

一手註冊料創7年新高

發展商年底衝刺 全年勢破1.6萬宗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)踏入年尾,新盤繼續熱銷。美聯研究部資料顯示,截至11月底,今年下半年一手私樓註冊量錄得逾8,000宗,超出上半年水平,預期全年將衝破1.6萬宗,按年上升60%,創近7年新高。展望明年一手盤市道,業界估計仍以中小型住宅主導,料銷售量有望進一步上升至1.7萬宗至1.8萬宗,創11年新高。基於供應持續增加,需求受制於3D重稅下有局限,又有加息陰霾,樓價料會平穩。市區新盤因土地供應少與二手樓仍有5%至10%溢價,新界區因土地供應多,新盤與二手會有5%至20%折讓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示,近月市場焦點集中一手盤,鎖住市場不少購買力。美聯研究部資料顯示,截至11月30日止,今年下半年(7月至11月)錄得一手私樓註冊登記量為8,121宗,較上半年(1月至6月)的6,918宗,升幅約17.4%。踏入12月,預期一手盤繼續作最後衝刺,料全年一手將超過1.6萬宗,較2013年全年不足1萬宗水平,顯著升達60%,創近7年新高。

中小型物業需求續大

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨指出,近月新盤熱銷,11月錄得逾1,600宗一手成交,屬本年第二高。由於交投暢旺,估計本月有機會錄得逾2,000宗;二手屋苑睇樓亦十分活躍,自政府公布白居二政策後,中小型物業睇樓量急升2倍。他指出,市場對中小型物業剛性需求大,新盤中價物業快速被市場消化,相信短期內發展商主推推售600萬元或以下的中



小型物業。在政府推售居屋政策下,過去兩星期中小型物業交投飛升,加上房協持續推出港人港樓計劃,相信有助上車客置業。

新申請樓花步伐加快

展望明年新盤市道,美聯物業首席分析師劉嘉輝昨稱,今年一手盤轉旺,皆因5月政府微調DSD稅付款期限,增加換樓客入市意慾,加上政府延長預售樓花期至30個月,令發展商推盤步伐加快。他指出,根據房局報告,截至今年9月底為止,未來3年至4年新

供應升至7.4萬伙的紀錄新高。新申請樓花步伐亦預期會加快,估計明年可供發售之新盤超過3.4萬伙,一手私樓註冊量將有機會挑戰1.7萬宗至1.8萬宗,可望創出11年新高。

二手樓價升勢料放緩

劉嘉輝表示,縱然剛公布的樓價指數仍創新高,但升幅已收窄,且今年二手樓成交量相當少,樓價屬乾升。基於土地供應持續增加,需求受制於3D重稅下有局限,只有用家及長線收租客,沒有了炒家,又有加

明年計劃推售新盤(部分)

樓盤	單位數目(伙)	發展商
紅磡悅目	216	長實
紅磡維港·星岸	321	長實
將軍澳日出康城3期緻藍天	1,648	長實、南豐
將軍澳峻瀜二期	逾800	長實
何文田亞皆老街204號	228	長實、郭炳湘
元朗安寧路	逾1,000	長實
東涌東環	1,407	新地
何文田佛光街第一期	256	新地
油塘東源街	256	會德豐地產
山頂嘉歌信山 Mount Nicholson	67	九龍倉及南豐
元朗唐人新村柏濤	約140	新世界
將軍澳68A區	約535	麗新、郭炳湘
干德道53號	27	信置
將軍澳66C2區	546	信置、嘉華
西貢沙角尾及篤康村兩地盤	約600	信置
屯門小欖	14	英皇
九龍延文禮士	134	華懋
九龍塘雲門	47	華懋

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

「港人港樓」喜盈130伙近沽清

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)時近年底,新盤熱潮未減。綜合市場消息,昨日一手盤共售出189伙,其中錄得4,127票登記,由香港房屋協會發展的長沙灣「港人港樓」喜盈昨早盡推全數130伙,接近沽清,樓協計劃短期內推出另一樓盤喜瀾。恒基地產等於馬鞍山迎海·星灣御第16座及第17座極御星灣昨推售首批110伙,反應一般,合共售出33伙(30%)。



林達民滿意極御星灣銷情,對整體項目有信心。張偉民攝



「港人港樓」喜盈昨早推售的130伙接近沽清。



迎海·星灣御最後兩幢第16座、第17座極御星灣昨日開售,不少準買家等候揀樓。張偉民攝

香港房屋協會於長沙灣400號「港人港樓」喜盈,只限持有香港身份證人士入票,1人1票。昨早推售的130伙,實用面積由399方呎至667方呎,售價由514.7萬元至1,074.5萬元,即可獲折扣9%,1房折實入場468萬元,加推70伙比首批60伙輕微加價約3%。消息指,至昨日下午4時半完成揀樓程序,全日沽出128伙,尚餘2伙分別位於8樓C室及35樓B室未有完成簽署臨時買賣合約,房協已更新銷售安排,決定將此2個單位保留,再安排於日後因應銷售策略再於市場推出。

