

財訊速遞

萊坊料內地舖租趨穩

香港文匯報訊 據萊坊最新發表的《大中華物業市場》報告，今年第三季北京零售舖平均租金持續平穩，空置率則輕微下跌。至於上海，優質商場空置率的變化不大，受新供應所影響，第三季出租率稍微下跌至91.2%。

該行指出，內地經濟增長減慢，北京零售消費增長放緩，加上中央政府抑制貪污和奢侈品消費的措施，令奢侈品品牌在內地擴充步伐較為謹慎。隨着中國城鎮化進程繼續推進和中央政府致力促進內需，萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文預計商舖租金將平穩增長。

至於上海方面，在新增供應的帶動下，再加上正值夏季及中秋節的旅遊旺季，刺激今年第三季旅客和本地消費。相信上海在經歷今年第三季的供應高峰後將回復平穩，第四季除了盧灣區大上海時代廣場的連卡佛試營業外，各主要零售區都未見有新商場計劃落成。預計第四商場租金將保持平穩，空置率將輕微上升。

網購增長或影響出租

今年首三季，廣州多個零售區域興起，新供應增加及網購增長，對廣州商舖租賃市場帶來不明朗因素。林浩文預計未來商舖出租率可能下跌，而租金將維持不變或下跌。

尖沙咀兩商廈獲承租

香港文匯報訊 11月份尖沙咀商廈物業租務市場活躍，單單由月初至今已錄得超過50宗租務成交個案。美聯商業溫淑雯表示，剛促成兩宗尖沙咀商廈的租賃成交。其中堪富利士道12號宏貿發展大廈12樓D至E室獲承租，面積約999平方呎，平均呎租約30元，每月租金約3萬元；另外，赫德道11號利就商業大廈5樓全層亦獲承租，面積1,350平方呎，平均呎租約18元，每月租金約2.4萬元。是次獲承租的物業，均位於區內二線地段，但由於尖沙咀屬傳統核心商業區，因此整體發展成熟，成功吸引了商戶進駐。

嘉湖山莊付SSD止賺離場

香港文匯報訊 祥益地產謝利官表示，日前天水圍嘉湖山莊1期(樂湖居)錄得一宗區外換樓客成交個案，原業主於2012年8月以約211萬購入單位，由於持貨不足兩年，是次轉手需繳付5%額外印花稅約13萬，扣除該筆款項帳面獲利約36萬。單位為樂湖居11座低層E室，以260萬獲承接，以實用面積計算平均呎價為5,804元，若以建築面積計算呎價為4,437元，屬市場價成交。

深井陳記廣場申酒店98%反對

香港文匯報訊(記者 顏倫榮) 深井陳記燒鴨早前向城規會申請，將荃灣深井陳記廣場改變土地用途，以重建現時臨時商場為1幢27層高的酒店，提供約6.59萬方呎酒店樓面，提供約96個房間。但諮詢期間接到72個意見，只得1個持中立意見，其餘98.6%都反對，認為會加重交通負荷，而且配套設施不足，亦怕造成先例，令該區重建成風。

調查：僅成半港人稱有能力置業

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 樓市雙辣招逾一周年，港人置業意慾嚴重被壓抑，但樓價未見明顯大跌，市民對置業前景漸感悲觀。花旗銀行昨公布的《2013香港市民置業意向調查》報告顯示，截至今年9月，近1,600名受訪者中，只有3%受訪者認為現時是置業良機，亦僅有15%擁足夠能力置業，按年跌兩個百分點，同時亦只有15%受訪者表示有意置業，較去年同期回落近11個百分點。花旗並預測，明年一手新盤供應預計有1.6萬個，供應提升令明年樓價將回落10%。

花旗銀行年內至9月以電話隨機抽樣方式訪問了1,599名介乎21-60歲的市民，調查發現，市民於樓市辣招推出後，置業意慾則大幅下跌，54%認為自己未來10年無法置業，較去年再升3個百分點。此外，擁有資金可供市民較擁有資金作首期較多。

較去年跌兩個百分點

調查又指出，受訪者對樓市價格前景轉為保守，33%認為樓價未來一年走升，遠低於去年同期的59%；而認為樓價下跌的香港市民則由去年9月的25%，上升至今年9月的45%。同時，調查又指，今年31%受訪者認為需要400萬元或以上才能購買適合的物業，較去年明顯增加11個百分點，反映出市民認為樓價愈來愈高，昔日的低價物業已升價。



