

二手屋苑買賣靜過沙士



根據美聯數據指，嘉湖山莊過去一星期只有2宗成交，按周大減7宗。

香港文匯報訊（記者 蔡鏡文、顏倫樂）過去四星期二手住宅交投呆滯，情況甚至較「沙士」更淡靜。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合該行分行資料，全港35個大型屋苑過去四星期（8月31日至9月27日）合共僅錄

137宗，比起前四星期（8月3日至30日）的159宗續挫13.8%，數字較2003年「沙士」爆發時期（當年3月31日至4月27日錄225宗買賣）相比更為淡靜。

35屋苑上周成交跌至31宗

該行預計，10月全港二手住宅註冊量（主要反映9月市況）跌至約2,500宗，屆時估計連續2個月不足3,000宗水平。若與2003年5月全港二手住宅註冊量（主要反映當年4月市況）2,977宗相比，料下月註冊宗數比當年更差。

至於過去一星期，上周末正值中秋節假期，樓市受加息陰霾以及大型新盤推售持續影響，二手交投表現續淡。過去一星期（9月21日至27日）35屋苑僅錄31宗買賣成交，較前一星期（9月14日至20日）的34宗跌約8.8%，創31星期新低，而低於50宗的最長紀錄進一步延至連續8星期。當中，「零成交」屋苑共有20個，而成交較多有太古城（5宗）及沙田第一城（4宗），至於長

期成交暢旺的嘉湖山莊卻只有2宗，按周大減7宗。

龍豐花園減價28萬易手

事實上，樓市不景氣，各區繼續湧現減價成交。美聯王子超表示，上水龍豐花園一個實用面積約333方呎單位剛易手，同區租客睇樓僅一日，見業主由415萬元，減價28.2萬元至約386.8萬元，即時拍板承接，減幅約6.8%。成交單位為C座低層5室，面積呎價約11,616元。原業主於2009年1月份以約115萬元入市。

另外，美聯柯志東表示，荃灣樂悠居一個三房單位剛錄成交，業主減價13萬元，獲換樓客以約655萬元承接。單位為中層21室，實用面積約為538呎，三房間隔，成交價約655萬元，折實用面積呎價約為12,175元。買家為一名換樓客，原業主於10年10月份以約348.8萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約306.2萬元，物業升值約88%。

康怡租盤增 租金跌一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）市區個別屋苑租盤增加，中原地產楊文傑表示，鯉魚涌康怡花園現有約60個租盤，從2個月前45個租盤低位回升。新近租貨成交單位為N座中層14室，實用面積461方呎，業主叫租19,500元，放盤近一星期，最終願減1,500元以18,000元將單位租出，折合呎價39元。由於市場租盤盤源充足，現時租金比高位時回落近一成。

據了解，租客屬於外區客。業主於1997年以478萬元購入單位，持貨18年，租金回報4.5厘。

另邊廂，入伙不久的深水埗新盤手匯亦錄租賃，港置張志豪表示，單位為3座高層A室，實用面積約374方呎，月租達1.5萬元，折合呎租約40.1元。業主於去年以約421.7萬元購入上址，租金回報約4.3厘。

揮低本地薑 首獲住宅地

世茂70億奪大窩坪地王

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）飽受司法覆核及斜坡問題影響的九龍大窩坪延坪道豪宅地，政府經過逾一星期考慮，昨日就招標結果揭盅，內房企世茂房地產揮低一眾本地「大仔沙」，「爆冷」以70.2億元中標，樓面地價11,101元，符合市場預期，為內房企本季內第3次中標政府官地，預料總投資額約120億元至150億元。測量師估計，項目日後分層單位每呎實用面積售價將達2.5萬元，前排洋房更可至每呎4萬元。



有業界人士認為，本港地產商出價保守或因須負責項目後逾220萬方呎山坡勘察及防護措施。

翻查同區賣地記錄，九龍塘筆架山龍翔道地皮今年2月由嘉里以23.89億元投得，每呎樓面地價達20,534元，創下九龍區每呎地價新高，今次延坪道地皮相較之下，平45.9%。但測量師指，地皮位置不及龍翔道地，只有一條道路經過地盤，發展密度亦較高，而且斜坡問題較嚴重，影響造價。

