

新盤帶頭減 業主壓力增 城市花園劈價68萬易手

二手減價個案

樓盤	實用面積	原叫價(元)	減價(元)	減幅	成交價(元)
北角城市花園1座低層H室	783方呎	910萬	68萬	-7.5%	842萬
上環Soho 38高層C室	485方呎	1,450萬	30萬	-2.1%	1,420萬
大坑浣紗閣高層02室	544方呎	738萬	20萬	-2.7%	718萬
東堤灣畔8座極低層B室	821方呎	630萬	20萬	-3.2%	610萬
天水圍嘉湖山莊麗湖居1座低層F室	442方呎	278萬	18萬	-3.4%	260萬
將軍澳新都城2期8座高層B室	363方呎	435萬	15萬	-3.4%	420萬
屯門新屯門中心10座高層E室	597方呎	420萬	10萬	-2.4%	410萬

資料來源：中原、利嘉閣、世紀21北山、祥益 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地劈價推售九龍站天璽貨尾，令二手樓盤受壓，頻現減價成交。其中，北角城市花園一低層單位減價68萬元易手，以842萬元沽出單位，減幅達7.5%。有地產代理指，發展商帶頭減價，為業主增添心理壓力，個別業主恐減價潮蔓延，不少業主放盤態度積極，搶先一步加快放盤。

置業18號立文表示，新地劈價推出九龍站天璽第6期貨尾單位，令九龍站二手樓交投昨日即時冰封。世紀21日昇黃文龍指出，北角城市花園1座低層H室，實用面積783方呎，業主原叫價910萬元，終減價68萬元以842萬元成交，實用面積呎價10,754元，買家為區外客。

中原豪宅歐陽嘉俊指出，上環Soho 38高層C室，實用面積485平方呎，擁兩房兩廳，原業主開價1,450萬元獲本地買家查詢，買家一個月後再與原業主還價，最終單位減價30萬元，以1,420萬元承接，減幅2.1%，實用呎價29,278元。

大坑浣紗閣高層02室，實用面積544方呎，實用面積呎價13,199元，業主劈價20萬元，以718萬元成交，減幅2.7%，買家為區外換樓客，購入作自住。

業主看淡後市

新界樓盤也現減價，深井浪翠園3期7座頂層單位，實用面積424方呎，業主放盤3日即獲買家以325萬元承接，實用面積呎價約7,665元，低市價約5%。東堤灣畔一個三房戶剛以實用呎價7,430元

易手，呎價創1年新低。中原鍾慧儀表示，東堤灣畔8座極低層B室，實用面積821平方呎，由於業主看淡後市，因此由原叫價630萬元，日前減價20萬元，以610萬元沽出，實用呎價7,430元，創出1年新低。

祥益地產林家倫表示，天水圍嘉湖山莊5期（麗湖居）1座低層F室，實用面積442呎，累積減價達18萬元，獲買家以260萬元承接，實呎價為5,882元，減幅6.47%。

新盤搶購買力

將軍澳新都城2期8座高層B室，實用面積363方呎，業主最初叫價435萬元，買賣雙方議價後減價15萬元沽貨，議幅3.4%，最終以420萬元承接。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，新盤登場一浪接一浪，搶盡用家購買力，所幸尚有部分業主減價賣樓，為二手市場帶來些許承接，指標屋苑交投亦因而緩步回升，該行指全港50個指標屋苑在過去一周（9月30日至10月6日）共錄95宗買賣個案，較前周增8%。但預期加入戰團的新盤將愈來愈多，二手交投勢必受壓，短期內難望大幅反彈。



北角城市花園一低層單位減價68萬元易手，以842萬元沽出。 資料圖片

屯門兩地月內招標 合估1.4億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府本季加推土地，其中兩幅屯門地率先公布賣地時間表，分別位於屯門青山公路大欖段、屯門小欖冠峰街。地政總署公布，兩地將於本月25日招標，12月6日截標。由於均屬於低密度地盤，發展規模細，不設限量條款，測量師估計，將吸引不少中小型發展商及投資客入標競投。

