2013年09月30日

263.45 (元/克)



Chancellor Precious Metals Ltd 華貴金屬有限公司

價格資料

人民幣公斤條現貨金交收價

www.cpm888.com

香港:(852)69668878 中國:400-0068-286 台灣:00801-85-6791

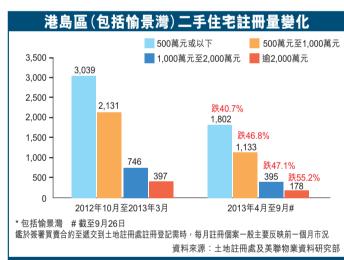
【香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)政府3D辣招重創豪宅 及換樓市場,中細價樓當造,第三季整體樓市「量升 價跌」,成交料15,800宗,按季升10.6%,仍為近5年來 按季次低;成交額料840億元,按季跌10.5%之餘,創 金融海嘯後新低。展望第四季,業界預料整體樓市成 交與第三季相若, 樓價變幅介乎2%至3%, 季內最少 有5,000伙新盤推售,新界細價盤貼市開價仍有追捧, 豪宅盤難有起色,尤其港島區豪宅有機會跌價10%。



■美聯物業港島區董事楊永健(左二)預期,港島區二手註冊全年 不足9,000宗。 梁悦琴 攝





■中原地產研究部預期,第三季整體樓 宇買賣登記錄得15,800宗及840億元,按 季上升10.6%及下降10.5%。 資料圖片

樓宇成交回升。中原地產研究部高級聯席董事黃良 昇指出,今年第三季整體樓宇買賣登記(截至9月 25日) 暫錄14,762宗及772.4億元,料整個第三季將 錄得15,800宗及840億元,按季分別上升10.6%及下 降10.5%。

整體二手沙士後低谷

二手樓方面,第三季買賣合約登記暫錄8,239宗 及436.2億元,預料整季錄得8,500宗及450億元,按 季上升4.2%及9.8%,將為今年第二季後逾十年以 來按季次低,即連續兩季處於沙士後逾十年以來的 低谷。金額將為2009年第一季後四年半以來次低, 連續二季處於金融海嘯後的低谷。

港島住宅買賣輸大市

各區樓市中,以港島區樓市交投明顯萎縮為 甚。美聯物業港島區董事楊永健表示,港島區期 內二手註冊只有1,795宗,按季微升4.7%,仍創有 紀錄季度次低。首三季迄今港島區(包括愉景灣) 的一、二手住宅買賣註冊合共只有6.589宗,下跌 46.1%, 跑輸大市跌幅38.8%, 其中二手市場暫錄 約6,373宗註冊,預期全年區內二手註冊量目標由

年中估計的1萬宗水平,進一步下調至不足9,000 宗。他更預期,第四季港島區豪宅樓價會下跌5% 至10%。

楊永健續指出,今年首8個月港島區樓價以實用 面積計算每呎為12,823元,雖然仍較去年底錄得約 2.1%的升幅,但已較今年3月高位下跌約8.9%,其 中豪宅樓價回落逾10%。

港置高級執行董事伍創業亦指出,多個新盤吸納 二手購買力下,該行統計過去一星期(9月23至29 日)全港20大主要屋苑錄得29宗二手成交,連續兩 周不足30宗。不過,以按月比較之下,20大屋苑9 月首四星期二手成交125宗,較上月同期升8.7%, 估計10月之二手註冊量將繼續錄約3,000宗,繼續 低位徘徊。

季內樓價變幅料2%-3%

展望第四季樓市表現,黃良昇稱,仍然乏善足 陳,整體交投量料維持第三季水平,由於美國醞釀 退市但未真正退市,意味不會加息,樓價於季內料 會於CCL 120點橫行,徘徊幅度料2%至3%。新盤 要看預售樓花同意書審批進度,新界區供應雖然 多,但以中小型住宅為主,只要開價貼市仍能吸引 上車客入市,但豪宅受BSD及DSD影響最大,即使 減價亦乏人問津,前景堪虞。

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)談及 一手私宅登記,中原地產研究部高級聯 席董事黃良昇預計,本港第三季錄得 1,620宗及120億元,按季分別上升11.1% 及下降20%,處於金融海嘯後低谷。另 外,黄大仙現崇山及元朗RESIDENCE 譽88出現最新撻訂個案

一手私宅買賣料升11%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇 表示,今年第三季(截至9月25日)一 手私人住宅買賣合約登記暫錄1,273宗及 97億元,料整季錄得1,620宗及120億 元,按季分別上升11.1%及下降20%,宗 數將為2009年第一季錄得1,542宗後四年 半以來按季次低,即連續二季處於金融 海嘯後低谷,金額亦創金融海嘯後新

港島區一手市場在第3季的註冊量錄 得新低水平。美聯物業營業董事劉文華 稱,資料顯示,截至9月26日為止,今 年第3季只錄約26宗,按季再跌約72%, 註冊金額亦僅錄得7.42億元,整季宗數 甚至有機會打破2008年第四季的新低水

事實上,一手市場不乏撻訂個案,根 據一手住宅物業銷售資訊網最新顯示, 嘉里建設旗下黃大仙現崇山第2座28樓A 室於9月12日簽署臨約後,其後沒有完 成交易,成交價1,909.6萬元。新地旗下 元朗RESIDENCE譽88的第2座19樓A室 於9月11日簽署臨約,其後沒有完成交 易,成交價498.65萬元。