世茂發言人表示，今次是公司第一次在香港中標住宅地皮，預料除地價外，要再多付50億元至80億元投資額。業界預料，連地價70.2億元在內，項目的總投資額將達120億元至150億元。世茂初步計劃建4座18層分層住宅，另外亦會有3排至4排別墅。發言人強調，由於項目是公司在香港的「頭炮」，所以一定會落力打造，「做起個名」。

總投資150億「做起個名」

發言人說，公司現階段會先解決項目的前期工作，包括斜坡問題等，至於項目所涉及的司法覆核，由於進入法律程序，公司不方面回應。他表示，現時內地的二線及三線城市都有不同限制，反觀香港限制較少，所以會更希望於本港進行投資。面對近期外圍經濟波動，本港樓價及交投亦見下跌，但世茂發言人表示，公司對香港長遠發展有信心。

據了解，延坪道地盤佔地約219,596方呎，可以3倍地積比率發展，可建樓面約632,385方呎，預料可提供約一千個單位。由於項目投資額大，9月中截標時收到7份標書，大部分屬於大型地產商，包括長實、恒地、新地、會德豐等，但最後由內地房地產公司世茂「跑」出，理想城市集團企業估值部主管張聖典對此感到相當意外。

業界：內房出價較進取

張聖典表示，由於中標發展商須負責項目後逾220萬方呎山坡勘察及防護措施，估計部分本地地產商了解到風險，出價上較保守，令世茂成功奪魁。問到近月內房企頻頻中標官地，他認為可以理解，因他們資本雄厚，亦具建築成本控制的優勢，由近月內房中標的地盤看來，他們對於較大型的地皮感興趣，出價上都較本地地產商進取。

內房季內再三成功中標

翻查資料，本季內已有三間內房企分別於香港買入住宅官地，包括萬科7月逾38億元投得屯門掃管笏路地皮、保利9月中以約17億元買入屯門青山灣段住宅地，以及剛剛揭標的延坪道地皮，三幅都屬於大型土地。張聖典指，內房企來香港買地建樓，亦可藉此累積經驗，為日後走上國際舞台做好準備，同時亦能分散投資風險，避免受到內地房屋政策左右盈利。

他預計，項目落成後分層每呎實用面積售價要2.5萬元，洋房約每呎4萬元。事實上，世茂近年表現非常活躍，去年10月時夥同發展集團以18.3億元成功買入東涌第53A區酒店地，連同延坪道住宅地合共投資約88.5億元，總投資額已達160億元至190億元。另外，公司董事長許榮茂去年5月亦曾以私人名義，夥拍開發集團、英皇以逾27億元買入壽臣山道西豪宅地。

康城8期料進取依舊

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵將軍澳日出康城8期今日截標，中原地產測量師黎堅輝表示，日出康城8期位置臨海，提供最多1,430個單位，具一定吸引力。縱使近日樓市交投氣氛欠佳，也未有影響近日的賣地成績，如屯門青山灣段臨海地以高價批出，九龍大窩坪豪宅地入標反應亦理想，可見發展商投地態度依舊進取，預計項目可接獲逾10份標書。

據了解，港鐵將軍澳日出康城8期補地價金額高達29.5億元，以項目可建樓面約104.41萬方呎計算，其每方呎補地價要2,830元，為整個日出康城的純住宅項目中最高，較今年初賣出的第6期高出24.7%。項目位於整個日出康城的西面臨海區域，預計提供最多1,430個單位，預料完工日期為2021年。另消息指，政府今日將公佈下季度賣地計劃。

