英皇1.3億購跑馬地商住地盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上車盤受捧，發展商爭建細單位。英皇國際執行董事張炳強昨接受本報記者訪問時證實，剛以1.3億元購入跑馬地奕蔭街17、19號商住地盤，每呎樓面地價僅7,878元，計劃提供50至60個細面積住宅單位，每伙實用面積約240至290方呎，預計總投資額3億元。他相信，「佔中」對香港是短暫的影響，跑馬地是傳統的住宅區，集團仍看好樓市前景。

業內人士指出，成交價比業主意向價1.5億元低13.3%，由於此地盤有小部分零售樓面，扣除此因素，其住宅樓面地價比市價略低5%至10%。

樓面地價7878元 擬建60細單位

張炳強指出，該地盤面積2,018平方呎，總樓面約1.65萬平方呎，即每呎樓面地價僅7,878元，擬興建為1幢商住物業，其中2層為商業零售樓面，樓面約2,000方呎，另有25層住宅，提供50至60個細面積住宅單位，連同地價在內，項目總投資額預計約3億元，即每呎成本價約18,181元。

資料顯示，跑馬地奕蔭街17、19號地盤，原為一幢戰前舊樓，曾兩度申請逆權侵佔，其後老牌建築商李就記以數千萬元買入此地盤，目前已拆卸為一個地盤，該地盤面積2,018方呎，可建樓面1.65萬方呎，於2011年中以1.7億元售予澳門商人鄧漢昌等，每方呎樓面價10,530元，買家旋即在市場上放售，叫價達2億元，較買入價高出近18%，但於同年10月該交易已告取消。李就記再一直在市場放售此地盤，近期叫價1.5億元，最終以1.3億元易手。

■跑馬地奕蔭街17、19號商住地盤，成交價比業主意向價低13.3%。

十大屋苑10月首9天成交減40%

香港文匯報訊 中原地產十大屋苑統計，10月份首9天約錄成交54宗，較上月同期90宗，減少40%，其中康怡花園更9天未錄得任何成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，雖然多區新盤開售搶客，惟二手業主見二手盤源依然短缺，信心十足下未見提升議價幅度，買賣雙方仍陷拉鋸局面，加上數區交通受阻，令睇樓活動受阻延，三方面影響下，二手成交轉淡。陳永傑相信，於二手業主放售態度依然強硬下，二手市場將維持量跌價不跌之局面。

中原地產趙鴻運表示，受多區新盤開售搶客，及二手盤源短缺，太古城睇樓量明顯減少，10月份首9天暫錄4宗買賣成交，較上月同期6宗，減少33.3%。惟太古城業主見盤源短缺，放售態度依然強硬，令成交量於低位徘徊。

二手盤源緊絀 業主叫價企硬

中原地產黎浩棠表示，黃埔花園上月初交投可算暢旺，首9天已錄得11宗成交；本月交投則十分淡靜，至今僅錄得2宗成交。多個大型新盤接連推售，凍結市場大量資金外，亦搶去部分二手客源，令二手交投更見冷清。另一方面，二手盤源緊絀，業主叫價態度未見回軟，買家選擇不多下亦不敢放慢腳步，遇上心水戶亦會積極入市，加上黃埔花園本月2宗交投均為細戶，而細戶呎價一向較高，令屋苑本月每呎實用造價拉高至13,500元水平。

倫敦Barts Square周末港發售

■Nikki Gibbard稱，十分重視香港、內地以及東南亞的投資者市場。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）華人在倫敦置業蔚然成風，陸續有英國發展商來港推廣旗下樓盤。英國Helical Bar plc旗下倫敦Barts Square，將於本周末在港發售。該盤位於史密斯菲爾德(Smithfield)區，屬混合用途發展的老區改造項目。

Barts Square總共提供236伙，今次在港推出的第一階段，提供92伙，包含一房、兩房、三房及頂層特色單位，實用面積由最小的530多方呎至2,000餘方呎，第一期工程預計於2017年6月完成。項目亦配以23萬方呎的寫字樓樓面和2.3萬方呎的零售舖面。住宅單位入場費折合由985萬港元起。