地皮擁海景景觀

其中一幅位於屯門青山公路一大欖段的屯門市地段第490號，附近建有帝濤灣浪琴軒、青麗灣別墅等。地盤面積約22,066方呎，可以1.3倍發展，興建樓面最多28,686方呎。美聯測量師行董事林子彬表示，地盤擁海景，料以分層豪宅設計，估計每呎地價約3,500元，總地價約1.004億元。

另一幅屯門小欖冠峰街的屯門市地段第495號，地盤面積約為21,097方呎，地積比率最高0.4倍，最多建8,439方呎樓面，估計可發展為4至6間洋房。林子彬說，由於地皮坐擁海景景觀，發展規模細，將可吸引不少中小型發展商及投資客入標競投。以樓面地價約4,700元計算，地皮估價約3,970萬元。

屯門兩住宅地小檔案

地盤位置	地盤面積	地積比率	可建樓面	市場估值
屯門大欖青山公路	22,066方呎	1.3倍	28,686方呎	1.004億元
屯門小欖冠峰街	21,097方呎	0.4倍	8,439方呎	3,970萬元

資料來源：地政總署、美聯測量師行 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

細單位主導 如何搬大屋？

美聯集團董事總經理 黃子華

香港人的居住環境及面積一直是社會熱門話題，現時的房屋供應政策可說是「重量不重質」，簡單而言就是只追求單位數量而要「犧牲」居住面積。

豪宅供求齊減

事實上，為確保未來單位供應數量，近年政府積極推出限呎地及限量地，去年拍賣的地皮中，限呎限量項目佔約九成，可見政府主力增加細單位供應的用意。

無獨有偶，由於辣招對豪宅打擊相對較大，令此類物業的需求大幅減少，故發展商今年亦以推細價新盤為主。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，第三季迄今一手私樓註冊宗數中，逾2,000萬元住宅只錄282宗註冊，按年更大幅急挫71.2%，跌幅為各類銀碼之中最大，可見發展商年內減價推出涉及銀碼較大的大單位應市，反而推出適合首次置業人士入市的上車單位。

恐斷換樓階梯

事實上，如不包括村屋，截至去年底全港接近112萬個私樓單位中，實用面積低於約430平方呎的A類單位佔約35.3萬伙，而實用面積介乎約430平方呎至約752平方呎的B類單位則有約54.6萬個，兩者合共接近90萬個，佔全港私樓約八成，加上其他類型房屋如公營房屋及資助房屋的面積亦不會太大，可見全港絕大部分家庭都住細單位。

筆者認為，若政府堅持供應要「重量不重質」，居住面積次於單位數量的前提下，恐會切斷換樓階梯，未來換樓人士要轉換大單位的選擇將會愈來愈少，而住屋空間的問題於未來將會更難改善，令香港難以追回與其他大城市人均居住面積的差距。



第三季居屋買賣升53%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）受「白居二」湧入及居屋貨尾推售刺激，本年第三季二手居屋交投活躍。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，第三季二手居屋（包括自由市場及第二市場）買賣合約登記錄得1,622宗，總值47.9億元，較第二季的1,061宗及31.89億元，升52.9%及50.2%。今年第三季二手居屋登記宗數是創去年第三季1,658宗後的4個季度新高，金額是創2010年第四季52.44億元後的11個季度新高。

按金額分類，今年第三季價值150萬元至200萬元的二手居屋買賣錄得最多升幅，錄191宗，按季急升1.4倍。價值300萬元至400萬元、400萬元以上、200萬元至300萬元及150萬元或以下的居屋交投，第三季分別錄578宗、153宗、672宗及28宗，按季增加47.1%、47.1%、45.1%及40%。

