觀望「佔中」二手趨淡 睇樓量跌

■西半山羅便臣道豪宅外貌。 資料圖片

■美孚新邨外貌。 資料圖片

業主紛劈價 住宅商舖齊減

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「佔中」行動持續多日，並擴散至多個地區，社會紛亂不休，讓樓市籠罩觀望氣氛，二手市道陸續湧現減價求售個案。位於西半山羅便臣道一個豪宅盤，業主不惜減價200萬元減磅離場，亦有街舖投資者將名下旺角舖位劈價一成七放售。

與此同時，周末預約睇樓量亦按周大減逾一成。市場人士紛指，「佔中」對賣方信心帶來影響，不過心雄的買家卻能把握時機入市。

羅便臣道減200萬脫手

中原陳楚婷表示，分行剛促成西半山羅便臣道94號至96號中層C室，實用面積997方呎。業主最初叫價1,300萬元，放盤約4個月仍未獲承接，日前最終減200萬元，以1,100萬元將單位連租約易手，折合呎價11,033元，略低於市價成交。單位現時租金3萬元，租金回報約3.3厘。原業主於2010年以930萬元買入單位，持貨4年，賬面獲利170萬元，單位升值18%，料扣除使費後僅獲微利。

美孚新邨低層減35萬沽

至於荔枝角美孚新邨出現本月首宗成交，中原黃惠霞指，涉及單位為2期百老匯街34號低層A室，實用面積872方呎，新近以865萬元易手，折合呎價9,920元。該址最初開價900萬元，多組客人曾上樓參觀，惜沒有下文。業主見近日市況再次轉靜，遂態度軟化，最終減價35萬元沽貨。原業主於2011年以708萬元購入單位，現易手賬面獲利157萬元，單位升值22.2%。

黃惠霞續指，佔中事件為買賣雙方帶來一定的心理影響，買家對後市普遍抱觀望態度，令大市近日交投氣氛未如人意。不過亦有買家把握議價機會，積極與業主討價還價，入市心水戶。

清水灣道低市價2%易手

市場錄低市價成交個案，富山地產李美鳳表示，彩虹清水灣道8號高層E室，以約590萬元成交，低市價約2%。單位實用面積504方呎，折合呎價11,706元，原業主於2005年以344萬元購入上址，物業期內升值72%。居屋業主亦趁高位沽貨，富山地產黃澤龍則表示，樂富德強苑A座中層5室，新近以450萬元在自由市場成交，單位實用面積404方呎，折合呎價11,139元。

觀望氣氛除反映在住宅市道外，投資商舖業主亦錄得劈價求售。美聯旺舖鮑昌華表示，旺角長旺道33、34A一個相連舖位，建築面積約400方呎，原本叫價580萬元，業主想減持貨量，早前減價約一成。「佔中」發生後，業主憂市場氣氛及整體經濟轉差，再主動減價，意向售價約480萬元，減價約100萬元。

■「佔中」影響樓市成交，有業主減價賣樓，地產代理則在廣告發揮創意。 網上圖片

周末預約睇樓挫逾10%

連跌八周

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「佔中」多日，部分示威者與「反佔中」市民出現衝突。置業人士觀望後市，市場睇樓意慾驟減。中原統計資料顯示，本港十大屋苑周末睇樓量連跌8周，本周末錄得482組預約，按周急跌10.7%，當中8個屋苑均錄得跌幅，僅得康怡花園及嘉湖山莊能保持水平。剛過去的國慶及重陽節二天假期，十大屋苑則錄得14宗交投，雖比上周六日多2宗，但交投分布並不平均，嘉湖山莊可謂獨領風騷，錄得10宗交投，半數屋苑則捧蛋收場。

至於據美聯分行統計，本周六日15個指標屋苑預約睇樓量錄得約785組，按周再挫10.3%，乃繼復活節長假淡季後25周新低。利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑僅錄得約1,460組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,590組急跌8.2%，連跌7周。

新盤連推分薄客源

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤接連推售，搶去市場焦點之餘，亦分薄二手客源，加上近日受「佔中」事件影響，市區交通略為受阻，影響買家睇樓意慾，種種因素令十大屋苑睇樓量連月下挫。睇樓氣氛驟降，亦拖慢二手屋苑成交步伐，相信本周末各一手新盤的銷售成績，可反映「佔中」事件對樓市的影響。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，「佔中」爆發近一星期，影響持續，市場觀望情緒發酵。發展商繼續積極推盤，當中天后及烏溪沙全新新盤超額認購，於周末同步開賣，凍結市場購買力，令二手交投進一步受壓，港島及九龍區首當其衝，準買家睇樓意慾低迷，個別業主叫價回軟，料減價成交將陸續增加。