Helical Bar plc開發主管Nikki Gibbard昨日說，該盤下一站將到新加坡進行路演，並相當重視香港、內地以及東南亞的投資者市場。

「佔中」影響 寶翠園業主減百萬沽貨

香港文匯報訊 「佔中」事件後，放盤心態變實在，部分買家入市態度較早前審慎，亦有表示擔心政局不穩，暫採取觀望態度。市場減價個案不斷出現，其中寶翠園業主減價百萬元沽出2房戶。

中原豪宅STATELYHOME梁惠玲透露，分行促成成交單位為寶翠園5座高層E室，實用面積1,111平方呎，建築面積1,409平方呎，單位改動後為2房間隔，附有裝修，業主叫價2,300萬元，最終議價後願減100萬元以2,200萬元將單位交吉易手，折合平均實用呎價19,801元。原業主於2009年3月以1,065萬元買入單位，持貨5年半年，賬面獲利1,135萬元，單位升值超過1倍。

業主減價 蔚景園本月成交開齋

同樣屬豪宅的沙田蔚景園減價30萬元易手。中原豪宅杜文俊表示，近日受「佔中」事件影響，部分買家入市態度較猶豫，加上二手市場焦點被一手新盤搶去，交投停滯不前，部分業主惟有擴大議價空間加快沽貨，其中沙田蔚景園剛錄本月首宗成交，屋苑最新錄1座低層D室易手，單位建築面積569平方呎，實用面積459平方呎，兩房間隔，業主叫價520萬元，經雙方議價後，願減價30萬元，以490萬元沽出，平均實用呎價10,675元。原業主於2010年6月以300萬元買入單位，持貨約4年，現易手賬面獲利190萬元離場，單位升值約63.3%。

另外，有業主見好即收，止賺離場，美聯物業鍾燕河表示，溱岸8號早前SSD鬆綁後，二手成交開始增加，該行便剛促成一宗沙田溱岸8號兩房單位成交，用家以約708萬元承接。剛成交的沙田溱岸8號單位為2座高層F室的單位，實用面積約為509呎，兩房間隔，以約708萬元成交，折合實用面積呎價約為13,910元。原業主於2012年6月以約562.9萬元購入，是次轉售賬面獲利約145.1萬元，物業升值約26%。

溱柏1伙提價3% 下周一售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱賣，發展商開始提價。新世界元朗溱柏昨晚更新改價及公布新銷售安排，其中第3座25樓A室，舊價743.2萬元，現提價至765.5萬元，加幅約3%，並同時公布銷售安排，此單位將於下周一（10月13日）發售。

同系於北角柏傲山昨日連沽4伙，分別為3座17樓B室，成交金額為1,808.8萬元、3座19樓B室，成交金額為1,863.6萬元、3座20樓B室，成交金額為1,882.1萬元及5座31樓A室，成交金額為2,995.1萬元。

此外，永義國際於太子道西313號雋瓏昨以4,734.9萬元售出15樓A室，實用面積1,809方呎，呎價26,174元。

半山舊樓1.4億沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島地段供應稀缺，舊樓成為投資者覬覦的目標。市場消息指，半山樓梯臺一幢舊樓，獲1.4億元全幢承接；同時，灣仔汕頭街一幢3層高舊樓，亦獲以6,800萬元易主。

消息指，半山樓梯臺1至4號，新近以約1.4億元全幢承接，該廈自上世紀50年代落成，連同地下樓高4層，總樓面逾6,100方呎，以成交價計算，每呎樓面造價逾2.27萬元。據土地註冊處資料顯示，其中樓梯臺1號之原業主以公司名義於1978年以21萬元買入。

灣仔舊樓6800萬元成交

另邊廂亦有消息指，灣仔汕頭街1至3號舊樓全幢，作價約6,800萬元成交，物業於上世紀40年落成，樓齡接近70年。

另方面，投資物業交投延續，市場消息指，大角咀新港豪庭地下A、B、F、G、H單位連同一樓A、B單位，最新以1.4億元易主。

永旺葵涌工廈6.3億售林子峰

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）葵涌工廈一周錄得3宗大額成交。永旺（香港）百貨（0984）昨宣布，以6.338億元出售葵涌工業街第24號至28號威信物流中心予投資者林子峰，以其樓面約282,130方呎計，呎價2,246元。售價較業主原本意向價7.7億元低約17.7%，亦比市價低約35%，交易預期於明年4月29日或之前完成。