極御星灣首批110伙沽30%

恒基地產與新世界等合作發展的迎海·星灣御最後兩幢第16座、第17座極御星灣昨日開售首批110伙。消息指,全日售出約33伙。恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,滿意目前銷情,對整體項目有信心,特別是海景單位。各戶型單位均有客戶選擇,當初中層戶較受歡迎。主要為本地用家。樓盤剛開售較多沙田、馬鞍山等同區客,現時亦見九龍區及港島客,當中不乏外籍人士。該盤昨在烏溪沙站迎海會開售,記者在現場所見,下午1時45分開售前約逾百人等候抽籤揀樓。發展商準時在兩時開始銷售情,但開售不夠半小時,已見部分買家離場。

準買家黎太表示,已購入迎海一期單位,滿意周圍環境及交通,亦看好項目日後的升值潛力,今次計劃再買入一套兩房戶。昨日推售的極御星灣首批110伙,全部分布於第16座,包括92伙標準單位及18伙特色戶,單位實用面積472方呎至1,019方呎,訂價679.6萬元至1,642.8萬元,呎價13,674元至18,377元。發展商維持提供即獲折扣減價6%及6%印花稅回贈,折實最單單位入場費約600萬元。

維港峰倚南上載售樓書

此外,英皇國際於港島西維港峰已於昨日上載售樓書於樓盤的官方網頁,以及一手住宅物業銷售資訊網。至於維港峰設於灣仔英皇集團中心2樓的銷售處及示範單位,料於短期內對外開放。恒基地產於鴨脷洲大街的倚南昨晚亦上載售樓書,今日開放示範單位予傳媒參觀,料快開價推售。

純車位註冊金額創23月新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商爭相拆售非核心物業車位套現,帶動11月純車位登記上升,令今年該類物業宗數已超去年。資料顯示,今年首11個月純車位註冊量已錄得7,538宗,超越去年全年7,000宗水平,並高出約7.7%。

表現勝整體大市

美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,11月純車位註冊量錄得965宗,僅次於9月1,081宗,創23個月以來第二高,宗數按月急升36.3%。至於註冊金額方面,月內純車位涉及約15.8億元,按月更大幅急增1.16倍,則是23個月新高。反觀11月整體物業註冊量卻跌破7,000宗,按月跌約19%至6,457宗,金額更大幅下挫約36.6%至434.89億元,足見逆市上升的純車位市場,表現遠勝整體大市。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,11月純車位註冊量逆市上升,加上月內拆售個案登記當中,超過60%屬逾百萬元成交,因此推高金額,急升至新高水平。

事實上,11月965宗純車位個案中,金額超過百萬元個案錄得608宗,即佔約63%。當中此類銀碼個案以寶翠園最多,月內錄得256宗,其次為GRAND AUSTIN,有86宗,海鑽·天賦海灣以73宗緊隨,成為上月純車位金額急升的原因。至於月內百萬元或以下個案則佔餘下357宗,約37%。

康山花園高層710萬白表價沽



鯽魚涌康山花園高層3房戶剛以710萬元(白表價)易手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)中細價盤旺銷,同時帶動旺屋市場,鯽魚涌康山花園高層3房戶剛以710萬元(白表價)易手。中原地產黎國權表示,該單位為康山花園9座高層F室,實用面積592方呎,業主叫價745萬元,最終以710萬元(白表價)將單位易手,實用呎價11,993元。原業主於2006年3月以278萬元(白表價)買入單位,持貨8年,最近打算換樓套現,單位賬面獲利432萬元,單位升值1.6倍。

高俊苑中層市價成交

世紀21李少強表示,油塘居屋高俊苑E座中層10室,實用面積594方呎,以居二市場價353萬元成交,實呎價5,943元,屬市價水平。原業主於1999年9月以155萬元購入上述物業,持貨至今逾15年易手,賬面獲利198萬元,物業期內升值逾1.2倍。

美聯物業陳添鑫表示,粉嶺居屋嘉盛苑3房單位剛獲錄表客以約280萬元承接。該單位為D座高層11室,實用面積598方呎,3房兩廳,望開揚山景。業主最初高開320萬元,後讓步至約280萬元成交,折合實呎價約為4,682元。買家為一名綠表客,見上址高層開揚,且價格合理,故拍板斥資入市。

全年摸貨註冊料僅10宗

炒家絕跡

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着政府加強版外印花稅已屆滿逾兩年,以買賣物業作短線投資的投資者幾近絕跡。香港置業高級執行董事伍劍業引述該行研究部指出,今年首11個月摸貨註冊僅錄得10個註冊個案,相信今年最後一個月有機會繼續錄得「零」宗摸貨註冊,屆時今年全年摸貨註冊有機會只錄得10宗註冊個案,按年錄得跌幅之外,更連跌4年及創1996年以來有

有紀錄低位。

本月料續「零」宗註冊

土地註冊處資料顯示,本年首11個月二手註冊已超越去年全年數字,共錄得逾45,000宗,超越去年全年的41,784宗,按年升約8%,可見本年度二手表現亦不俗。

然而,摸貨註冊個案表現較為遜色,反映短線投

資者買賣狀況的摸貨註冊宗數已跌至紀錄極低水平。土地註冊處資料顯示,今年11月錄得「零」宗摸貨註冊個案,已是連續兩個月錄得「零」宗摸貨註冊,亦為今年首11個月來,第五個月錄得「零」宗摸貨註冊,可見本年度摸貨註冊數字於極低位徘徊。若按年比較,今年首11個月僅錄得10宗摸貨註冊個案,相比去年首11月的16宗還要低,按年下跌近40%。