利奧坊曉岸最快下月售



恒地韓家輝(左一)表示，未決定利奧坊·曉岸第一輪單位銷售的推出數量。



嘉里朱葉培(右)、吳美珊(左)與家具精品店TREE創辦人Nicole介紹瓊山示範單位。

香港文匯報訊（記者 黃萃華、蘇洪鏞）雖然股市驟挫，惟未有動搖發展商推盤步伐。恒地（0012）位於大角咀利得街住宅項目昨日正式命名為利奧坊·曉岸，項目樓書及示範單位將於2星期內公佈及開放，預計10月開售。另外，由嘉里、信置及萬泰等發展的沙田九肚瓊山昨日開放連家具現樓單位予傳媒參觀，嘉里執行董事朱葉培表示，項目9月至今累沽約50伙，投資者比重有見增長，佔約三成。

曉岸則是整個發展項目頭炮，而其基座商場樓面面積約4.2萬方呎。

涉448單位 1房佔六成

恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，利奧坊·曉岸可提供約448個單位，有開放式單位，及1房至3房單位，其中1房單位佔6成，而第一輪銷售將推出的單位數量則未決定。

韓家輝又補充，其他發展商推出的樓盤售價以300多萬元至700多萬元左右，市場反應熱烈，而且吸收

力強，看好樓市未來發展。

恒地大角咀項目逐年推

韓家輝又透露，利奧坊4個項目中，預計會逐年推出，而今年第四季除推售利奧坊·曉岸外，集團另一個位於馬頭角住宅項目亦會於第四季推售。

另一方面，沙田九肚瓊山自開放現樓予公眾參觀後，9月至今累沽約50伙，為發展商套現逾8億元。嘉里執行董事朱葉培表示，當中投資者比重有見增長，佔成交量約三成。

瓊山自開現樓沽50伙

昨日發展商開放天龍閣2座15樓E室連傢俬單位予傳媒參觀，單位實用面積964方呎，屬三房戶型，所陳設的家具市值約55萬元。朱葉培指，項目開售以來已累銷約850伙，佔全盤約87%。而該盤的特色戶現樓單位，料於短期內開放。

昨日股市再度急挫，而美國加息步伐迫近，不過朱葉培認為發展商投資看長線，相信長遠樓價能維持穩定，而過去周末長假期新盤銷情不錯。

特首梁振英昨日表示不會為樓市減辣，並會從供應着手，朱葉培認為香港奉行不干預的經濟政策，應予發展商及業主空間，不能讓市況轉差才下藥，否則便可能太遲，盼政府能把握適當機會。

新盤季售3500伙 年跌19%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）綜合一手銷售資訊網資料，今年第三季全港新盤成交錄約3,526伙，涉及金額逾328億元，較上一季的5,145伙及538億元，分別下跌約31%及約39%，若與去年同期約4,329伙及逾518億元相比，亦分別跌約19%及37%，拖累首季一手成交金額較去年同期由升轉跌。

數據顯示，上半年錄得一手住宅交投，較去年同期升逾13%，金額更按年升約20%。不過及至第三季，外圍經濟頻現不利因素，股市

急瀉，匯市波動，連累新盤成交表現。

今年累計買賣額升轉跌

總結今年首3季，一手住宅共錄逾11,911伙成交，銷售金額約1,192億元，與去年同期約11,730伙及逾1,240億元比較，雖然成交量仍錄得微升，但金額未能承接上半年升勢而倒跌。意味着全年成交金額能否打破去年逾1,600億元紀錄，將取決於第四季的賣樓表現。

維港星岸黃金周邀內地客

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）周末長假期接踵而來，中秋過後便迎來國慶黃金周，長實把握機會出招吸引內地客，旗下紅磡維港·星岸將於10月1日至7日期間，邀請逾300組內地客參觀項目第5座星海灣。

長實地產投資董事郭子威表示，該批睇樓團客源主要來自廣州及深圳，而公司特別安排4名

操流利普通話的人員講解付款辦法，包括7%從價印花及8.5%買家印花，而10月7日後將考慮調整優惠。郭氏續指，有信心星海灣於期內促成成交，並預期內地買家佔比達一成。

