



# 中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳承

# 「佔中」近月 二手交投齊挫

## 發展商推盤放慢 代理稱後市不樂觀

### 「佔中」前後 50大屋苑交投變化

起始日期	成交量(伙)	按周變幅
13/10-19/10	143	33.64%
6/10-12/10	107	-6.14%
29/9-5/10	114	-22.40%
22/9-28/9	147	-8.13%
15/9-21/9	160	-0.62%
8/9-14/9	161	+29.84%
1/9-7/9	124	-13.29%

資料來源：利嘉閣地產 製表：記者 顏倫樂

### 「佔中」前後 一手住宅周末成交變化

起始日期	成交量(伙)	按周變幅
25/10-26/10	95	-15.18%
18/10-19/10	112	-52.54%
11/10-12/10	236	-48.25%
4/10-5/10	456	+145.16%
27/9-28/9	186	-1.06%
20/9-21/9	188	-47.78%
13/9-14/9	360	+22.87%
6/9-7/9	293	-9.29%

資料來源：市場資訊 製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「佔中」行動至今已近一個月，其間樓市買賣兩間，市民觀望氣氛濃厚，導致整體住宅成交量急挫。根據利嘉閣數據，「佔中」前後三個星期的50大屋苑成交量急跌22.22%。新盤成交亦同樣下滑，本報以周末成交量比較，10月四個星期共約899宗一手成交，較9月下跌12.46%，反映發展商推盤步伐放慢。

代理認為，「佔領」行動一日未結束，市場觀望態度始終難以消弭，全月交投量相信只能在低位徘徊。「佔領」行動持續，各界觀望事態發展，樓市交投受到社會氣氛影響，買賣雙方於價錢上進行拉鋸。各類別物業交投中，二手成交受到衝擊最大。

### 二手最傷 三周瀉逾22%

根據利嘉閣地產分行數據，50個指標屋苑在「佔中」之後三個星期，累計錄得364宗成交，而「佔中」前的三個星期則錄得468宗成交，反映「佔中」前後三個星期的二手交投已下跌22.22%。

事實上，自8月份暑假完結，9月份樓市氣氛已隨即回落，「佔領」行動對樓市的影響猶如「雪上加霜」。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，綜合土地註冊處最新數據，10月首23天全港暫錄約3,489宗二手住宅買賣登記（數字主要反映9月中旬至10月初的二手住宅市場實際狀況），較9月同期的3,685宗已減少5%。

利嘉閣地產董事陳大偉認為，政治談判結果一日未明，二手市場觀望態度始終難以消弭，買賣雙方仍會在價錢上角力拉鋸，預期二手交投只能在低位徘徊，至於樓價則只會向下微調。

利嘉閣地產按照趨勢推算，預測10月份二手登記只有4,300宗水平，較9月份的4,776宗減少約10%，並創近年新低。然而，由於10月份登記數字未反映「佔領」行動造成的影響，預料11月公布登記數字才反映示威運動對樓市的衝擊，屆時二手住宅買賣登記宗數的跌勢勢必進一步擴大。

### 一手被波及 10月以來跌逾12%

至於一手方面，以周末成交量比較，10月「佔領」行動後四個星期一共約有899宗成交，而此前9月份4個周末則有1,027宗成交，前後比較下跌12.46%。惟值得注意的是，10月4、5日的周末，一手成交有456宗，佔10月成交逾五成，而當時因多個新盤早於9月底已部署賣樓，10月初「欲罷不能」，故未實際



「佔領」行動至今已近一個月，市民觀望氣氛濃厚，導致整體住宅成交量急挫，尤其是二手樓的成交更明顯萎縮。

反映「佔領」行動造成的影響。

而回顧10月至今為止的周末成交數據，下跌趨勢明顯，除月初突然「爆升」外，按周不斷下滑。於過去兩日的周末，一手市場成交跌至95宗，多來自貨尾單位，反映發展商的推盤速度減慢，或希望觀察「佔領」行動的發展，之後再定策略。

據中原地產研究部資料，截至10月21日，10月的一手私人住宅暫錄得138.3億元及1067宗（主要反映9月份），預測全月將錄得300億元及2,000宗，按月上升97%及