消息指，新買家林子峰於葵涌區內已自用逾10萬方呎樓面，正考慮作自用或申請活化轉作酒店或商廈，同時亦有計劃以呎租13元出租，暫時未有最終方案。業主永旺（香港）百貨已放售此工廈數個月，由於要與日本總公司AEON開會，因此要求準買家放下數千萬元本票長達數個月，至昨日才落實以6.338億元易手。

收購後用途未定

剛易手的威信物流中心，地盤面積約30,665方呎，總樓面面積約282,130方呎，樓高15層，用途屬工業及貨倉，地下面積約8,363方呎，樓上每層面積由1.6萬方呎至2萬方呎不等；另連同20個車位，包括私家車及貨車車位。物業於1976年落成，樓齡約38年。位置上，該廈鄰近大連排道，步行至葵興鐵路站僅需10分鐘，亦鄰近九龍貿易中心（KCC）及新葵興廣場。

永旺（香港）百貨於2011年1月以約3.1億元收購該物業作為長期投資。該物業受現行租賃協議約束，按目前的租賃協議，該物業的每月實際租金（不包括差餉及地租）約為165萬港元。董事認為，出售事項乃該公司將其投資變現的好機會。董事會預期，如交易如期完成，該集團將於其截至2014年12月31日止年度錄得約3,900萬港元（未經審核）的額外收益，出售事項之所得款項淨額擬用作該集團一般營運資金。

英皇4億購葵涌物業

資料顯示，英皇集團剛於本月5日以4.18億元收購葵涌國瑞路45號至51號工廈，樓高12層，總樓面面積約124,555方呎，樓面呎價3,356元。集團擬將該物業作投資物業用途，長遠將尋求活化該物業的潛在計劃。是項收購預計於明年1月2日或之前完成。完成後，賣方將以月租40萬元租回該物業，為期兩年。

位於葵涌國瑞路南星工業大廈亦以3.82億元易手，地盤約1.36萬方呎，總樓面11.9萬方呎，樓高10層。原由南星塑膠廠持有，樓面呎價約3,210元。

上月工廈買賣量值同創新高

■不少用家近期轉租為買，帶動工廈市場交投反彈。圖為新蒲崗工廈群。 資料圖片

香港文匯報訊 踏入年尾傳統工廈交投旺季，市場早前累積的購買力陸續釋放，加上工廈租金節節上升，不少用家近期轉租為買，購入樓面自用，帶動工廈市場交投反彈。

利嘉閣（工商舖）地產工商部高級營業董事朱亮恒表示，該公司資料顯示，9月全港共錄得318宗工廈物業買賣登記（數字主要反映2星期至4星期前工廈市場實際市況），較8月的226宗增加41%，創近14個月新高；同期物業成交總值達35.91億元，較8月的19.58億元急升83%，更創近17個月新高。

中高價物業交投突出

按物業價格劃分，中高價及大額物業交投表現最為突出，價值介乎700萬元至1,000萬元的物業買賣登記量值，按月激增2倍及2.1倍，分別至36宗及約3.02億元，增幅顯著。至於價值2,000萬元或以上的物業，登記量值亦按月大升93%及1.1倍，分別至27宗及約20.91億元，升幅居次。

葵涌58宗登記最活躍

該公司定期觀察的10個主要工業區方面，共有8個分區登記量報升，增幅介乎15%至1.5倍之間。當中以葵涌區買賣交投最為活躍，該區上月共錄得58宗買賣登記，成交總值約3.60億元，登記量值分別較8月上升23%及53%。至於新蒲崗區的升幅則最明顯，上月物業買賣登記量值分別達10宗及1.91億元，較8月的4宗及約0.28億元，上升1.5倍及5.8倍。沙田區的物業買賣登記量值亦急增1.32倍及43%，分別至44宗及1.95億元，僅居其次。

純車位註冊額爆升九成

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，9月整體物業註冊仍然不足8,000宗，數字與8月相若，屬連續兩月不足8,000宗水平，可見整體物業註冊於早前升至高位後有所回落。香港置業高級執行董事伍創業表示，在各物業註冊當中，純車位註冊表現最為突出，9月純車位註冊共錄得1,082宗，相比8月的946宗上升約14%，更屬連升5個月，創2012年12月以來21個月新高。伍創業指早前發展商推出新盤車位，交投不俗，故推高純車位註冊個案。