末季新盤供應料倍增

展望第四季一手樓市場,麥格理中國 及香港房地產研究部主管吳嘉俊預計, 季內新盤供應量涉及最少5,000伙,供應

倍增,包括The Austin、海鑽·天賦海灣、天璽及浪 澄灣、東涌55B項目、瓏門II、嵐山第1期、日出康城 第3期及迎海2期迎海 · 星灣。他表示,隨着第四季 新盤供應增多,發展商之間互相形成競爭,開價更 貼市,豪宅新盤受BSD及DSD影響,推盤難度較 高。黄良昇亦指出,新界區中小型住宅以貼市開價 仍有銷售動力,但豪宅盤受BSD及DSD影響,即使 減價亦未必有承接力。

美聯港島5%人手流失

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴)面對港島區 二手樓交投明顯萎縮,美聯物業港島區董事楊 永健表示,該行8月透過自然流失省去港島區 5%人手,以其有800人計,即減少40人。他指 出,近期港島區舖位租金有下調趨勢,該行仍 會挑選良好位置的舖位開拓分店,但擴充步伐 會放慢。



■深井碧堤半島9座頂層單位連天台大幅劈價,但原業主帳面 仍賺428萬元。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴)辣招重創豪宅,蝕讓 劈價停不了,薄扶林貝沙灣6期一個3座高層C室,實 用面積1,086方呎,剛以約2,330萬元沽出,原業主 2011年7月透過私人名義以2,328萬元買入,剛過SSD 額外印花税綑綁期,賬面雖然打和,但連同釐印費 及佣金等開支,蝕約145萬元。

另一邊廂,深井碧堤半島頂層連天台戶有業主劈 價150萬元,最終以950萬元易手,較市價低逾5%。 馬鞍山帝琴灣亦見大劈價個案,減價102萬沽出。

碧堤天台戶劈價150萬

利嘉閣姚頌溏稱,深井碧堤半島9座頂層單位連天 台,業主原開價1,100萬元,一直未能促成交易,近 日終狠劈150萬元獲承接,以950萬元易手,實用呎 價10,556元,較市價低逾5%。業主帳面升值428萬

中原地產徐可志表示,馬鞍山帝琴灣凱琴居16座 低層A室,業主開價1,200萬元,見豪宅市場交投持 續低迷,遂減價102萬元,將單位連車位以1,098萬元 易手,實用呎價8,565元,原業主帳面獲利約205萬元

蔚藍灣畔減幅逾5%

至於將軍澳蔚藍灣畔有業主於9月初開價430萬 元,不足一月內累減22萬元成功甩手,單月內錄得 高逾5%減幅。美聯物業林振聲表示,單位為1座低 層C室,業主開價較市價為低,加上再折讓22萬元, 最終以約408萬元洁,較市價低約5%,實用面積平 均呎價約9,444元。

利嘉閣理蔡銘軒亦透露,大角咀帝柏海灣2座極低 層F室,業主原開價730萬元,最終劈價50萬元,至 680萬元成交,實用面積呎價約14,499元。

跑馬地壹鑾最快月中售

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)踏入第四季,新盤 推盤步伐加快。跑馬地壹鑾昨日上載售樓書,消息 指,最快本月中開售。至於大埔海鑽·天賦海灣同日 公布首批50伙銷售安排,於本周五於大埔現樓售樓處 以抽籤形式開售。而今早推售的元朗溱柏則加推42 伙,截至昨晚8時暫錄40個登記。另外,嘉里建設於 西半山興漢道住宅明日舉行命名儀式,料趕於季內推

根據一手住宅物業銷售資訊網顯示,位於跑馬地聯 興街1號,由永光地產、寶輝控股及津懋地產合作發 展的壹鑾昨日上載售樓書。此盤為單幢式樓宇,預期 2015年10月落成,共有28層,提供82伙,其中80伙標 準戶實用面積由354方呎至877方呎,包括1房至3房 戶。至於30樓及31樓為2伙頂層複式戶,實用面積均為 1,439方呎。

海鑽周五抽籤發售單位

大埔海鑽‧天賦海灣發展商之一,信和置業營業部 聯席董事田兆源昨表示,海鑽將在本周五公開發售首 批50伙單位,銷售會以抽籤方式決定買家揀樓次序, 準買家須在本周四下午6時前遞交意向登記。他預 料,今日十.一國慶假期會有大量客人到場參觀。

綜合消息及一手住宅物業銷售資訊網顯示,一手盤 昨錄10宗成交,荃灣昇柏山及元朗溱柏各售出2伙、 深水埗曉尚、土瓜灣港圖灣、粉嶺逸峯、佐敦珀 軒、元朗尚悦、油塘OCEAN ONE各售出1伙。



■信和置業營業部聯席董事田兆源(左)看好今日有大量 客人到場參觀海鑽。

測量師會: 土地規劃更需慎思



資料圖片

究。」

府近年積極開拓土 折。香港測量師學 會上周舉行研討 會,與會者包括多 名政府及業界人 士,運輸及房屋局 常任秘書長(房屋)

柏志高於會上稱 「相信香港市民都希望擁有自己的居住單位, 政府長遠房屋政策亦正為此目標進行深入研

運房局:明白供求失衡

柏志高表示:「政府明白到現時樓價高企與 住宅單位供求不平衡的現況。未來十年的長遠 房屋政策,將會加大住宅單住供應,並照顧單 身年輕人士對置業需求,務求滿足香港市民基 本居住需要,令市民可安居樂業。」

另一與會者香港測量師學會會長賴旭輝指, 香港地少人多,土地發展對香港城市發展非常 重要。面對地理環境的限制,在土地發展及規 劃上更加需要謹慎思考。可持續發展建築技術 與應用等範疇日益受重視,配合今次研討會的 主題,希望為下一代提供一個更美好環境,提 升他們的生活質素。

研討會出席的嘉賓及參加者逾200人。除柏 志高外,房屋署副署長(發展及建築)馮宜萱、 市建局執行董事林志良、香港綠色建築議會主 席黃天祥、房協主席鄔滿海測量師等。