

經濟利淡因素多 颱風天雨影響

四大代理評樓市

■中原亞太住宅部 總裁陳永傑： 股災影響信心



十大屋苑成交創有紀錄以來新低，反映股災後買家信心不足，與業主維持僵持局面。

■美聯住宅部行政 總裁布少明： 二手繼續尋底



部分二手業主擴大議價空間，但一手訂價吸引，本季仍然會以一手主導，二手續尋底。

■利嘉閣地產 總裁廖偉強： 議幅擴利成交



業主議價幅度擴大至3%至5%，若外圍穩定及天氣好轉，本周二手交投可望恢復增加。

■港置高級執行 董事伍創業： 不減價寧放租



部分持貨力強業主乾脆「放租」，惟亦有部分業主擴闊議價空間，有助提振交投。

代理認為本季仍然一手主導市場，二手續尋底。 資料圖片

十大屋苑罕見 0 成交

香港文匯報訊 近期本港利淡經濟前景因素充斥，財金高官頻頻警告樓市下行風險，樓市續吹淡風。於剛過去的周末日，四大代理行之一的港置出現罕見十大屋苑零成交，為32周來首見。至於中原及美聯十大屋苑亦各錄得4宗成交，各有7個屋苑「捧蛋」，惟有利嘉閣逆市錄得11宗成交，按周增3宗。綜合各代理意見，剛過去的周末日銷情慘淡，主要受新盤貼市價開售，盡吸購買力，以及颱風天雨影響，期望業主擴大議幅，令成交回升。

過去兩日十大屋苑成交

代理	成交	按周變幅
中原	4宗	↓42.9%
美聯	4宗	↓42.9%
利嘉閣	11宗	↑38%
港置	0宗	上周為8宗

據昨日港置旗下分行統計，港九新界十大藍籌屋苑過去兩日（截至昨午3時）未錄得任何成交，是32周以來首度跌至0宗，而十大屋苑樓樓量按周早已跌逾1成。港置高級執行董事伍創業認為，二手樓市成交慘淡，主要受近期一手盡吸市場購買力，加上受颱風「彩虹」帶來天雨，吹走略見復甦的「嫩芽」，令樓市乏善可陳。

颱風吹走復甦「嫩芽」

伍創業表示，近期樓市二手劈價個案增加，惟情況未算全面，有部分持貨力強業主見樓價下調，乾脆「放售」變「放租」，以致租盤急增。不過，亦有部分業主擴闊議價空間至5%至8%，個人冀此有助提振交投，令二手樓市趨步向好。

業主擴議幅挽客難

至於兩大龍頭行中原及美聯過去兩日十大屋苑亦僅錄得4宗成交，為5周及30周來新低。美聯十大屋苑中有7個屋苑零成交，該行住宅部行政總裁布少明亦認為，在一手市場持續推盤吸客的情況下，二手持續低迷，加上受颱風襲港拖累，導致踏入第四季首個周末日十大屋苑未能開出「紅盤」，成交連續5周徘徊

單位數字。他指，雖然有部分二手業主叫價態度回軟，擴大議價空間，但一手訂價吸引，預期隨着發展商積極推盤，本季仍然會以一手主導，二手續尋底。

一手吸市場購買力

中原十大屋苑亦有7個屋苑為零成交，該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑已連續10周錄得個位數交投量，股災後二手成交量一直處於低位，成交量更創2006年有紀錄以來新低，反映股災後買家仍然信心不足，與業主維持僵持局面。剛過去的周末日受颱風吹襲，睇樓人流比預期減少，加上發展商趕緊加推細碼上車盤，筲箕灣及長沙灣2個細碼新盤與二手上車客源重疊，分散市場購買力，令二手交投靜局。

不過，近期環球股市插水，本港利淡經濟前景因素充斥，政經人士頻頻警告樓市下行風險（另見稿），市民對樓市前景看法亦轉向睇淡。中文大學亞太研究所最新調查指，有31%受訪市民預期未來一年樓價下跌，預期上升有13.9%，為2013年9月後首度出現佔跌多過佔升情況。

