元，減幅約62萬元或5.25%，實用呎價13,310元，但仍創屋苑同類單位造價新高。原業主則於2011年2月以860萬元入市上址，單位升值約3成。

淡友賣樓轉租經景灣

除減價成交頻現，連租賃市場亦出現「減租」情況，反映市場承接力薄弱。中原地產陳凱超表示，西灣河鯉景灣怡海閣中層E室，實用面積539方呎，原業主開價月租19,600元，放盤一周後，有感該區市況膠着，遂回歸現實，將單位減價10.71%至17,500元租出，折合實用呎價32元，比市價略低。新租客為東區用家，原本擁有物業，因睇淡後市，遂賣樓轉租，先承租單位自住，待樓市回調後再入市換樓。業主則於2010年5月以451萬元購入物業，是次出租可享回報約4.7厘。



■嘉湖山莊翠湖居3座低層B室以335萬元易手，造價並較同類單位低約10%。 資料圖片

住宅摸貨 8月1宗

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據該行資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，反映短線炒賣活躍程度的住宅摸貨註冊量於8月僅錄1宗，而年內首8個月合共只得15宗登記，即平均每月連2宗亦未及。事實上，自去年10月政府推出額外印花稅(SSD)加強版後，已萎縮的住宅摸貨註冊宗數進一步減少。

首8月累計15宗

自2010年11月推出SSD後，短線投資者已逐步絕跡樓市，自2011年1月至今8月份接近3年時間，住宅摸貨註冊量暫時僅599宗。

劉嘉輝表示，雖然年底前仍有4個月時間，但相信辣招仍在之下，摸貨僅得零星個案，而以再前3年6,609宗相比，近3年數字大跌90.9%，若與1996至1998年3年的13,774宗比較，該3年更較近3年高出約22倍。

該行認為，雖然短線炒家因素令未來樓價受壓的影響較少，但現時樓市受困於前所未有的辣招，加上未來息率勢向上，以及供應亦趨增等因素實在不容忽視。據最新供應數字顯示，截至7月底，在未來三年至四年政府預計一手私人住宅物業市場的供應升至約71,000個單位。在重重因素之下，預期樓價將呈跌勢。

九肚地遭看淡 呎價八千難保



■測量師稱，上周有九肚地皮創出區內兩年新低地價，發展商是次投地態度轉趨保守。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上周九肚地皮以低價售出後，今日同區將有另一幅地皮截標。前車之鑑，各測量行全面調低估值，並對地皮反應預測保守，估計樓面地價收窄至7,953元至8,010元，市值僅27.8億元至28億元。而同日截標的「市區蚊型地」，同

樣受累市況不佳，有測量師將估值大縮20%，每呎地價由7,000至9,469元，市值7,800萬元至1.06億元。

今日截標 高力最悲觀

高力國際(香港)估價及諮詢服務部高級助理董事譚智仁表示，今日截標的九肚第56A區(沙田市地段第578號)，可發展為低密度分層住宅及洋房。地皮位置與上周售出的同區地皮位置鄰近，但地勢較低及地積比率較高，料發展商入標出價將反映該等因素。該行對此地皮估值為27.8億元，樓面地價每平方米呎約7,953元，屬目前市場估值下限。

據了解，上述九肚地皮貼近麗坪路下段，地勢較低，與區內其他低密度項目相比，發展密度亦較高，地積比率達1.86倍，若與上周售出的同區沙田市地段第579號地皮(地積比率0.91倍)比較，密度更高出約1倍，可建樓面最多349,550方呎。

除高力國際外，多間測量師行亦因應上周賣地成績

不佳，全面調低今日截標九肚地皮估值。繼早前第一太平戴維斯、韋堅信、高緯環球、美聯等，昨日中原亦宣佈調低估值約11.1%至每呎地價8,000元，地皮總值料27.96億元。中原測量師行執行董事張競達稱，上周同區地皮以每呎地價僅8,382元售出，創區內兩年新低地價，再加上豪宅市場前景充斥不明朗因素，預料發展商投地態度轉趨保守。

小發展商或搶灣仔蚊地

同樣於今日截標的灣仔適安街「蚊型地」，佔地面積2,239方呎，以5倍發展，最多樓面建11,195方呎。地盤規模較細及位於斜路，論地理只合適興建單幢式住宅，且樓高更不多於12層。張競達指，地盤適合興建服務式住宅，租金回報不錯，相信除大型發展商外，亦會有小型發展商搶地。但考慮近日地皮招標反應一般，將該地皮每呎樓面地價估值由10,000元調低至8,000元，跌幅20%，地皮估值約9,000萬元。