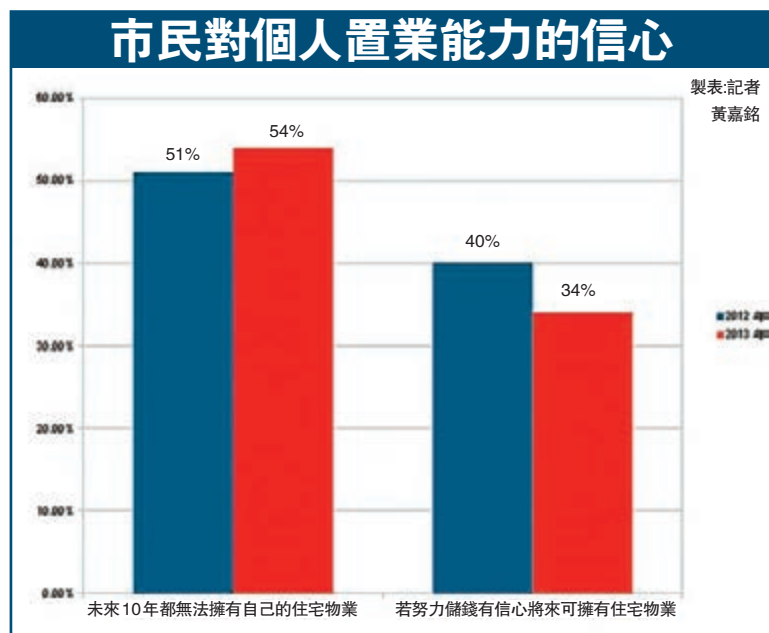
花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行產品業務主管林素芬。

花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行產品業務主管林素芬預測，明年一手新盤供應預計有1.6萬個，供應提升令樓價將有所回調，料明年樓價將回落10%。

成交宗數方面，她指現時已回落至低位，料未來將平穩發展，但相信未來新盤供應將有助成交宗數增加。

樓市雙辣入市更審慎

被問及有關政府樓市辣招是否有效，林氏指不作任何評論，但她引述報告內容指出，市民因新一輪



樓市辣招，入市變得更加審慎，故料市民對按揭及供款前景等亦變得保守。利率方面，超過6成受訪者預計明年按揭利率將會增加，現時大約有43%業主有承造按揭，但在過去一年採用同業拆息按揭計劃的比例大幅下跌，由去年的44%跌至今年20%，林素芬則指，本港利率跟隨美國，預計明年本港利率仍會平穩，預料美國聯儲局將在2015年年中才有望加息，但若按揭利率上升，市民置業意慾亦會有所下降。至於公司自身的按揭業務，林氏透露，花旗目前按揭貸款表現穩定，較去年按揭收入有正增長，而市佔率方面表現穩定，市場排名徘徊第5至6名。

發展商鬥法 着數越送越多

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤繼續以送稅搶客，長實於荃灣東昇柏山為谷3房銷情，昨加入送稅行列，選用即供、特惠180輕鬆付款或特惠建築期付款，均可獲贈相當於合約價7.5%之釐印費津貼，同時加入最高20%二按首24個月免息免供，二按到期再獲訂價3.3%現金回贈，連同其他優惠合計折扣最多達20.8%。至於由信和、合和及市建局合作的灣仔匯匯第2期昨晚上載售樓書，信置營業部聯席董事田兆源表示，匯匯

第2期於日內開價，首批至少220伙，亦會考慮以送稅優惠吸客，有機會月內開售。

匯匯日內開價擬送稅

田兆源指出，匯匯位於合和中心7樓的示範單位已於昨日下午2時半開放予公眾參觀，已委託的地產代理即時帶客參觀，此樓盤共有1,096伙，包括開放、1房、1房連儲物房、2房等，實用面積由334至1,147方呎，其中69伙為特色戶，如1房複式戶，他表示，由於樓盤有24小時商場，會有特色美食商店，加上住宅附酒店式服務，因此，此項目的住宅多採用開放廚房，並着重增加主人房及睡房面積，樓底高3.5米。他稱，此項目不會有單位預留予受重建戶選購。現場所見，到場參觀示範單位者，包括名模Amanda S，亦有內地客。

昇柏山即供二按送稅

長實高級營業經理封海倫表示，荃灣東昇柏山加入的即供二按優惠，首24個月免息免供優惠，並可同時獲贈相當於合約價7.5%之釐印費津貼，二按到期再獲訂價3.3%現金回贈，連同選用即供付款(照訂價減4%)、Club Lifestyle會員(按售價減3%)、本週六起首10名簽署臨時買賣合約之買家獲1%折扣，及於12月8日或之前簽署臨時買賣合約購買單位獲2%折扣，合計折扣最多達20.8%，以一個775.1萬元的3房計，買家可用低至87萬餘元便可購置昇柏山之3房單位。她稱，昇柏山迄今已售出全盤總數約88%，套現超過19億，目前尚有49伙，全數為3房連主人套房及儲物房，實用面積747至748平方呎。其他新盤方面，新地首度加推西環Imperial Kennedy

低層17伙的1房及2房戶，昨日下午推售，已全數沽清。至於新世界於元朗溱柏昨推售新一批66個單位，開售1小時內售逾20伙，該盤開售至今累售逾850伙，套現超過33.6億元，項目推售以來大部分買家均以即供付款方式。

信置新盤累套26.5億

信置於觀塘觀月，樺峯亦售出2伙，該盤已售約120伙，套現逾8.5億元，同系海鑽·天賦海灣亦沽出2伙，項目第3座A室「龍海鑽」海景大宅已悉數售出，海鑽·天賦海灣累售約80伙，套現逾18億。