新蒲崗680萬易手歷年次高

黃良昇又表示，第三季有3宗二手居屋買排名歷年十大高價成交榜之內。第三季金額最高的為8月份新蒲崗采頤花園3座高層B室，成交價錄680萬元，兼創歷年新高。天水圍天苑錄86宗買賣登記於第三季稱冠，總值1.64億元。

不過，9月份二手居屋買賣合約登記錄得394宗，總值11.34億元，較8月的488宗及14.40億元，則分別下跌19.3%及21.3%，反映白表未補地價居屋熱潮過後，二手居屋買賣連續兩個月放緩。9月的數字是自今年5月的361宗及10.88億元之後，創4個月新低。

待批樓花9328伙創1年新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨公布9月份批出預售樓花同意書，只得1個項目獲批准賣樓，為會德豐及新世界旗下的柯士甸站The Austin，提供576伙，最快2015年3月底落成。由於同期僅1個項目申請預售，為九倉再與新世界旗下的山頂聶歌信山道3期項目，涉及24伙，待批項目因此回落至9,328伙，按月跌5.6%，創1年新低。

聶歌信山道24伙新申請

剛入申請的聶歌信山道3期，最快落成時間為2016年6月30日，預售樓花期長達33個月，估計將受惠於政府早前放寬預售樓花期至30個月的新政策，項目提供24個單位，連同第1及2期，現時項目申請預售單位合共67伙。另外，亦有1個商業項目呈交申請，為德京旗下德京廣場2期部分樓面，涉26個單位，明年5月底完工。

舊樓強拍5項目底價4.67億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）承接過去兩年舊樓申請強拍拍賣創新高，相關項目今年陸續踏入「收成期」，本周就達5個項目進行強拍拍賣，其中4個為九建紅磡地盤，包括「環順街15及17號以及環福街16及18號」、「環安街18及20號、環順街2號及環景街1號」、「勵環街3及5號以及環順街4及6號」、「環景街15及17號以及環順街16及18號」，底價分別為8,350萬元、7,820萬元、6,320萬元、7,810萬元，合共3.03億元。

另外，恒地和新世界發展西環德輔道西307號、309號、311號，位於德輔道西西北邊，則在周四進行強拍拍賣，底價1.6397億元。物業位於德輔道西與朝光街之交界。地盤面積約2,513.8方呎，坐落位置現規劃為「住宅（甲類）」用途。現時為一幢6層高之商住大廈，於1955年落成。

天璽2日錄超額登記6.6倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產以提供折扣優惠及退回70%印花稅，變相劈價30%推售九龍站天璽第6期貨尾，吸引到九龍站區內客垂青。市場消息指，天璽第6期過去2日錄得逾200票登記，比其計劃於本周六首張價單30伙超額登記約6.6倍，亦有不少於九龍站有物業的內地客業主入票。

料再分批加推單位

消息指，昨日於九龍站天璽第6期的大堂，出現約200人的人龍等候參觀示範單位。事實上，近年九龍站已成為內地客聚居地，不過政府推3D重稅，豪宅首當其衝最受影響，內地客亦大減。

新地為求去貨追業績，加上天璽第6期是現樓，可即時入賬，決定增折扣送稅抗辣招，以儘快去貨，相信新地今日起或再分批加推單位以便於本周末、日可售更多單位。

劈價賣樓破拉鋸局

AMTD證券業務部總經理鄧豐興認為，新地劈價賣天璽貨尾可打破現時樓市的拉鋸局面，目前一手或二手樓成交的交投都較冷清，豪宅是重災區，有發展商率先將價錢拉下來，理論上可令成交活躍。況且天璽



昨日九龍站天璽第6期大堂不時出現人龍等候參觀示範單位。

的成本價每呎不足3,000元，現時賣二萬多元一方呎，利潤仍相當豐厚，但鄰近即將開售、由會德豐地產及新世界合作於柯士甸站上蓋的The Austin訂價則會受影響。

至於由信置、南豐及永泰地產合作的大埔白石角「海鑽·天賦海灣」今日早上以原價推售第2批30伙，信置營業部聯席董事田兆源表示，該批單位將於今日上午11時以先到先得形式發售，包括4房3套共8伙、4

