

歲晚收爐 10大屋苑8捧蛋

美聯5周單位數成交 上車盤嘉湖撐市

香港文匯報訊(記者 方楚茵)隨着過年氣氛漸濃,樓市交投進入傳統淡季。剛過去周六、日,一手因缺乏新盤推售而成大減逾九成,二手十大屋苑成交陷入低單位數字。美聯10大藍籌屋苑僅錄4宗成交,連續5周錄單位數字,有8個屋苑「捧蛋」。中原地產10大屋苑5宗成交,利嘉閣10大指標屋苑更只有3宗成交。

美聯住宅部行政總裁布少明指,近月大量新盤推出,連續3個月錄逾千宗一手交投,加上歲晚影響二手市場,二手成交由上車客主導,新界區上車盤如嘉湖山莊仍不乏用家垂青,預期農曆年後成交仍由一手主導,二手則以減價承接為主。據美聯統計,港島區3個指標屋苑,僅太古城錄得成交,九龍區全線捧蛋,新界區則在嘉湖山莊帶動下,共錄得約3宗成交,但仍較前周末5宗成交減少。

布少明預期減價盤主導

大量一手盤貼近二手價推出搶去客源,小業主為出貨需減價吸客。中原首席分區營業經理盧鏡豪指,市場新促成海怡半島20座高層A室成交,實用面積584方呎,兩房套房間隔兼工人房,原業主開價688萬元,後減價至650萬元沽,折合實用呎價11,130元,減幅5.5%。新買家為用家,購入單位自住。原業主於1993年以208萬元購入單位,是次轉手賬面獲利442萬元,單位升值逾2倍。

自施政報告提出增建居屋後,新界區部分二線私人屋苑樓價亦被震散,需加快減價步伐。中原高級分行經理郭家強指,青衣海欣花園2座中層C室,實用面積491方呎,享內園及泳池景,減價25萬元至460萬元沽出,平均實用呎價9,369元。買家為同區換樓客,議價1星期終落實入市。原業主於2010年中以280萬元買入單位,持貨3年多,賬面獲利180萬元,單位升值64%。

美聯十大屋苑周末成交

屋苑	成交宗數	按周升跌
太古城	1	上周零成交
康怡花園	0	-
海怡半島	0	-
麗港城	0	-
黃埔花園	0	-
新都城	0	-
美孚新邨	0	-
荃灣中心	0	-
沙田第一城	0	-
嘉湖山莊	3	↓40%

製表:記者 方楚茵

將軍澳廣場減價15萬

中原分行經理柯勇則指,新近錄將軍澳廣場3座高層C室成交,兩房設計,最初開價485萬元,議價後降15萬元終以470萬元成交,實用呎價10,421元。原業主於2011年2月以367萬元購入單位,持貨3年,現易手賬面獲利103萬元離場,單位升值約28%。



■二手成交由上車客主導,新界區上車盤如嘉湖山莊仍不乏用家垂青。資料圖片

一手成交大減逾九成

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)一手市場在農曆新年前最後一個周末的交投冷清,綜合一手住宅銷售網及市場消息,本港過去兩日一手盤僅錄得11伙,較上周末的234宗成交大為減少。

市場消息指,會德豐地產發展的何文田Kadoorie Hill於昨日售出2伙,分別是23樓D室及25樓D室的2,165呎頂層複式單位。新世界發展於元朗漆柏過去2日售出2伙,包括以645.1萬元售出3座10樓A室。

禧匯28伙今截票

此外,信和、合和及市建局合作的灣仔禧匯於上周六、日錄4宗成交,惟上述成交至截稿時間仍未上載一手網。發展商上周五加推28伙將於今日截票,明天推售。其中實用面積440方呎單位折實入場費848.92萬。

一手住宅物業銷售資訊網顯示,嘉里旗下西營盤高士台周末沽出1伙,為第2座11樓C室,售價1,531.8萬元。馬鞍山迎海2期迎海,星灣於周六亦沽出2伙。分別是1,093.27萬元的18座30樓G室;以及1,925.37萬元的21座28樓A室。

周末兩日一手成交

樓盤	銷量
灣仔禧匯1、2期	4伙
西營盤高士台	1伙
馬鞍山迎海·星灣	2伙
元朗漆柏	2伙
何文田Kadoorie Hill	2伙
共計	11伙

資料來源:綜合一手銷售資訊網及市場消息 製表:記者 陳楚倩

北京半月賣地額增550%



■有市場人士指,該市「改善型」市民加快換樓計劃。資料圖片

香港文匯報訊 根據中新社報道,北京今年土地市場延續去年年底的火熱態勢,半月內合計出讓各類土地11宗,涉及出讓金額215.33億元(人民幣,下同),同比增550%。同時,有市場人士指,該市「改善型」市民加快換樓計劃。

