

# 居屋登記連跌四個月

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部表示，11月全港居屋二手買賣登記錄325宗，總值9.67億元，按月減少4%及5%，兩者同時造出「四連跌」之外，其單月登記量值更創近7個月新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑解釋指，一手新盤近月做主角，同時居屋樓價居高不下，連「白居二」準買家亦不願高追入市，導致居屋二手交投連月下挫。此外，該行引用土地註冊處數據顯示，居屋買賣佔整體二手住宅成交比例亦由10月的12.1%，下跌0.6個百分點至11月的11.5%，可見居屋買賣持續萎縮。

按樓價劃分，樓價200萬元以下的居屋二手交投表現最為差勁，11月僅錄23宗登記，較10月份的33

宗減少30%。另外，價值500萬元或以上的居屋二手登記跌幅最大，上月市場僅錄2宗登記，按月減少50%。

## 新「白居二」料穩交投

從屋苑來看，買賣偏重在總價較低的新界西北屋苑之上，十大活躍成交屋苑佔其一半，當中天水圍天頌苑及天盛苑更分別以9宗及8宗買賣登記，高踞熱賣屋苑榜的冠、亞席位。

周滿傑表示，目前居屋樓價高企，加上二手市場即將步入聖誕、新年的傳統淡季，雖然未必可吸引新一批的「白居二」準買家積極入市，帶動居屋二手交投顯著反彈，惟確信新力軍流入市場，始終有

助居屋二手成交止跌回穩，估計在未來三個月內，居屋二手買賣登記宗數將可穩守在300宗以上水平。

## 公屋成交去去年總和

另一方面，受惠於今年「白居二」熱潮，刺激公屋市道向上，中原地產研究部指出，今年首十一個月二手公屋買賣合約登記錄得453宗，總值7.90億元，已較去年全年的432宗及6.50億元上升4.9%及21.5%。

按月方面，11月二手公屋買賣合約登記錄得48宗，總值8,603.0萬元，較10月上升26.3%及18.1%。當中登記額最高成交為鴨脷洲利東邨東安樓29樓單位，錄285.0萬元。

## 11月十大熱門居屋屋苑

| 屋苑   | 登記宗數 | 按月調幅  | 平均實價   | 按月調幅   |
|------|------|-------|--------|--------|
| 天頌苑  | 9    | +80%  | 4,065元 | -1.3%  |
| 天盛苑  | 8    | +33%  | 4,107元 | -      |
| 麗晶花園 | 7    | -     | 8,093元 | +10.5% |
| 澤豐花園 | 7    | +133% | 4,758元 | -6.6%  |
| 龍蟠苑  | 6    | +20%  | 9,668元 | -1.3%  |
| 錦英苑  | 6    | -33%  | 6,398元 | -6.2%  |
| 彩蒲苑  | 6    | -     | 6,585元 | +12.7% |
| 兆康苑  | 6    | -50%  | 5,323元 | +2.7%  |
| 兆禧苑  | 6    | -45%  | 5,872元 | -0.4%  |
| 慈愛苑  | 5    | -29%  | 6,045元 | -5.0%  |

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

# 越賣越高 新盤熱稍緩

## 喜匯入票減半 昇薈超額1.3倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤削減優惠變相加價，加上發展商近月經已吸納大批客源，入票反應明顯放緩。大幅提價9.4%的灣仔喜匯第三輪220伙昨日下午截票，消息指累積登記近2,200個，超額認購8.5倍，比首批及次批入票分別近4,500票及約3,500票減少一半或以上。至於今日截票的東涌昇薈第二批768伙，消息指，至昨晚9時30分累收約1,800票，超額登記僅1.3倍。另外，市傳西環EIGHT SOUTH LANE及元朗漆柏暫收10多票及6票。

市場消息指，由信置、合和及市建局合作發展的灣仔喜匯將於今早推售第三輪220伙，昨單日累收逾550票，累積共收近2,200個登記，超額認購8.5倍，公司票佔少於5%，此批單位於今早按昨日電腦抽籤次序揀樓。此批單位扣除該盤最高折扣17.5%後，折實平均呎價為21,449元，較第二批單位的折實平均呎價19,606元，上調9.4%，較首批單位的折實平均呎價18,994元，更是大加12.93%。