皇后山前軍營地東建私樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）粉嶺前皇后山軍營用地總佔地23.6公頃，為政府手持其中一幅大型土地。今年初政府宣布其中西面部分會撥出13.3公頃發展11,000伙公屋及居屋，最近再向區議會呈交的一份文件，內容披露東面部分約4公頃的土地會預留發展中等密度私人住宅，提供1,900伙，預計未來居住人口約5,800人。

提供1900伙中密度私宅

皇后山前軍用地由於鄰近粉嶺和上水站，發展潛力巨大，去年原本預留興建私立大學，但後來因為房屋需求大，地皮改為發展住宅。除了西面建公營房屋、東面建1,900伙私宅外，地盤東面私宅旁還有2.3公頃的土地，會發展一間國際學校，以滿足本港教育多元發展的需求。

房委會6月時曾提交初步規劃大綱供區議會討論，涉及地盤的西面部分，佔地13.3公頃土地，將以6倍地積比率發展，興建8幢38層至40層高的公屋、7幢17層至33層高居屋，提供單位數量11,000伙，包括8,600伙公屋及2,400伙居屋，另有建築面積10.764萬方呎零售設施。除房屋供應外，亦會有小學、道路及公共交通/ 運輸總站，以及社區會堂/ 社福設施用地等。

另外，政府積極通過放寬地積比率增加土地供應，其中一幅位於元朗牛潭尾新潭路碧豪苑鄰近的政府用地，地盤面積約96,768方呎，申請由目前0.4倍地積比率，增加20%至0.48倍，總樓面約46,449方呎；現有3層高（包括停車位）的高度維持不變。以平均單位面積753方呎計算，放寬發展密度後，單位總量將由51伙增至61伙，增加10伙。

迎海．星灣御今售220伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）發展商無懼政局衝擊，看準市場置業需求殷切，銳意在周末強勢推盤。恒地旗下烏溪沙迎海．星灣御定於今天展開首輪推售220伙，該盤以超額認購16倍之勢，成為「佔中」爆發後首個全新的千伙大盤，並於昨天進行抽籤程序，市場反應備受矚目。另外，市傳新地屯門瓏門I貨尾沽出約10貨。

定價計市值逾18億

恒地營業（一）部總經理林達民表示，該盤截至昨天中午截票，累收逾3,800票，超額認購逾16倍，認為市場反應超乎預期好；相信票數「水分」不多，有信心開售當天可即日沽清，首批單位以定價計市值逾18億元。近日「佔中」議題備受關注，林達民認為該行動對樓市的影響，可從明天的賣樓實際數據反映，但相信對用家無影響，投資者入市步伐則可能減慢。另一方面，雖然同日有多個新盤推售，但由於未見有同類型項目，故不擔心競爭影響銷情。

該盤繼續爭取軟銷機會，林達民昨天宣布，渣打香港會為該盤之買家推出按揭計劃，並提供免除開立費、年費及家居保障計劃首12個月保費等優惠。

昨天新盤成交持續淡靜，單日錄得長實旗下大埔嵐山、柯士甸站Grand Austin有成交。

許志安4460萬購淺水灣豪宅

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）當市場湧現高位放貨之時，城中名人入市步伐卻仍未休止。土地註冊處資料顯示，淺水灣豪宅盤冠園中層B室，實用面積1,780方呎，新近以4,460萬元連同車位易手，折合呎價達25,056元。原業主2004年以2,100萬元買入物業，今次轉手物業升值達1.1倍。新買家登記名字與藝人許志安（HUI CHI ON ANDY）的中英文姓名相同。

另一邊廂，細碼住宅繼續出現破頂紀錄。市場消息指，大埔富善邨善翠樓高層15室，實用面積381方呎，新近在自由市場以225萬元成交，折合呎價達5,906元，造價及呎價均令屋苑創下雙破頂。原業主2006年以約15.09萬元綠表價買入，今次轉手物業賬面升值近210萬元。土地註冊處資料顯示，物業於今年8月錄得業主的死亡證登記紀錄。

大單位CCL創歷史新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「佔中」爆發影響入市意慾，拖累交投大幅回落，但整體樓價仍未見明顯回調，居高不下。反映三周前樓價表現的中原城市領先指數CCL，報128.14點，連續兩周創歷史新高。其中CCL（大型單位）最新報132.83點，突破今年3月時的132.29點高位，今年首創歷史新高，較CCL（中小型單位）遲了12周；按周升1.53%，並連升3周共2.05%。CCL（中小型單位）亦報126.64點，連續兩周創歷史新高，按周升0.36%；同樣連升3周，累積升1.49%。