對於美國加息步伐仍未明朗，郭子威直言，環球經濟不容許美國加息，相信年底前不可能加息。

譚小環魚蛋檔減租9%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）銅鑼灣減租潮浪滾浪，位處內街的飲食業都因而受惠。市場消息指，前港姐譚小環經營、位於銅鑼灣渣甸街的小食店獲得減價續租。舖位位於渣甸街30號地下B號舖，面積約250方呎，新租金約為10萬元，較舊租金11萬元減幅約9%。據了解，譚小環自去年上半年在該舖開張，至今僅經營約1年半時間。



譚小環的小食店新租金為每月約10萬元。

羅素街樓上舖跌價四成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）曾經成為全世界最昂貴街道的羅素街風光不再。土地註冊處顯示，銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心7樓全層新近以9,700萬元沽出。據了解，該樓層曾兩度被撻訂，先是去年3月獲買家以1.65億元買入，但其後撻訂，今年5月再以1.16億元成交但亦被撻訂，今次第三次賣出單位，較5月時價錢平1,900萬元或16.4%，較去年3月的價錢平6,800萬元或41.2%，且看今回能否打破撻訂厄運。

土地註冊處資料顯示，新買家為TREASURE TIMES LIMITED，其公司董事包括盧楚鏞及盧永康。據了解，該7樓全層的面積約4,718方呎，以成交價計算，呎價約20,560元。原業主為一名投資者。

天樂廣場萬呎舖面索2億

其他商舖買賣方面，港置旺舖林偉文表示，該行現正代理灣仔摩理臣山道5-9A號天樂廣場一樓及二樓的舖位放售事宜。兩層的舖位面積分別約5,165方呎，合共約10,330方呎，意向放售價約2億元，呎價約1.9萬元。現時一樓舖位由一間食肆承租，每月租金約23萬元，呎租約44.5元，租期至2017年9月；而二樓的舖位現正放租，意向租金約20萬元。林氏估計上述舖位全部租出後，每月租金可達43萬元。

另外，早前發展局公佈本港工廈空置率維持於5.3%水平，反映市場對這類物業需求甚殷。港置工商伍益表示，該行獲業主委託出售葵涌健全街嘉里溫控貨倉A座中層戶相關事宜。物業面積約27,984方呎，目前以約1.2億元交吉放售，折合呎價4,288元。與此同時，單位同時以約36.4萬元出租，每平方呎租金約13元。



灣仔天樂廣場一樓至二樓舖位放售。

商舖註冊量近12年新低

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處最新資料顯示，今年首8個月市場錄得1,437宗商舖註冊，較去年同期下跌4%，數值創近12年按年同類新低紀錄。至於涉及總值約188.11億元，按年同期下跌6%，金額屬近8年按年同期最少。

回顧各區表現，港九商舖交投報跌，唯新界報升。港島區首8個月錄257宗商舖註冊，按年同期急跌11%，跌幅最嚴重。九龍區註冊宗數下跌7%至504宗。至於新界區則錄676宗註冊，按年反增2%。至於四核心零售區，首8個月僅錄87宗商舖註冊，按年同期銳減33%，其中尖沙咀區及銅鑼灣區註冊宗數按年下跌32%及19%。

大額成交方面，首8個月逾億元註冊成交錄38宗，按年同期增加6%；然而註冊總值則約63.60億元，按年下跌5%。矚目成交包括價值約4.58億元的觀塘裕民大廈一籃子單位及價值合共約4.5億元的觀塘成業街10號一籃子單位買賣。

「十一」欠佳增租售壓力

美聯旺舖董事盧展豪表示，首8個月買賣註冊量創沙士後新低，倘若未來數月市場沒有「拆媽」項目支撐，估計商舖交投現料繼續不太理想。另一邊廂，整體零售氣氛差勁，加上「一周一行」措施及近期人民幣貶值，倘若「十一」黃金週銷情欠佳，舖位市場前景將進一步被看淡，舖位租售價受壓程度將擴大。