72%，創1995年以來按月歷史新高，11月數據或回落。

工商舖方面，據美聯工商舖市場部及資料研究部資料，10月首15日市場商舖買賣成交宗數較同期跌近15%，市場現交投壓力。租市反應滯後，縱然期內租賃成交宗數仍錄27%增長，惟降租、頂租及蝕讓個案陸續湧現。美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成相信，隨着事態持續，預料第四季入境旅客人數將按季回落15%至20%，影響力將進一步浮現。

# 周末藍籌屋苑成交縮近半

香港文匯報訊（記者 黃萃華）新盤熱潮未退，「佔領」運動持續，加上市場賣盤補給不足等因素影響下，剛過去的周六日二手市場觀望氣氛濃厚，交投較上周末下跌。

利嘉閣十大指標屋苑在剛過去的周末日成交回落至個位數的9宗，較上周末的17宗急跌47%。其中，九龍區四大屋苑黃埔花園、新都城、麗港城及美孚新邨均出現零成交，而港島區三大屋苑只有太古城及古花邨各1宗成交，新界區沙田第一城、映灣園及嘉湖山莊則逆市向上，按周增加17%，共錄得7宗買賣，其中以嘉湖山莊表現最佳，有4宗。

### 「佔中」負面影響漸浮現

利嘉閣總裁廖偉強認為，「佔中」活動持續近一個月，為用家帶來負面的心理影響，導致市場觀望氣氛仍然濃厚，加上市場賣盤補給不足，欠缺盤源選擇，令用家入市意慾明顯下降，另外，買賣雙方在價格問題上僵持不下，拖慢二手交投進度。

美聯物業二手交投連升兩周後亦出現回軟，10大藍

### 過去兩日二手成交

代理	過去兩日成交	變幅
美聯	11宗	-47.6%
利嘉閣	9宗	-47%
中原	11宗	-38.9%

製表：記者 黃萃華

籌屋苑錄得約11宗買賣成交，按周跌約47.6%，其中港島區太古城、康怡花園及海怡半島全數「捧蛋」，九龍區只有黃埔花園及美孚新邨各有1宗成交；新界區表現較好，3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊共錄得約9宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，二手樓市經過前兩周的一輪火爆後，無論盤源及客源皆有所消化。市場受多個即將推出的新盤，以及「佔領」運動發展的影響，觀望氣氛濃厚，以致二手交投回軟，僅個別優質單位或實惠筍盤獲買家青睞。他認為要待客源及盤源再次累積，二手成交才會有突破。

市況雖然回軟，但優質單位仍不乏買家，沙田第一城一個16座高層C室獲買家承接，新業主以410萬買入單位作收租用途，創分層新高。

美聯沙田第一城分行首席高級營業經理黃錦瀚表示，該單位實用面積約為327呎，實用呎價約為12,538元，單位面向東南，景觀開揚，無論座向及景觀皆屬市場罕有。原業主於12年8月份以約286萬元購入，是次轉售帳面獲利約124萬元，物業升值約43.4%。

至於另一大型代理中原地產周末兩天錄得11宗成交，按周下跌38.9%。零成交屋苑有3個，成交最多屋苑依舊為嘉湖山莊，有4宗。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周新盤集中新界區，以上車盤為主，吸納不少二手客源。另外有不少業主看好後市表現，態度堅持，不肯輕易減價，令成交下跌。

# 長實嵐山本周四開賣



左起：長實營業經理楊桂玲、長實地產投資董事劉啟文、長實高級營業經理何家欣、顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實旗下大埔嵐山第II期上周五發布第3張價單，涉及50個單位，發展商昨公布銷售安排，將於本周四開賣，並於周三晚上截止登記。長實地產投資董事劉啟文表示，該批單位的兩房戶已提價2%。由於整個嵐山第一期及第二期已售出889伙，佔已推出單位的9成，套現約53億元，劉

啟文強調，項目有提價空間，本周末或會就項目售價再進行釐定，亦可能會削減置業優惠等。

### 新加推2房戶提價2%

劉啟文表示，新加推50個單位中，主要就2房戶提價2%，3房則屬原價加推。他提到，嵐山第II期已售出97伙，佔已推出單位的88%，套現約5億元，由於不少向隅客登記入票，今次新加推單位將在本周四全數推出，不會有保留。他又說，項目上周曾經就個別3房單位提價1.5%，又指「1+親」單位組合日後會有較大的調整空間。

### 愉景灣悅堤套現16億

另外，香港興業事務及銷售總經理史慕蘭表示，旗下愉景灣悅堤由6月開售至今，推出76個單位，已售出65間，佔已推單位的85%，套現約16億元，餘下的26個單位中，會有部分於下月推出市場，並有機會提價約3%至5%。

