

# 發展商趕跑數 住宅車位猛冷



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)臨近年結,發展商趕緊跑數套現,務求交出「靚靚」的全年成績表,為此實行可賣得的都賣,賣住宅又賣車位。烏溪沙迎海·星灣御昨日第3輪推售,即日沽出至少91伙,預料日內會加推逾百伙應市。至於市區豪盤傲名於昨日推出16伙,放風多日的汀九洋房項目星岸昨亦上載樓書(另見稿),預料季內加入新盤混戰,趕上尾班車。另一方面,西半山名廈寶翠園昨起拆售200個車位(另見稿),料為發展商套現逾3億元。

**由**恒地、新世界及培新等發展的烏溪沙迎海·星灣御昨天進行第3輪推售,涉及120伙。昨下午2時前,一眾準買家到達位於烏溪沙的售樓處登記,現場所見,不乏年輕準買家以及一家大小到場,氣氛熱鬧。

## 星灣御一日沽出91伙

市場消息指,該批單位日前截收逾1,500票,超額認購逾11倍;而昨天即日沽出至少91伙,佔該批單位七成半。恒地營業(一)部總經理林達民說,該盤開售首小時,已有七成單位獲認購,當中以細單位尤其受歡迎,而客戶出席率達80%,準買家之中亦出現內地客及公司客,對銷情感樂觀。

## 銷情樂觀 醞釀再加推

發展商透露,該盤最快今日新增第4張價單,涉及逾100伙,定價加幅仍保持克制。被問到「佔中」是否對銷情有影響,他指據觀察多輪銷售均是以用家主導,「佔中」未動搖用家入市信心,又笑言「住郊區不錯,不會塞車」。

代理業界亦認為,政治風波並未影響一手市場銷情。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,由於一手購買力持續,故今次第3輪推售仍吸引大批買家到場,

旗下客戶有八成半為新界區客,至於九龍及新界則佔約一成半。而是次用家比率略為增加,約佔八成,另外是次首批登記客人出席率約六成半,不少為之前入票的向隅客,佔該行客源約八成。

不過,馬鞍山區二手交投則繼續疲弱,本月暫錄得約20宗成交,較上月同期之約40宗減少近半。而近日「佔中」行動趨激烈,相信會有部分業主願意降價或將議價空間增加,而部分投資者入市態度亦略受影響。惟一手盤定價吸引,故受是次「佔中」影響有限。

## 傲名推16伙沽2伙

面對新界大盤強勢搶客,市區盤維持既定的步伐展開銷售活動,嘉里旗下何文田豪宅盤傲名昨日進行第2輪開售16伙,沽出2伙。其他各區新盤成交延續,消息指,天后柏傲山及大埔嵐山單日各有2伙獲承接,而東涌昇峯及觀塘觀月·樺峯亦各沽1伙。總括而言,上述6個新盤合共售出99伙。

市場消息指,傲名昨日沽出的2伙,其中一單位位於18樓A室,實用面積1,708方呎,定價為6,300萬元,折合呎價36,885元;另一單位位於17樓B室,實用面積1,020方呎,定價2,900萬元,折合每呎28,431元。



恒地林達民認為,星灣御3輪銷情維持平穩。記者蘇洪鏘攝



美聯布少明認為「佔中」對用家入市影響微。記者蘇洪鏘攝

## 寶翠園賣車位 1日套逾6億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)發展商在年底求進數「埋齋」,連車位亦推出拆售吸金。由新地及信德等發展的西半山寶翠園昨日拆售200個車位,市場消息指單日沽出196個,料套現逾6億元。

自2001年入伙,前身是公務員合作社的西半山名廈寶翠園,發展商持有屋苑400個車位,當中200個車位昨日進行首輪拆售,售價介乎290萬元至350萬元,分佈停車場樓層4樓至7樓,涉及逾6億元。

當中最貴之車位定價達350萬元,金額足購一伙沙田第一城兩房戶,倘以定價成交,料刷新屋苑車位造價新高紀錄。

## 車位月租萬元

車位價貴不無道理,區內車位供應短缺,而屋苑一個車位租金新近晉級5位數,消息指,該車位位於6樓一個單號車位,以1萬元租出。

## 新地推星岸 洋房擬招標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)早於暑假已進行軟銷,位於荃灣汀九的星岸,發展商新地昨天上載樓書,意味著銷售部署進入直路。

該盤屬低密度發展,早於7月已為樓盤進行軟銷及命名,發展商早前表示,該盤希望可於月內以現樓形式推售,首批單位將按例不少於30伙。項目傾向先以招標形式出售洋房,售價參考同系於區內的成交單位。

星岸位於荃灣西青山公路汀九段380號,包括四幢5層高的分層單位及7座洋房組成,共提供33個單位,分層單位面積介乎約1,300方呎至2,400方呎,包括複式及頂層連天台等特色戶,以3房或以上大單位為主。

## 南豐凶宅同層戶破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)搶盤瘋潮不絕,鯽魚涌南豐新邨一個事故單位同層戶,新近以實用呎價直搗1.4萬元易手,打破屋苑呎價新高。同一時間,青衣盈翠半島有相連戶作價1,950萬元易手,創下屋苑單位成交新高造價。

## 金額高銀行估值8%

市場消息指,南豐新邨6座中層G室實用面積391方呎,最新獲以545萬元承接,折合呎價約13,949元,刷新屋苑呎價紀錄,市場資料顯示,該單位同層有一事故單位,涉及去年一名老翁在寓所跳樓身亡。據網上銀行估價,今次成交的單位估值約505萬元,成交價高估值約8%,似乎並未受事故單位在同層而影響樓價。原業主於2012年以450萬元入市,今次轉手物業賬面升值約21%。