數據反映3周前樓價表現

同時，昨天公布的CCL是2014年第三季結算，CCL第三季升5.74%或6.95點；CCL Mass第三季升5.70%或6.91點。CCL（中小型單位）升5.81%或6.95點。CCL（大型單位）升5.22%或6.59點。分區方面，港島升5.40%或7.04點，九龍升5.71%或6.85點，新界東升5.79%或7.33點，新界西升6.00%或6.20點。但要留意昨天（10月3日）公布的指數是據9月22日至9月28日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算，當中有逾七成交易是在2014年9月8日至9月14日簽臨時買賣合約。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL樓價指數全面創新高，除CCL（大型單位）、CCL（中小型單位）外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報128.33點，連續3周創歷史新高，按周升0.21%。中原城市領先指數CCL報128.14點，連續兩周創歷史新高，按周升0.54%。CCL Mass及CCL均連升3周，分別累升1.38%及1.59%。

九龍新界東樓價指數報捷

至於九龍區、新界東區樓價指數均創歷史新高，其中九龍區報126.70點，按周升0.27%，連升3周共0.97%。新界東區指數報133.93點，按周升2.67%。新界西區指數報109.66點，按周跌1.2%，指數連續3周創歷史新高後回軟。港島區指數報137.25點，按周跌0.05%。

事實上，近日市場就再錄得新高成交，中原招錦昌表示，沙田河畔花園E座高層連天台戶，實用面積242方呎，業主開價378萬元，經議價後減價20萬元，以358萬元易手，實呎價14,793元，創同類型單位新高價。新買家為用家。原業主於2009年12月以152萬元購入單位，持貨約5年，是次易手賬面獲利約206萬元離場，單位升值約136%。

祥益地產分行主管李啓昌表示，二手盤源收窄，加上用家對細價盤需求殷切，市場上不時出現破頂成交個案。日前屯門豫豐花園錄得一宗兩房戶創同類型新高價的成交個案。成交單位為12座中層B室，實用面積450呎，兩房兩廳，以360萬元成交，平均呎價8,000元，屬市場價成交；同時是次成交價亦締造該屋苑入伙以來同類型單位呎價新高紀錄。

上月樓宇買賣登記增1%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，上月新盤應市數量減少，影響一手住宅銷售；二手樓價強勢破頂，引發購買力流入二手市場追貨，帶挈物業交投突然彈升。多個停車場及商場同時拆售帶起大量成交，帶動9月樓宇買賣登記數字錄得輕微升幅。

今月料失守7000宗

周滿傑表示，樓市連旺多月後，9月住宅買賣始見放緩之勢，且「佔中」爆發為樓市增添不明朗因素，準買家入市態度變得極有保留外，不願追價之餘反而大力壓價，樓宇買賣阻力無疑大增。此外，政局前景未明，零售業備受衝擊，投資物業買賣亦會大受影響。初步估計，10月樓宇買賣登記宗數將受累下跌約15%至6,800宗，失守7,000宗關口外，單月登記宗數亦會創下近6個月新低。

土地註冊處數據所得，9月全港共錄得7,977宗樓宇買賣登記（數字主要反映8月中旬及9月上旬的樓市實際狀況），較8月的7,902宗增加1%；期內物業成交總值則達524.02億元，較8月的523.58億元增加0.1%，增幅較登記量為低。

二手買賣增幅明顯

從樓市各個環節比較，二手住宅物業買賣增幅較為明顯。事實上，樓價8月中突然破頂向上，激起大量購買力湧入二手市場全面追貨，並且帶挈上月全港累錄5,028宗二手住宅買賣登記，物業成交總值263.69億元，登記量值按月分別增加9%及2%。

非住宅市場方面，因店舖及停車場拆售熱潮再現，加上工商舖物業交投同時造好，帶動9月全港累錄1,788宗非住宅物業買賣登記，較8月的1,690宗再增6%，物業成交總值則增加10%至113.38億元。

至於一手住宅市場，買賣交投卻見顯著回落。鑑於8月上、中旬全新項目供應放緩，物業成交僅靠加推單位及餘貨銷售所支撐，物業成交難免減少。故此，9月一手住宅買賣登記只有1,161宗，物業成交總值146.95億元，較8月分別減少28%及9%。