信置田兆源(左)表示，匯匯首批至少220伙。梁悅琴攝

業主低頭 二手減價成交增

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 一手繼續貼市價推盤，二手業主出貨壓力與日俱增，減價甚至付稅離場亦在所不惜。西貢斬竹灣雙號屋外籍業主減價530萬元或25.5%，以1,550萬元全幢沽出。荔枝角美孚新邨中層逾千呎戶，減價170萬元以1,580萬元成交，減幅一成。北角城市花園海景戶減價130萬元或7.7%，以1,550萬元成交。天水圍嘉湖山莊樂湖居有業主持貨一年多，以260萬元將單位易手，需付5%額外印花稅約13萬元。

價後大減170萬元以1,580萬元成交，減幅近一成。原業主在2001年10月以580萬元購入物業，獲利1,000萬元，升值約1.72倍。

世紀21日昇黃文龍指，北角城市花園5座中層A室，實用面積1,269方呎，望海景，業主原開價1,680萬元，降價130萬元至1,550萬元成交，減幅7.7%；實用呎價12,214元。

西貢雙號屋減兩成半沽

世紀21奇豐廖振雄表示，西貢斬竹灣雙號屋全幢，業主原先叫價2,080萬元，經議價後減價530萬元或25.5%，至1,550萬元成交。單位建築面積2,100方呎，建築呎價7,381元，原業主為外籍人士，於2004年4月以530萬元購入物業，持貨9年，獲利1,020萬元，升值逾1.9倍。

粉嶺牽晴間減65萬易手

中原何鑫表示，粉嶺牽晴間4座中層C室，實用面積575方呎，業主於9月時開價470萬元，日前終以405萬元易手，實用呎價7,043元，前後共減價65萬元，幅度達13.8%。原業主於2002年以163萬元購入上址，持貨約11年，獲利約242萬元，升值約148%。

利嘉閣伍仲華稱，荔枝角美孚新邨百老匯街108號中層B室，實用面積1,373方呎，成交價1,580萬元，實用呎價11,508元，賣方原開價1,750萬元放售上址，經議

祥益謝利官表示，天水圍嘉湖山莊一期樂湖居11座低層E室，實用面積448方呎，日前以260萬元易手，實用呎價5,804元，由於原業主於去年8月以約211萬購入單位，由於持貨不足兩年，是次轉手需繳付5%額外印花稅約13萬元，扣除該筆款項帳面獲利約36萬元。

新盤戰打殘二手屋苑

香港文匯報訊 利嘉閣地產總裁廖偉強指出，一手新盤一浪接一浪，間隔多元化外，單位造價亦相對優惠，吸引，繼續搶截市場購買力；此外，代理兵力亦傾巢而出，主攻一手市場，無心戀棧二手交投，拖累今月指標屋苑成交量低位徘徊。綜合利嘉閣地產研究部最新資料所得，11月上半月全港50個指標屋苑僅錄194宗買賣個案，較10月上半月的208宗減少7%；而且數值與過去一年每半月平均成交量310宗仍相差37%，二手交投淡靜可見一斑。

交投則持平。港島區方面，市場焦點集中一手，嚴重分薄二手購買力，該區9個指標屋苑上半月僅錄24宗買賣個案，較十月同期的31宗減少23%，跌幅最為顯著。

九龍區方面，觀塘區新盤搶截二手購買力，其中東九龍一帶屋苑德福花園、匯景花園、新都城、蔚藍灣畔、將軍澳中心、都會驛及維景灣畔成交量按月減少20%至60%不等。新界區方面，該區21個指標屋苑在上半月錄100宗買賣個案，與上月同期看齊，其中沙田第一城上半月錄18宗買賣，按月增加38%；反觀，嘉湖山莊上半月則錄24宗，按月減少14%。

50指標半月成交僅194宗

回顧上半月各區市況，港島、九龍、新界三區的二手交投走勢各異，港島及九龍區交投報跌，惟新界區指標屋苑

廖偉強指出，踏入下半年，一手攻勢未見放緩，預期會有更多新盤登場，相信二手交投持續疏落，估計下半年50指標屋苑綜合成交量僅於現水平窄幅上落。

Advertisement for An Sheng Center (安盛中心) in the Hong Kong Island area. Features include: '獨家代理' (Exclusive Agent), '港島區寫字樓供應不足' (Supply shortage of office space in Hong Kong Island), '優質灣仔寫字樓樓層連大型廣告牌及車位出售' (Quality灣仔 office building floors with large billboards and parking spaces for sale), '安盛中心' (An Sheng Center), '罕有' (Rare), '總樓面約110,000平方呎' (Total floor area approx 110,000 sq ft), '每層樓面逾15,000平方呎' (Each floor area over 15,000 sq ft), '6分鐘直達中環' (6 minutes to Central), '沙中線站近在咫尺' (Sandy Bay station is nearby), '跨國企業設點不二之選' (The only choice for multinational corporations to set up offices). Contact info: 9031 7914 Mr. William Liu, 9349 0126 Ms. Pamela Chan. CBRE logo at the bottom.