

「佔中」陰霾 新盤群推 業主價硬 十大屋苑周末低位橫行

香港文匯報訊(記者 黃萃華)受「佔中」局勢、新盤群推以及業主定價所影響，二手樓市交投持續疲弱。大部分地產代理在剛過去的周六的二手成交雖有輕微回升，但交投量仍處於低位。中原地產、美聯物業、港置及利嘉閣過去兩日十大屋苑統計成交數據由4宗至12宗，儘管普遍錄得按周升幅，但仍維持低位成交水平，中原及港置更各自有7個屋苑出現零成交。

在剛過去的周六，中原地產十大屋苑錄得7宗成交，按周升1宗，成交屋苑位於太古城、新都城及嘉湖山莊，分別錄得2宗、2宗及3宗，其餘7個屋苑均是零成交。該行亞太區住宅部總裁陳永傑認為，二手交投疲弱主要有兩大因素。受「佔中」行動持續，部分買家期望業主會擴大議價空間，惟大部分業主認為「佔中」對樓價影響不大不願讓步，令交投膠着，此外，上周末港九新界各區均有新盤推出，而且銷情理想，令二手樓的購買力下降，他預計本月的二手交投仍會持續於低水平徘徊。

中原港置各吞7蛋

港置同樣7個屋苑出現零成交。該行截至昨午3時，剛過去的周六日僅錄得約4宗成交，雖然按周增加1倍，但交投量仍然徘徊低位。該行高級執行董事伍創業表示，港島區成重災區，多個指標屋苑包括太古城、康怡花園，以及九龍區所有屋苑均未「開齋」。

伍創業指，一手樓量及交投與二手交投處於兩極情況，二手交投非常淡靜，全數屋苑成交量進一步下跌10%至30%。他續表示，受「佔中」局勢未明朗，二手買賣雙方普遍暫觀望，加上一手新盤群推下，扯走不少二手客源，令二手交投陷入膠着。他預期，「佔中」局勢一日未明朗，二手市場亦難望有明顯起色，相信未來一二手交投兩極化的情況將持續。

成交量同有增長的美聯物業，在剛過去的周六日，十大藍籌屋苑錄得12宗買賣，按周增加5宗，升幅達約71.4%。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，「佔中」行動帶來的負面影響已浮現。

他表示，市場持續吹淡風，部分二手業主態度漸趨軟化，個別議價空間輕微擴闊約3%，買賣雙方拉鋸情況略見舒緩，加上發展商平價推盤策略奏效，一手銷情不俗，本周末樓市交投氣氛見起色。他指，倘若政局未有進一步利淡消息影響，預期樓市觀望情緒或將減退，

地區	屋苑	宗數	按周變幅
香港	太古城	2宗	+100%
九龍	新都城	2宗	上週零成交
新界	嘉湖山莊	3宗	-25%
合計		7宗	+16.7%

註：其餘屋苑零成交。 製表：記者 黃萃華

港置過去兩日在太古城皆沒有錄得成交。 資料圖片

準買家入市步伐可望重新啟動。 廖偉強：雙方均觀望 利嘉閣十大指標屋苑的成交量按周跌3宗，錄得8宗二手成交。利嘉閣地產總裁廖偉強認為，剛過去周末「佔中」行動的影響有惡化的跡象，樓市氣氛轉趨緊張，令剛過去的周六日的二手交投量再次回落。 他指，各種政治因素對市場造成一定的心理影響，買賣雙方均持觀望態度，未敢輕易入市，加上一手新盤相繼推

出，市場焦點未明，買家放慢入市步伐。他指，若「佔中」行動持續升溫，預料二手市場成交量亦只能於低水平徘徊。 另外，祥益地產高級營業經理潘鈺恒表示，屯門邁亞美海灣昨錄得一宗成交個案。買家以先開票後睇樓形式購入一間兩房全海戶單位，成交價為382萬，議價空間僅2%。同是屯門區的龍門居昨亦有成交，買家住港島區，業主2日連減30萬，最後以310萬包地價出售低層3房單位。

柏慧四房減55萬易手

香港文匯報訊(記者 陳堡明)一手樓交投暢旺，惟二手樓市場繼續出現背馳，近日再錄多宗減價易手成交，分別位於跑馬地慧景園、屯門南浪海灣及天水圍柏慧豪園，其中後者減價最多，累減55萬元，最終以645萬元獲承接。