本輪土地供應高潮始於1月7日,當天北京4宗地密集成交,平均溢價率則達到52.7%。其中,房山區拱辰街道辦事處及長陽鎮09-04-21地塊商業金融用地,由北京創意港商務服務公司等聯合體通過125輪的較量,以24.6億元摘得該地,折合樓面價約1.5萬元/平方米,溢價率214%。

夾心層加緊置業

北京土地市場持續火熱,一些由於家庭人員增加、收入增長等所產生的改善型客戶,紛紛提前購房計劃。中原地产市場研究部總監張大偉解釋指,2008年後的樓市暴漲,很多購房者當時買的都是刚需盤,單位面積多在80平方米至90平方米,按照通常五年財富增值期推論,當年「剛需族」如今大都有相當財富積累。另外,二胎政策若隨之放開,很多家庭將要面臨着生孩子,孩子以後就要面臨換房。以此來看,北京剛需盤成交的峰值出現在2009年,而改善型住宅的成交峰值大概在2014年出現,如果疊加2014年二胎的生育所產生的住房需求,可以預判改善型住宅的成交峰值會出現在2014年到2015年。

事實上,市場新盤開始出現反應,北京亦莊金茂悅二期1月18日開盤當天即告售罄,而楓丹壹號、金第萬科金域東郡、城建海梓府等純新盤亦計劃短期相繼在農曆新年前後入市。同時,北京市住建委日前頒發今年首批3個住宅項目預售許可證,其中兩個為高端住宅類項目,預售價格在每平方米6萬元以上,這或許預示去年年底階段性施行的4萬元預售價限令解禁。

南京一手熱二手冷

香港文匯報訊 農曆新年臨近,南京樓市在一、二手樓市表現兩極化。二手房市場供需疲態顯現,成交量和掛牌量連續出現下降。同時,一手市場逆勢走高,目前已賣出近7,000套,更有望創出新高。

二手掛牌量下跌12.4%

中新社引述網上房地產數據統計,截至1月22日南京二手房成交量只有4,403套,以這個速度估算,1月二手房數據要比上個月6,067套的成交量大跌。此外,二手房掛牌量更是連連下跌,三六五地產家居網統計上周末南京二手房個人掛牌量為2,942套,環比之前一周的3,357套下降415套,降幅達12.4%。此外,二手房報價也無力再漲,上周只有0.97%的微弱回漲。

新房銷量有望創新高

不過,南京新房節節逆勢上揚,南京網上房地產的數據統計,1月上中旬新房成交量達6,748套。按照這個速度,1月南京新房成交量可能會反超上個月,並創出近年來的新高。事實上,市內江心洲銀城和保利兩家樓盤本周首開,2.6萬元至2.9萬元/平方米的售價也沒阻擋約340套單位賣光。

另據搜房焦點南京站統計,江寧有40家樓盤希望能在節後漲價加推。預計春節過後,這種現象還將延續。

上海去年房產投資增18%



■上海去年商品房銷售面積2,382.2萬平方米,同比增長25.5%。資料圖片

香港文匯報訊 內地傳媒引述上海統計局消息指,上海去年房地產開發投資2,819億元(人民幣,下同),按年增長18.4%。同年,該市商品房銷售面積2,382.2萬平方米,同比增長25.5%,較前者為快。

根據中新社指,上海統計局總經濟師嚴軍承認:「上海市房地產開發投資增長確實比較快。」另一方面,他指出,上海常住人口非常龐大,住房剛需強勁,加上土地稀缺,導致上海去年居住用地價格同比上漲27%。

針對房地產市場出現的這些新情況,上海去年也採取措施,抑制房價過快上漲,包括去年新建籌措保障性住房和實施舊住房綜合改造11萬套,基本建成10.4萬套。嚴軍表示,上海去年新建商品住宅銷售價格和二手住宅銷售價格同比分別上漲14.2%和9.7%,但從年內走勢來看,兩者月度環比漲幅均已回落,新建商品住宅價格環比漲幅從最高時的3.2%,回落到12月的0.6%;二手住宅環比漲幅從最高時的2.6%,回落到12月的0.5%。

二手豪宅註冊 跌幅遠超大市

香港文匯報訊(記者 方楚茵)據土地註冊處最新資料顯示,二手註冊暫錄2,200宗(截至本月23日止;數字主要反映12月底、1月初市況),較上月同期2,161宗微升2%。港置高級執行董事伍創業預期,全月數字將不足3,000宗,將成連續4個月二手註冊不足3,000宗。

周滿傑:購買力逐步回流

另一代理利嘉閣地產,公司研究部主管周滿傑解釋指,儘管發展商近月積極推盤搶截購買力,惟一手銷情「對辦」卻令樓市觀望氣氛緩和,積壓購買力逐步回流二手市場置業,帶挈物業交