金額升幅跑贏註冊量

伍創業引述香港置業資料研究部表示，在金額方面，按月升幅更大，9月純車位註冊金額升至約14.63億元，相比8月僅約7.63億元大升約92%，表現較宗數突出，同創2012年後新高。由於早前發展商推出新盤之車位，大部分均為50萬元以上，故推高註冊金額。

此外，在註冊金額升幅大幅跑贏宗數下，平均每宗註冊金額亦有所上升。最新資料顯示，9月平均每宗純車位註冊金額約135.2萬元，較8月約79.8萬元上升近七成，更再度上升至逾100萬元水平。

註冊比率方面，因純車位註冊表現跑贏大市，故其註冊比率亦有所回升。資料顯示，9月純車位註冊佔整體物業註冊比率約13.6%，相比8月約12.1%上升1.5個百分點，此比率更為去年11月後新高。

長實DIVA四地舖1.7億沽

香港文匯報訊 新盤銷情淩厲，發展商趁機推售樓花項目商用部分。美聯旺舖侯柏宇表示，長實旗下DIVA銷情理想，發展商緊接推售商場部分地舖應市，舖位1號至4號推出不足一星期全數沽清，涉資合共約1.7億元。

項目舖位面積由約455方呎至1,176方呎不等，當中成交價最高的舖位為電氣道133號（2號舖），面積1,176平方呎，成交價5,700萬元，折算呎價約4.85萬元。面積最小的1號舖，成交價約2,300萬元，平均呎價約5.05萬元。成交價均屬合理市場價格。

侯柏宇指，上述舖位坐擁住宅項目的客戶群，潛力非凡，加上物業位置面向大馬路，人流暢旺，舖位作零售用途相當合適，前景相當樂觀。發展商向來對商用物業相當惜售，投資者抓緊入市機會。此外，北角陸續有多個新盤推出，相信一手市場暢旺，將進一步帶動舖位市場交投。

加息的預期(二)

美國9月議息結果一如市場預期，維持息率不變。不過聯儲局成員調高了明年底聯邦基金利率的預測水平，觸動市場神經，市場普遍預期明年按息上升，樓價有機會隨之出現下跌。不過根據歷史數據，按息與樓價沒有必然的反比關係，未來樓價升跌仍要視乎按息扣減通脹的實際按息走勢，因爲實際按息相對較能反映借貸成本的實況，對後市較有指標作用。

業主具相當抵禦力

聯儲局成員預測2015年底息率中位數上調至1.375厘，較6月時預測多0.25厘，令市場憂慮加息周期一旦開始，加息步伐將加快。不過正如本欄「加息的預期（一）」中問卷調查顯示，業主面對加息周期重臨已經具有一定的抵禦力，有50%業主認爲按息上升50點以下仍屬合理及可負擔。與此同時，亦有一半業主可承受加息超過50點。除此之外，2010年金管局要求按揭申請人必須通過2厘的壓力測試，即是假設未來按息上升2厘，供款能力仍然在安全範圍以內，期後2013年壓力測試由2厘調升至3厘，進一步擴大業主對於加息的緩衝空間。

通脹抵銷供樓利息

值得注意，近年通脹率平均約3厘至4厘，最高曾逼近8厘。高通脹持續蠶食買家的購買力，不過本港按息水平偏低，高通脹有助抵銷供樓利息支出，因此在按息扣除通脹後的實質按息更長期處於負數。從經絡實質按息（即以經絡按息減去本港通脹率）可見，撇除2012年7月本港通脹率驟降至1.6%因素，經絡實際按息由2010年2月至今仍處於負按息利率水平。今年7月負按揭利率進一步降至負2.03%，負按揭利率時期已持續達4年半，爲按揭史上最長紀錄。以往每逢有負按揭利率出現，二手住宅平均呎價普遍錄得顯著增長，因爲高通脹抵銷了利息方面的支出，按揭貸款儼如零息借貸，有利置業人士入市。預期本港通脹將持續，負按揭利率時期或延續至明年，支持樓價平穩發展。