按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

海嘯五年看按市轉變

2008年9月15日雷曼兄弟 (Lehman Brothers) 宣佈破產，引發環球金融海嘯，之後大量資金湧入本港，以致本港同業拆息由高位回落，降低資金成本。樓按市場受惠拆息於低水平徘徊，銀行紛紛推出與拆息(HIBOR)掛鉤按揭的H按計劃，深受市場歡迎，而且漸趨普及，近年銀行再逐步優化以及提升H按計劃競爭能力，現時H按計劃與P按計劃普及程度可謂不相伯仲。

事實上，按揭市場一直以來由浮息按揭計劃主導，在H按計劃尚未普及時，市場普遍傾向採用P按計劃，特別是用家，而部分投資者則傾向採用H按計劃。究其原因，拆息(HIBOR)對市場資金流向的敏感度較高，相對最優惠利率亦較為波動，容易受外圍因素影響而出現變化，一旦拆息急升，每月供款支出將會大增，因此未必每位業主都能承受相關風險。

QE放水 按息插水

不過金融海嘯過後，美國聯儲局推出首輪規模龐大的量化寬鬆貨幣政策

(QE1)，令熱錢充斥市場，帶動本港銀行體系結餘屢創新高。根據金管局數據顯示，當時銀行體系結餘金額最高一度觸及3,200億元水平，與此同時，銀行借貸成本隨之而減少，本港1個月同業拆息自雷曼兄弟宣佈破產後，由5厘高位迅速下滑，最低跌至只有0.1厘，故H按計劃實際按息少於1厘，吸引新造按揭及轉按業主採用，其後QE2及QE3先後登場，按息續於低位徘徊。

舊式H按宜未雨綢繆

金融海嘯至今即將屆滿五周年，美國聯儲局正計劃逐步退市，一旦資金開始撤走，意味着按息回升在即。對於現時新造按揭的業主而言，採用市場上最新的H按計劃可具有攻守兼備的效果。一方面，加息周期來臨前，仍然享有實際按息較低的優勢。另一方面，現時H按計劃之鎖息上限，又幾乎與P按計劃實際按息無異，一旦息口抽升，每月供款最多與P按計劃看齊，有別於以往的H按計劃，雖然實際按息最低只有約1厘，不過以當時銀行提供的鎖息上限計算，與現時P按計劃實際按息仍存在15點子差距，換言之當息口升至鎖息上限，其每月供款將高於市場一般水平。由於近年業主已習慣享受低息供款，尤其採用舊式H按計劃的業主，建議在加息周期臨臨前預留足夠資金應付每月供款開支，免失預算。

囚室屠場成商務會議場地

香港文匯報訊 雖然大家幾乎每次到咖啡店都會看見有人在開會，但部分香港商務人士在選擇會議地點方面則非常有彈性。雷格斯 (Regus) 調查顯示，本地受訪者曾在香港或其他地區將過山車、囚室及棒球場等非常反傳統的地點作為商務會議場地。

雷格斯以最古怪的商務會議地點為主題，於今年1月對全球90多個國家的26,000名受訪者進行調查，其中有234名來自香港。部分海外受訪者與香港受訪者的回覆皆異常特別，簡直令人匪夷所思，



■有香港受訪者表示曾經在坦克內開會。 資料圖片

冠華1.1億購元朗相連舖

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蔡競文）地旗下元朗豐裕軒地下6號及7號地舖，土地註冊處資料顯示，分別以5,730萬及5,500萬元成交，合共成交價為1.123億元。新買家以冠經發展有限公司(KING CHAMPION DEVELOPMENT LIMITED)登記，公司董事包括許銘、許鑑聰、許鑑榮、許鑑華及許鑑榮，為冠華鏡廠許氏家族成員。

修道院、舊鐵路隧道、幼稚園以及蠅蛆養殖場等皆為會議地點。

在此次調查中，有部分提及的會議地點看起來較適合拍攝驚悚片，而部分獲選的會議場地如飛機庫、潛艇、礦井、停用的電梯以及廢棄的捕蝦船，可以反映出商務人士能夠在任何地點進行會議。

病人醫院照開會

汽車、咖啡室及酒店房間是較普遍的會議地點，但飛機和機場也很受歡迎，這充分體現現代商務的國際化特質。然而，亦有多位受訪者曾在洗手間和浴室中開會。雷格斯調查更顯示，至少有一位受訪者表示曾在屋頂上與人談生意，還有人表示曾在住院期間與其他人在醫院中開會。此外，泳池、滑雪場、海灘、高爾夫球場及遊艇等都被許多受訪者用作會議場地。