綜合市場資訊，過去兩日一手成交約95伙，當中恒地牽頭的烏溪沙迎海、星灣御上周六進行第四輪銷售，推出110伙，售出約59伙，佔周末成交的62%。

# 葵涌華達工廈拆售車位工作室

香港文匯報訊 市場對車位需求殷切，美聯旺舖獲業主委託代理葵涌華星街8至10號華達工業中心車位及工作室放售事宜。

場對車位及儲物空間的需求，現時已接獲多個查詢，預料市場對項目反應良好。

### 推售後租回增吸引

美聯旺舖營業董事楊開永表示，物業正獲大戶洽購約20個車位，亦有多個散戶洽購2個以上的車位。物業以嶄新形式推，車位及工作室套餐售價僅約153萬元起。

### 市場對項目反應佳

楊開永預期，投資者對新產品興趣越來越大，見項目以套餐出售，既有保障又有新意，亦能滿足市

場對車位及儲物空間的需求，現時已接獲多個查詢，預料市場對項目反應良好。

場開永補充，另一點吸引投資者興趣的，是車位以售後租回方式推售，並提供10年租金回報，買家可獲首3年約5厘回報，次3年為6厘，最後4年可獲約7厘回報，相較市場一般車位回報更為理想，買家亦可收回車位自用或自行放租。冷氣管理、地租、差餉費用皆由賣家支付。

是次放售車位有107個，當中包括貨車位及私家車位。私家車車位售價由約143萬元起，貨車車位由約208萬元起，有意認購車位的買家，若非華達工業中心業主，需連同工作室一併購入，工作室可作迷你倉使用，工作室實用面積由12至23平方呎，一個12平方呎的工作室售約10萬元。

# 萬科首三季賺64.6億

香港文匯報訊 萬科(2202)公布，截至9月30日止九個月實現營業收入593.3億元(人民幣，下同)，股東應佔利潤較去年同期上升4.8%至64.6億元，每股收益0.586元，同比升4.78%。

集團於第三季度實現銷售面積442.6萬平方米，同比增15.8%；銷售金額亦同比增長7.4%至481.5億元。首三季亦集團累計實現銷售面積1,263.8萬平方

米，銷售金額1,490.6億元，同比分別增1%和16%。

前三季集團利潤增幅低於銷售增幅，萬科解釋，今年集團竣工集中在四季度的特徵更加明顯，於前三季度實現竣工面積661.6萬平方米，佔全年計劃竣工面積的44.7%。

隨着未來幾個月竣工交付高峰的到來，預計全年竣工量將與年初計劃基本相符。

## 申請酒牌續期公告 MARK ONE

現特通告：黎伯年其地址為新界馬鞍山恒明街2號聽濤雅苑第10座19樓D室，現向酒牌局申請位於香港北角星街9號永昇中心1字樓1-3, 5及6號舖及地下3及5號舖Mark One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號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年10月27日

## APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MARK ONE

Notice is hereby given that Lai Pak Lin of Flat D, 19/F., Tower 10, 2 Hang Ming Street, Vista Paradiso, Ma On Shan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Mark One at Shop 3 & 5, G/F. & Unit 1-3, 5 & 6, 1/F., Jupiter Tower, 9 Jupiter Street, North Point, Hong Kong. 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: 27th October 2014

## 申請會社酒牌續期公告 澳門賽馬會

現特通告：曹劍虹其地址為九龍土瓜灣馬頭圍道264-268號友誠大廈4樓D室，現向酒牌局申請位於香港干諾道中200號信德中心三樓，301A、302A&B、303A舖澳門賽馬會的會社酒牌續期。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號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2014年10月27日

## APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE MACAU JOCKEY CLUB

Notice is hereby given that Tso Kim Hung of Block D, 4/F, Yau Shing Building, 264-268 Ma Tau Wai Road, To Kwa Wan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Macau Jockey Club at Shop 301A, 302A&B, 303A, 3/F Shun Tak Centre, 200 Connaught Road Central, Hong Kong. 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: 27th October 2014

## 比華利中港酒店 集團管理·自置物業 牌照號碼：H/O277 H/O278

尖沙咀·中港酒店 日租450元起  
灣仔·比華利酒店 日租750元起  
訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

刊登廣告熱線  
28739888