房2套共10伙、4房1套共1伙、3房1套共11伙；在首張價單上的瓏海鑽海景大宅，今日可供發售的只剩第3座6樓A室，扣除90天現金優惠付款（照售價減4%）及信和之友會員額外2%售價折扣優惠後，售價為4,375.32萬元，平均呎價約19,437元。

其他新盤方面，綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，一手盤昨售出6伙，其中銅鑼灣yoo Residence佔3伙，荃灣昇柏山、元朗漆柏及Dunbar Place各1伙。

北京買樓加30萬「精裝修」費

香港文匯報訊 國慶長假期，內地樓市熱度不減。尤其是北京，由於市場剛需大，供應少，國慶的北京樓市出現了買房要另加精裝修費的「京城特色」。

據《新華網》報道，在「日光盤」頻出的背景下，北京樓市的開發商霸氣盡顯：在多個即將開盤的項目，要買房，除了需要驗房外，買房還必須接受一筆除房款外，從30萬元到80萬元不等的額外費用。

報道指，一個將在10月中旬開盤的由保利、首開聯合開發的樓盤，對外報價每方呎1.8萬元（人民幣，下同），不過，買房人須接受單價每方呎5,000元的「溫馨家居計劃」。

所謂「溫馨家居計劃」，按照70、80和93平方米三種戶型計算，除去120萬元到170萬元不等房款外，購房人須向開發商支付35萬元至45萬元不等的額外費用，即此樓盤實際售價每方呎超過

2.3萬元。

變相加價 須隨首付款

《新華網》記者走訪金融街匯融、住總萬科等多個項目，對外報價也在每方呎1.8萬元左右，不過，根據樓盤、房型大小，均附加30萬元到80萬元不等的額外「精裝修」費用，均價則從每方呎4,000元到9,000元不等，即實際售價在每方呎2.3萬元至2.7萬元。

由於精裝修費用必須隨首付款一併繳納，客觀上大大加重了購房者負擔。分別以購買前述樓盤70、80和93平方米房型計算，加上附加精裝修款，實際首付款分別需要約73萬、84萬和96萬元，而這均佔到名義上房款的近六成。

而在江蘇南京，由於「日光盤」一個接一個，有準業主稱，節前最後一天，位於仙林的一處樓盤開盤推出260套房源，五小時內宣告售罄，買房要搶，「不搶再無機會」。

美聯料加快批預售樓花

香港文匯報訊 今年第3季共有6個項目獲批預售樓花同意書，合共提供3,824個單位，項目數量及單位數目分別按季急升1倍及約86%，兩者同創近4季新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，無論項目數量及單位數目均創新高，反映審批預售樓花有加快的趨勢。

由於加快批出預售樓花，目前已批預售又尚未發售之新盤單位多達

約3,715個，包括東涌第55B區（1,419伙）、屯門鄉事會路83號（911伙）、觀塘月華街8號（299伙）、筲箕灣道333號（274伙）、粉嶺聯和墟項目（144伙）及筲箕灣西灣台1-10號（92伙），連同剛於上月獲批預售樓花同意書的西九龍匯翔道8號（576伙）一併計算，加上目前仍申請預售的9,328個單位將會陸續獲批，預期未來新盤推售的速度將加快。

恒大首9月賣樓增27.4%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）恒大（3333）昨宣布，本年1月至9月的期內合約銷售總額746.5億元（人民幣，下同），期內合約銷售總面積約1,102萬平方米，按年分別增長27.4%及13.2%。期內銷售均價為

每平方米6,774元，按年增長12.5%。至於9月合約銷售金額約105.3億元，月內合約銷售面積約155.8萬平方米，分別按年增加29.6%及7%。9月的銷售均價為每方呎6,756元，按年增21.1%。