### 喜匯新折實呎價二萬一

喜匯此批220伙中，實用面積由334方呎至760方呎不等，入場單位為2座27樓L室，實用面積334方呎，折實售價約705萬元，折實平均呎價約21,111元。呎價最低單位為1座18及19樓E室，實用面積446方呎，折實售價約884.2萬元，

折實平均呎價19,824元。該批單位中部分為首次推出的特色戶型，當中第2座1房複式特色戶，實用面積584方呎，平均每伙折實呎價21,225元，另外亦有正面擁泳池景的第1座G室，實用面積552方呎的兩房單位。

### 元朗漆柏傳昨日收6票

其他新盤方面，消息指，新世界於本周六推售的西環南里EIGHT SOUTH LANE首批20伙，於明日截止登記，至昨日止收10多票。至於同系於元朗漆柏122伙亦於明日截票，周六揀樓，消息指，至昨日只收6票。

### 荃灣昇柏山削2%折扣

另外，長實於荃灣昇柏山最後47伙於下周一削減額外2%折扣優惠，變相加價2%，其中7伙30樓以上的LA室的3房山



長實高級營業經理封海倫表示，昇柏山下周一起削額外2%的優惠，變相加價。

記者梁悅琴 攝

景戶於下周一一起以一口價708萬元發售，加價後實呎價約9,400元。

長實高級營業經理封海倫昨日解釋指，目前外圍經濟向好，息口持續低企，利好樓市發展而取消昇柏山的額外2%折扣優惠，今日會上新價單。其中7伙位於30樓

以上的LA室的3房山景戶，亦會於下周一一起加價，及以一口價708萬元發售，此

7伙加價及削優惠後共提價2.6%至8.23%，加價後實呎價約9,400元，仍低於同區二手呎價10%。

封海倫指出，昇柏山已累售355伙，套現19.4億元，內地客佔3%，其中2房及複式戶已沽清，尚餘47伙市值約3億元。

一起加價，及以一口價708萬元發售，此7伙加價及削優惠後共提價2.6%至8.23%，加價後實呎價約9,400元，仍低於同區二手呎價10%。

封海倫指出，昇柏山已累售355伙，套現19.4億元，內地客佔3%，其中2房及複式戶已沽清，尚餘47伙市值約3億元。

# 成交衰過沙士 仲行呼籲「撒辣」



左起：仲量聯行商舖部主管郭富禮、香港商業部主管龐定勳、香港董事總經理兼資本市場部主管曾煥平及工業部主管劉毅強。

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）物業顧問仲量聯行預測，在「辣招」打擊下，一般住宅樓價明年將跌10%，而豪宅跌幅更高達15%。仲量聯行香港董事總經理兼資本市場部主管曾煥平促請政府盡快考慮撤招，避免觸發

大量業主賣樓，重演樓價幾何級跌幅的歷史事件。他更建議自住買家應視乎個人需要而決定是否入市，投資者則應該三思。

## 一般住宅跌價一成

曾煥平表示，在香港政府壓抑樓市的「辣招」下，二手住宅市場成交大幅萎縮，故料發展商將給予更多的優惠折扣以吸引市場僅餘的買家，一手住宅樓價將繼續「尋底」。因此，該行預期明年一般住宅樓價將下跌10%，而豪宅因銀碼較大，難覓買家而跌幅更大，達10%至15%。

他續說：「政府官員說要看到樓市下調才作檢討，但根據歷史教訓，倘這情況發生才檢討已是太遲，一旦撤招或引發大量業主沽售，樓價跌幅可能是幾何級數的。」

仲量聯行回顧今年香港物業市場的報告顯示，今年首11個月平均每月的整體住宅銷售成交量為4,200宗，較

去年下跌38%，更低於2003年沙士時期的4,700宗。豪宅銷售量跌幅更為明顯，較去年全年下降超過60%。

曾煥平指出，雖然近期一手住宅市場活躍，但二手市場成交極低，情況並不健康。他認為政府應及早檢討目前的樓市辣招，首先應考慮取消雙倍印花稅及檢討放寬按揭成數。至於針對海外買家及投資者的買家印花稅則可以稍後才作檢討。