至於青衣再發現破頂成交,消息指,區內大型屋苑盈翠半島6座高層一對相連單位,實用面積合共1,558方呎,以1,950萬元易手,創下屋苑單一成交造價紀錄,折合呎價為12,516元。至於原業主於2000年合共斥資約760萬元買入兩伙,今次轉手,物業期內升值近1.6倍。

細碼的開放式單位備受投資者及上車客青睞,美聯黃志明指,大角咀奧柏·御峯1座高層G室,實用面積約274方呎,成交價約440萬元,折合呎價約16,058元。原業主於2012年以約344.2萬元購得,是次轉手賬面獲利約95.8萬元。

另一方面,中原張光耀說,鯽魚涌太古城本月暫錄8宗成交,最新錄得東海閣高層E室昨日以968萬元易手,連同租約2.4萬元。單位實用面積708方呎,折合呎價13,672元。



南豐新邨6座事故戶同層單位兩年約升值逾兩成。資料圖片

## 上車盤註冊量跌穿三成

香港文匯報訊 細價樓勢持續,視為上車盤界線,即300萬元以下二手買賣實少見。美聯物業資料研究部昨日綜合土地註冊處資料表示,第三季二手住宅註冊量錄約15,326宗,按季上升約13.3%,當中300萬元或以下二手個案不升反跌,錄約3,884宗,按季跌約7.7%。正因中細價物業表現遜色,導致其佔整體二手住宅註冊量的比率由第二季31.1%跌至第三季25.3%,首度跌穿三成水平,並創自1996年有紀錄以來的季度新低。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,300萬元或以下中細價物業比率跌至紀錄新低,其中原因是樓價上升。由於今年樓價持續乾升,導致此類銀碼的盤源愈來愈少,佔市場的比重相對下滑。除此之外,辣招減低業主放盤意欲亦為其中原因。

## 逾千萬元個案季升38%

過去一季300萬元或以下二手住宅註冊個案按季跌約7.7%的同時,其他金額卻錄升幅,逾千萬元二手個案按季升約38.2%,而500萬至1,000萬元亦增約33.7%,另300萬至500萬元亦有15.5%升幅,可見300萬元或以下個案表現最為失色。

若將第三季3,884宗300萬元或以下二手註冊個案按地區劃分,新界區比重最高,季內錄2,489宗,佔64.1%,而九龍及港島則分別錄1,066宗及329宗,分別佔約27.4%及8.5%。以私人屋苑計算,悉數為新界區物業,荃灣中心錄50宗最多,以1宗之差領先49宗的嘉湖山莊,荃德花園則以39宗位列第三。隨後分別為金獅花園、時代廣場、翠屏花園、屯門市廣場、豐景園、豫豐花園及豪景花園。

迎海·星灣御昨天於烏溪沙開售,一眾準買家到場登記。蘇洪鏘攝



## 租金升勢料見頂放緩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價不斷上升之際,租金水平亦持續走高,雖然升幅落後大市,但近月已攀升至歷史新高。利嘉閣地產研究部早前發表報告,顯示9月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報31.39元,較8月的31.14元平均上漲0.8%,再創歷史新高。不過,10月租賃交投受「佔中」影響,加上數個樓盤列隊入伙,租金升幅預料將放緩。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,9月住宅租賃旺季正式完結,加上大學生搶租單位熱潮消退,雖然拖累二手租賃成交持續萎縮,不過住宅租金依然持續上升,並不斷刷新租金新高的紀錄。

租賃成交方面,由於租賃旺季過後,租客需求減退,兼且租盤短缺情況未見改善,客源盤源疏落,拖累同

期50個指標屋苑僅錄租賃成交869宗,較8月的1,125宗減少23%外,成交宗數更創下自2006年來的同月新低。與樓宇買賣一樣,租賃市場亦為「價升量跌」。

## 指標屋苑租賃大幅回落

按地區劃分,九龍區指標屋苑租金上月漲幅較大,該區21個指標屋苑的加權平均實用呎租報34.36元,按月上漲1.3%。由於租盤極度稀缺且租客積極加租搶盤,海逸豪園及維景灣畔的租值,更在上月分別錄得5%及4%的實質漲幅,跑贏大市。

新界區21個指標屋苑的加權平均實用呎租則按月報升0.6%至27.24元,排名居次,其中大興花園租金急漲6.5%,升勢最強。至於港島區,由於搶租熱潮退卻,加上租客不願繼續調升租金預算,傾向租用質素稍遜的租盤,導致太古城、南豐新邨及鯽魚灣租金從高位回落,上月該區8個指標屋苑的平均加

權實用呎租僅升0.1%至36.54元。

回顧上月各區租賃交投,港島、九龍及新界三區屋苑租賃交投全線錄跌,其中九龍區21個指標屋苑上月僅錄313宗租賃個案,較8月的433宗銳減28%,跌幅最大;至於新界區21個指標屋苑亦僅錄398宗租賃成交,按月減20%;港島區8個指標屋苑則錄158宗租賃個案,較8月份的196宗減少19%。

## 「佔中」促業主賣盤轉租

周滿傑指出,「佔中」出現後,10月上旬二手市場租賃兩開,租盤吸納勢再放緩外,估計亦有不少賣盤轉租;加上第四季將有數個樓盤列隊入伙,潛在租盤數量可能霎時大增,租盤供不應求情況理應有所舒緩,個別地區更可能短暫出現租盤過剩的問題,因此相信往後月份的住宅租金升勢將放緩,估計年內住宅租金走勢僅作橫行發展。



利嘉閣地產研究部主管周滿傑 資料圖片