美聯黎燦強表示，該柏慧豪園單位為1座中層E室，實用面積823方呎，四房連士多房間隔，獲買家以645萬元承接，折合呎價7,752元，買家稱承接以自住之用。原業主於2007年9月以367萬元購入單位，物業升值76%。

同屬新界區，南浪海灣單位則錄一宗外區客的成交，該單位原業主一個月內累減52萬元後，有外區客以408萬元承接，祥益地產分行主管林英傑引述，原業主於2006年12月以約150萬元購入，持貨近8年，如今易手賬面獲利高達258萬元。該單位為6座中層C室，實用面積為540方呎，兩房兩廳，實用面積計算呎價為7,556元，成交價稍低於市價。

慧景園近5年升68%

至於港島區，跑馬地慧景園1座低層B室，實用面積1,181方呎，套三房間隔，交吉出售，業主原叫價2,450萬元，終減至2,419萬元獲買家承接，即是減價31萬元，折算呎價20,483元。利嘉閣馮典峰指出，原業主於2009年8月斥資1,438萬元購入單位，帳面獲利981萬元，物業升值率達68%。



大圍站上蓋項目。 記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵大圍站項目今日截標。為免再度流標，港鐵早前大改招標條款，除直接降低補地價18.5%至103.56億元外，亦讓發展商自行選擇是否發展商場。不過，「有辣有唔辣」，條款列明港鐵將來有權以當時市價的1.6倍回購商場部分，減低不少發展商的投標意慾，但因項目住宅部分發展潛力相當大，預料不少發展商仍對項目感興趣。

涉2900單位 長實明言爭

大圍站項目規模龐大，地盤面積521,107方呎，總樓面2,879,155方呎，其中住宅部分佔2,050,327方呎，預料可提供2,900伙；商業樓面667,368方呎(包括不少於14,854方呎單車停放處及單車徑)，另專上教育學院佔約161,460方呎。長實執行董事趙國雄昨日表示，集團一定會入標項目，又指項目商場部分潛力大，但未透露會獨立或合資。

市場消息指，大圍站項目的招標條款，除補地價較兩年前首度招標的127億元大劈18.5%至103.56億元外，折合每方呎樓面地價僅3,832元，亦提供兩個方案，讓發展商自行決定是否要購買商場，若棄購港鐵會支付75億元補地價。不過，條款列明港鐵有權在項目獲批入伙後10年後，首5年內以當時市價的1.6倍回購商場部分，減低不少發展商的投標意慾。

另外，港鐵亦列明分紅最少15%，價高者得，同時發展商收回發展成本的七成以上即開始計算分紅，意味發展商隨時面對「蝕上加蝕」。

非住宅註冊6季新高

香港文匯報訊 土地註冊處資料顯示，本年第三季整體物業買賣註冊共錄25,298宗，相比第二季上升兩成半。香港置業高級執行董事伍創業昨日在報告中表示，若以類型劃分第三季之註冊，非住宅物業註冊表現跑贏大市，共錄4,688宗註冊個案，相比第二季的3,347宗大幅上升約4成，按季升幅遠勝大市。

伍創業引述該行資料研究部指出，本年第三季非住宅物業註冊共錄4,688宗，連升兩季，並創2013年首季後新高。當中，純車位及其它之註冊佔最大部分，共錄2,856宗，佔整體非住宅物業註冊逾6成(即61%)；其次為工廈及舖位，分別共錄791宗及578宗註冊，佔約17%及約12%；至於商廈註冊錄最少註冊個案，共錄463宗，佔非住宅物業註冊約1成。

商廈買賣倍升最多

不過，若按季作比較，當中錄最少註冊的商廈註冊升幅最為明顯，錄463宗，相比第二季的230宗大幅上升逾1倍(即101%)；而純車位及其它註冊亦錄升幅，按季升近7成；至於工廈註冊則按季升約18%。相反，舖位註冊卻錄跌幅，按季跌約24%。

星灣御趁旺加推120伙



恒地林達民表示，星灣御新加推的第三批單位有輕微加價，預計周末發售。 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地等旗下馬鞍山迎海·星灣御，上周六開賣200伙，單日售出93.5%，發展商「食住個勢」，周日隨即宣佈加推第三批單位，涉及120伙，平均呎價14,575元。另外，嘉里何文田傲名亦進行加推，涉及26伙，平均呎價約29,393元。太古則更新西半山瀚然價單，並輕微削減減量優惠。