## 增加供應短期難成事

另一方面，雖然政府過去幾年積極增加土地供應，但由售出土地至樓宇的落成需數年時間。曾煥平相信起碼到2016年房屋供應才會開始增加，但估計也只是由2014年的1.68萬個增至1.8萬個，仍遠低於1990年至2003年間每年2.7萬個的長期平均值。

不過，他認為，在低息環境持續及供應緊張的局面下，預期住宅價格將不會暴跌。相信來年市場的購買需求仍將維持在目前的水平。

# 工商舖買賣量跌額升

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新盤於年尾盡吸市場購買力，不僅二手住宅市場遭殃，就連近月剛有起色的工商舖市場亦受影響。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，上月全港累錄413宗工商舖物業買賣登記，按月減少2%，並創今年單月次低水平。

相反，登記額表現明顯較登記量為佳，主因市場罕有出現一宗價值67.25億元的全幢商廈買賣，帶挈上月物業成交總值高見115.23億元，按月增39%。

周滿傑指，投資者開始適應市場變化，入市憂慮明顯較前減輕，加上個別物業價格回軟，若價格調整能持續進行，相信工商舖買賣登記量，可望在未來兩、三個月間穩步回升，單月登記量有機會超越500宗關口。

此外，萊斯物業高級客戶經理潘麗妹指，東九龍區工商廈發展加快，工業物業入場門檻較低，風險相對較細，該行剛促成位於新蒲崗宏輝工業大廈15樓交易，單位面積約10,642方呎，以3,150萬元成交，平均呎價2,960元，市場平均租價每方呎9元。原業主於1990年購入，持貨23年賬面獲利2,363萬元。

# 高力：中小住宅明年跌二成

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）一手盤「送稅」吸客，成為年尾撐起大市的主力，有分析認為「送稅」吸客的手段於明年上半年仍會持續。高力國際指，今年淡市下，發展商銷售難以達標，加上預測政府不會撤招，預期他們明年上半年會更積極推盤，並會繼續推出優惠以刺激銷情，對二手樓價添壓，估計明年中小住宅樓價跌幅較深，幅度約15%至20%。然而，該行預測在二手樓價回軟下，承接力相對增強，明年住宅成交量或見回升，會由今年平均每月4,000多宗，升至約5,000宗至6,000宗。

## 工商舖租金售價續跌

高力國際指，今年第四季本港住宅、寫字樓、商舖及工廈的租金及售價均錄跌幅，料全年整體表現全面報跌，跌勢並於明年持續。該行亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，受政府推出辣招影響，今年整體各類物業表現疲弱，預測明年政府不會撤招，相信發展商今年銷售遠標具難度，明年上半年會積極推盤，並推優惠以增加銷售，一手盤開價趨向踏實。

同時，住宅買賣部行政董事潘偉基指，現時一、二手樓價差距日漸收窄，由過去的兩至三成，縮減至一成以內，對二手樓價添壓，估計明年中小住宅樓價跌幅較深，料約15%至20%，而租金則會橫行，上落波幅2%內。

潘偉基又指，本年豪宅售價和租金分別下跌9%及8%，成交量急挫約50%，明年豪宅租金料跌5%至8%，租金預算較緊的租客傾向選擇次一級的單位，大單位的議租空間擴

闊，來自非金融行業的機構租戶仍維持一定的需求，分層出售單位業主對樓價走勢持觀望態度，紛紛棄售轉為放租，加上來自一手新盤推出的壓力，估計明年豪宅平均售價會下跌10%至15%。