雷格斯亞太區財務總監約翰遜表示：「商務人士選擇在浴室、廢棄建築及海灘等地點開會，說明他們思想開放兼且處事靈活。但並非所有人都認同在此次調查中提及的會議場地，有部分受訪者亦質疑這些場地的安全性和專業性。」

冠華1.1億購元朗相連舖

據了解，兩舖總建築面積約1,730方呎，以成交價計算，其平均呎價64,913元，物業會以連租約形式交易。資料顯示，現租客從事醫療中心，租約期至2014年中，租金約15萬元，租金回報約1.6厘。

寫字樓上月摩貨不足十宗

另外，中原地產研究部指出，本港8月寫

海鑽推售在即 新地華懋參戰

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手新盤轉旺，發展商加快推盤步伐。消息指，信置及南豐等合作於大埔海鑽，天賦海鑽昨日已向指定地產代理簽定銷售委托書，意味快將推售。至於新地於港島南區壽山村道9-19F號SHOUSON PEAK及華懋於青山公路青山灣段116號的南岸昨日已於一手住宅銷售網頁重上售樓書。

在售新盤方面，綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，荃灣昇柏山昨日售出4伙。該盤明日計劃推售102伙，發展商長實高級營業經理封海昨日表示，昇柏山自上周六開售至今共售出234個單位，套現超過12億元。另外，元朗漆柏及油塘OCEAN ONE昨售3伙及2伙。

至於將於周日推售的漆柏68伙，據了解，昨天暫錄逾20登記。該盤推售至今暫沽490伙，平均呎價近8,100元，套現約18億元。

學生租樓放緩 上月屋苑租金轉跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部表示，8月全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租（按建築面積計算）為每方呎25.62元，較7月的25.68元下跌0.2%，未能承接7月旺勢續升；租賃成交合計1,204宗，按月減少15%。該部主管周滿傑解釋，8月二手樓市租買兩開，加上大學生搶租單位熱潮放緩，拖累租賃旺季下租賃量價同時下滑。

按地區劃分，港島區方面，因租盤供應增加，兼且租客傾向租住質素較低的單位，導致該區9個指標屋苑加權平均成交呎租按月下跌1.9%至29.37元；新界區方面，大學生搶租單位熱潮減退，兼且加租迫盤心態不再，致令該區21個指標屋苑上月加權平均成交呎租報20.60元，下跌0.3%；九龍區20個指標屋苑加權平均呎租報25.50元，較7月的25.36元上升0.5%。租金報跌屋苑當中，鰂魚涌太古城租金按月下跌5.7%至每方呎29.7元，跌幅最大。

租賃成交方面，8月全港50個指標屋苑僅錄1,204宗租賃成交，數量較7月的1,420宗減少15%。

周滿傑料下調加劇

周滿傑指出，目前二手交投極為沉寂，預計更多二手租盤湧入市場，加上年底前將有2個至3個中、大型一手項目入伙，新舊租盤混戰下，租金下調速度勢將加劇，初步估計整體下調幅度介乎5%至8%，而個別地區的住宅租金更有機會下跌10%以上。

港島區8月指標屋苑租務變化				
屋苑	租務宗數		平均呎租(元)	
	8月	按月調幅	8月	按月調幅
太古城	64	-28%	29.7	-5.7%
康怡花園**	21	+24%	27.8	+5.7%
南豐新邨	7	-22%	30.1	+6.7%
鯉景灣**	5	+400%	29.7	-18.6%
嘉亨灣**	22	-27%	31.6	-10.7%
杏花邨	23	-4%	27.1	+1.9%
藍灣半島	13	-19%	24.0	-4.4%
城市花園**	9	+29%	28.0	-4.4%
海怡半島	36	+38%	23.9	-4.4%
註：呎租以建築面積計		資料來源：利嘉閣地產		

十大非一般會議地點

全球商務人士	香港商務人士
浴室	棒球場
自行車賽場	溫泉
洞穴	坦克
垃圾堆	冰吧
婚宴	火腿風乾室
在乘坐雪橇時	過山車
椰菜仔田	養蝦池
海軍戰艦	囚室
棚屋	屠宰場
公司茶水間	樓梯間

字樓「摩貨」買賣合約登錄錄得9宗（主要反映7月商廈市況），儘管較7月的4宗回升1.3倍，但仍連續兩月低於十宗，並為去年1月錄得10宗後19個月以來次低。

金額方面，8月錄得1.08億元成交金額，為2011年11月錄得0.85億元後21個月以來次低，僅較今年7月的0.91億元為高，按月上升18.7%，連續四個月處於2億元以下低水平。

當中有5宗是位於觀塘海濱道135至137號宏基基本大廈，總值7,000萬元。