投露出復甦勢頭。港置伍創業指,以金額劃分,本月至今二手註冊與上月同期比較,當中逾千萬元註冊表現較大手遜色,僅暫錄123宗,較上月同期的149宗下跌達17%,為跌幅最多的類別。港置預計,二手註冊中逾千萬元註冊

全月將錄約160宗,料錄按月跌幅外,亦是連續6個月不足200宗水平。在比率方面,鑑於逾千萬元二手註冊量按月跌幅較大手為多,故註冊比率有所回軟,據最新資料顯示,本月至今逾千萬元的手註冊佔整體二手註冊比率為5.6%,相比去年12月份的7.1%下跌1.5個百分點,為4個月新低。

整體二手註冊佔比5.6%

若以三區劃分,逾千萬元二手註冊中,港島區佔最大部分,暫錄65宗,佔本月至今整體逾千萬元二手註冊53%,其次為九龍區,暫錄37宗,佔30%,新界區只錄21宗,佔17%。按月比較下,最少註冊的新界區亦錄最大按月跌幅,較上月同期的32宗按月上跌34%,其次九龍區跌23%,港島區則只跌6%。

伍氏又指,事實上本月至今10大最活躍逾千萬元豪宅屋苑包括陽明山莊、海逸豪園、碧瑤灣、名門等,當中6個屋苑均位於港島區。

今月十大活躍二手屋苑變化

屋苑	買賣登記宗數	環比變幅	平均成交呎價	環比變幅
嘉湖山莊	30	-19%	5,722元	+0.8%
沙田第一城	26	-4%	10,358元	+9.4%
美孚新邨	24	+41%	9,011元	+3.3%
黃埔花園	22	+47%	10,859元	-7.6%
淘大花園	19	-5%	9,721元	+2.7%
愉景灣	18	+38%	8,482元	+10.4%
新港城	17	-11%	9,914元	-5.4%
珀麗灣	15	+88%	8,612元	+16.5%
太古城	13	-13%	12,254元	+1.3%
康怡花園	13	+86%	11,830元	+2.4%
總計	197	+11%		

註:數據截至23日;呎價以實用面積計算 資料提供:土地註冊處及利嘉閣地產研究部



■港置高級執行董事伍創業預期,本月二手註冊數字不足3,000宗。資料圖片

內地客50萬辣稅購景峰豪庭



■屯門居屋兆康苑錄得區外客「即睇即買」成交個案,涉及各項辣稅。資料圖片

香港文匯報訊 歲晚逼近,不少買家及業主已為準備應節置物業買賣事宜,惟屯門仍然接連錄得辣稅成交個案,當中有內地家庭支付41.85萬元買家印花稅(BSD)及8.37萬元雙倍印花稅(DSD)購入景峰豪庭。

中原地產陳國威表示,屯門景峰豪庭2座低層G室,實用面積508方呎,兩房兩廳,以279萬元沽出,平均實用呎價5,492元。原業主於2012年5月以198萬元購入上址,不久前看中另一單位,於是決定

換樓,由於購入上址未滿2年便轉手,需付5%即13.95萬元額外印花稅(SSD),扣除稅項開支,賬面獲利67.05萬元,單位升值34%。另外,由於買家為內地家庭,是次入市需付41.85萬元買家印花稅及8.37萬元雙倍印花稅,稅款合共50.22萬元,購入單位為方便於屯門區上學之子女。

兆康苑買賣辣稅20萬

此外,祥益地產李啟昌表示,屯門居屋兆康苑日前錄得一宗區外客「即睇即買」成交個案,原業主於2012年8月以199萬購入單位,由於持貨不足2年,因此需繳付5%額外印花稅(SSD)稅項約12.5萬,扣除該筆費用轉手賬面獲利約38.5萬。

兆康苑是次成交單位為P座高層6室,實用面積414方呎,兩房兩廳,區外客以250萬元(自由市場價)付款購入上址先自住後投資收租之用,以實用面積計算平均呎價為6039元,屬市場價成交。李氏補充,由於買家手持多於一個物業,因此須繳付雙倍印花稅約7.5萬承接單位。該單位如作投資收租,現時市值租金7,500元,租金回報率可達3.6厘,若扣除管理費等雜費約900元,回報率仍有3.2厘。

南洋中心大單位呎租30

香港文匯報訊 尖沙咀南洋中心2座一個低層單位,剛以呎租30元租出,屬市場價格。單位為2座低層01至02A室,面積4,792平方呎,月租14.4萬元,單位由兩室打通。美聯商業甘廣然指出,辣招下交投淡靜,南洋中心過去近一年未錄買賣成交,交投以租賃為主。不過,租盤數量不多,平均呎租維持約27元至28元,近月亦未有租賃成交,故上述優質單位一放盤即獲租戶爽快承接。



■尖沙咀南洋中心 資料圖片