恒地、新世界及培新發展的迎海·星灣御昨日乘勢加推第三批單位涉及120伙，主要為23座的兩房單位，



左起：長實趙國雄、何家欣、楊桂玲及劉啟文介紹嵐山II項目。 記者顏倫樂攝

亦有少量25座的單位可供選購，以售價計算平均呎價14,575元。價單顯示，新一批單位面積由481方呎至1381方呎不等，當中最低入場費為23座3樓D室，實用面積497方呎，售價610.3萬元，呎價約12,280元。至於售價最貴單位為23座35樓A室，單位面積1,379方呎，售價2,270.6萬元，而呎價最貴的單位則屬23座38樓B室，每呎索價18,169元。

恒地營業(一)部總經理林達民表示，新加推的第三批單位，售價有輕微加幅，預計會於周末發售。與此同時，為讓市場集中銷售新推出的第三批單位，林達民表示，第1及第二批價單的餘貨會暫時停

售。根據銷售安排顯示，停售單位涉及16伙。他又補充，上周六賣出的第二批單位，以用家為主，93.6%屬本港人士，而選擇即供付款佔105伙，選擇連二按的即供計劃則約75伙。連同首兩批開賣單位，迎海·星灣御前後已賣出約390個單位。

傲名加推 瀚然削優惠

另外，嘉里旗下傲名亦有加推，發展商昨日公布第2張價單，涉及26個單位，單位面積由599方呎至1,708方呎，售價由1,562萬元至6,800萬元不等，呎價介乎23,045元至39,813元，若按售價計算平均呎價29,393元。太古地產亦更新西半山瀚然價單，其中特別優惠由原來4.25%，減至4%，優惠期至11月30日。

嵐山瀚然各錄捷訂個案

另外，長實嵐山第II期上周末公布首張60伙價單。長實地產投資董事劉啟文表示，昨日睇樓客中有6成至7成查詢2房至3房單位，而「1+親」單位亦有約2成客戶查詢。問到未來會否加推，他表示要視乎市場反應。

另外，嵐山及瀚然分別錄得1宗捷訂個案，瀚然36樓B室於上月底宣布終止交易，為樓盤第3宗捷訂；嵐山9座地下F室亦於本月初捷訂。

新世界及協成行合作發展的北角柏傲山昨日推售36伙，消息指已賣出31伙，佔推售單位86.11%。連同迎海·星灣御售出約190伙，及其他零星新盤成交等，一手市場過去兩日共錄得約240宗成交，較之前一周約456宗成交下跌47.37%。

申請酒牌續期啟事 華岸吧

現特通告：蔡偉年其地址為九龍九龍城沙浦道30-38號，現向酒牌局申請位於九龍九龍城沙浦道30-38號富豪東方酒店地下(部分)A舖及露天座位華岸吧的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年10月13日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CHINA COAST PUB

Notice is hereby given that CHOI WAI NIN of 30-38 Sa Po Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of China Coast Pub at Shop A, Portion of G/F and the outside seating accommodation, Regal Oriental Hotel, 30-38 Sa Po Road, Kowloon City, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th October 2014

申請酒牌續期公告 三五亭飲食有限公司

現特通告：李誦思其地址為香港謝斐道379-389號特麗樓樓下9號舖，現向酒牌局申請位於香港謝斐道379-389號特麗樓樓下9號舖三五亭飲食有限公司的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年10月13日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE San Wu Ting Catering Limited

Notice is hereby given that Lee Chung Yan of Shop 9, G/F Dandenong Mansion, 379-389 Jaffe Road, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of San Wu Ting Catering Limited at Shop 9, G/F Dandenong Mansion, 379-389 Jaffe Road, H.K. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th October 2014

李慧詩任迎海挑戰賽嘉賓

馬鞍山樓盤「迎海」贊助舉辦「迎海單車挑戰賽」金一里衝線皇，昨日吸引近300名選手參賽。恒地營業(一)部總經理林達民出席頒獎典禮，並邀請「仁川亞運」勇奪兩面單車賽金牌的「牛下女車神」李慧詩任嘉賓。

英皇金融證券集團 Emperor Financial Capital Group
提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com (安皇金融證券集團全股證期貨財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務投資顧問之網站

24小時 無須授權 手機/網上買賣

0 佣金

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133 歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

英皇尊貴理財中心 EMPEROR VIP CENTRE
香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/ 微訊 ID: 268021801