該行又估計，明年甲級寫字樓租金走勢橫行，而賣家願意提供折扣優惠，預料售價在明年平均會下跌7%。商舖市場方面，海外零售商取態趨審慎樂觀，但當其他物業市場出現整固，難免對商舖市場氣氛構成影響，該行預測明年商舖租金下跌5%，售價跌幅11%。至於工廈的租金回報已大幅收窄，但在更多中小企外判物流工序帶動下，物流項目成為逆市救星，估計明年工廈租金可望有2%的溫和增長，售價則下跌9%。



高力住宅買賣部行政董事潘偉基(左五)指，一、二手樓價差距已縮減至一成以內，對二手樓價添壓。記者黃嘉銘 攝

# 中原調高小欖住宅地估值

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）兩幅分別位於屯門青山公路大欖段及屯門小欖冠峰街的小型住宅地皮將於明日中午截標，市場人士認為，近期一手盤銷情回暖，料會吸引中小型發展商，甚至是投資客垂青，兩地估值約1.401億元至1.42億元。

屯門大欖涌青山公路地皮，地皮面積22,066方呎，以地積比率約1.3倍計算，估計可建樓面面積28,686平方呎，由於項目可坐擁海景，料以分層豪宅設計發展為主，發展具一定潛力，地皮周邊為數層高之政府物業，故大有機會享海景，但因鄰近青山公路，或會受到噪音影響。美聯測量師行董事林子彬估計，每呎地皮以約3,500元計算，地價約值1.004億元。中原測量師行執行董事張競達維持此地皮價值約1億元估值不變。

至於屯門小欖冠峰街地皮，同樣擁有海景景觀，但由於地積比較低，發展規模及投資成本相對較細，資料顯示，該地皮面積21,097方呎，指定作住宅(丁)用途，地積比率約0.4倍，屬低密度發展，可建樓面面積8,439方呎，估計可發展為4至6間洋房。中原測量師行執行董事張競達調升估值近43%至每呎樓面地價約5,000元，地價估值則升至4,220萬元。美聯測量師行董事林子彬預期，此地皮可吸引中小型發展商及投資客入標競投，若以樓面呎價約4,700元水平計算，地皮估值3,970萬元。

## 樓市速遞

### 海怡半島97貨升值19%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）美聯物業業志偉表示，鴨脷洲海怡半島30座低層E室，實用面積687方呎，望內園景，單位原先叫價約為800萬元，並逐步減價，直至715萬元成功易手，減價約達85萬元。若以成交價計算，折合實呎價10,408元。原業主於1997年5月以約600萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約115萬元，升值約19%。

### 城市花園3房劈170萬

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）世紀21日昇地產黃文龍指出，北角城市花園10座中層D室，實用面積1,110方呎，間隔為3房1套加工人房，望園景，業主原先叫價1,400萬元最終以1,230萬元成交，實用面積呎價11,081元，屬市價。原業主於2010年7月以988萬元購入，持貨3年賬面獲利近25%。

### 帝柏特色戶勁賺1310萬

香港文匯報訊 奧運站帝柏海灣交通方便，更鄰近大型購物中心，向來深受買家歡迎。家天下地產黎振傑表示，日前該行促成帝柏海灣本月首宗交投，買家以2,060萬元承接3座高層E室，實用面積1,106方呎，呎價18,626元，因屬特色單位，其成交價相比市價約高3%至5%。據了解，業主於2004年1月以750萬元購入上址，至今持貨9年現轉手賬面獲利1,310萬元，單位升值1.7倍。

### 將軍澳廣場SSD盤賺89萬

香港文匯報訊 美聯物業林振聲表示，該行剛促成將軍澳廣場5座高層E室成交，兩房間隔，望海景，實用面積429方呎，成交額493.8萬元，折合呎價11,510元。買家為同區首置客，原業主於2012年3月以380萬元購入上址，由於持貨未滿兩年，故需繳付5%額外印花稅即約24.7萬元，賬面仍獲利約89.1萬元。

### 新城市廣場3房實呎12193

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME杜文俊表示，沙田新城市廣場三期5座高層G室，實用面積652方呎，三房間隔，以795萬元易手，實用面積平均呎價12193元，屬同類型單位近來新高價。買家為用家，原業主則於2000年以381萬元購入物業，持貨約13年獲利約414萬元或109%。