除此之外，瑞銀早前發表報告，預期至2017年底本港樓價將跌25%至30%，今年則最多調整半成。報告認為，是次調整並非如過往般因突發事件而大幅下滑，反而是失業率直接影響樓價。該行指，內地旅客消費減少，預料零售及酒店業將在明年農曆新年後調整人手，該行的「黑天情景」預期，明年本港GDP跌3%，失業率急升至6.4%。

近月十大屋苑周末日成交

日期(日/月)	3/8	10/8	17/8	24/8	31/8	7/9	14/9	21/9	29/9*	5/10
中原	7	5	3	6	4	9	5	7	7	4
美聯	9	9	6	7	10	5	6	5	9	4
利嘉閣	9	6	9	11	5	9	9	11	12	11
港置	1	7	4	4	2	7	2	2	9	0

*中秋節假期3日成交

市場最新減價成交個案

樓盤	面積	叫價(元)	成交價(元)	減幅
屯門龍門居12座低層D室	592方呎	320萬	270萬	-15.6%
東半山年達園中層B室	973方呎	2,300萬	2,010萬	-12.6%
屯門市廣場2座高層F室	326方呎	390萬	352萬	-9.7%
東半山愉蔭大廈低層C室	472方呎	750萬	700萬	-6.6%
屯門翠林花園A座高層7室	429方呎	410萬	383萬	-6.5%
沙田壹號雲頂6座高層C室	1,087方呎	1,700萬	1,600萬	-5.8%
屯門景峰豪庭1座高層C室	535方呎	430萬	420萬	-2.3%

資料來源：綜合各代理行數據

年達園劈290萬

業主鬆手

香港文匯報訊 二手樓市持續淡靜下，不論豪宅區或是上車區屋苑均持續出現業主大幅調整叫價成交。東半山年達園有單位業主累減290萬元沽出單位止賺離場。

業主鬆手

中原地產鄭偉倫表示，年達園中層B室，業主8月時放盤叫價2,300萬元，後大幅調整叫價至2,080萬元，吸引近10組客人睇樓，最終累積減290萬元以2,010萬元將單位交吉易手，折合呎價20,658元，較市價低6%。單位面積973方呎，3房兩廳，由投資客於2011年12月以1,800萬元買入，單位市值租金約55,000元，租金回報約逾3厘，而是次沽出單位則賬面獲利12%。

業主鬆手

其他豪宅方面，利嘉閣地產蔡勉紅表示，沙田壹號雲頂錄得6座高層C室成交，業主原叫價1,700萬元，由於單位附有租約，故放盤至今累減100萬元，終以1,600萬元沽出，呎價約14,719元。

居屋龍門居減50萬

另外，上車盤集中的屯門區錄得不少減價二手成交，祥益地產黃慶德表示，龍門居12座低層D室，實用面積592方呎。原業主由9月中放盤至今已累積減價達50萬元，最終吸引買家以270萬元（居二市場價）購入上址自住，平均呎價4,561元，稍低於市場價。

祥益地產袁思賢亦表示，日前屯門市廣場錄得區外客成交，成交價352萬元，同類型單位在7月時曾錄得378萬元成交紀錄，對比回落達7%。成交單位為2座高層F室，實用面積326方呎，原業主增加議幅，累積減價達38萬元，買家遂「即睇即買」，以352萬購入單位，呎價10,798元。



沙田壹號雲頂錄得6座高層C室累減100萬元連車位沽出。 資料圖片

會德豐新盤加推提價

無懼風雨

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）會德豐發展今季首個新盤筲箕灣ISLAND RESIDENCE，上周三公佈首張價單後，認購登記取得不俗成績，昨日宣佈加推50伙，折實呎價較上一批單位提升3%。發展商同時公佈銷售安排，前後兩張價單共100伙將於本週四（8日）開售，預期套現8.6億元。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，新價單的單位定價平均呎價約2.34萬元，折實呎價約1.89萬元。加推單位的折實呎價較上批約提升3%，黃光耀解釋，價格相差主要來自樓層及景觀之別，有關單位售價介乎638萬元至1,236.2萬元。

折實呎價1.89萬 638萬入場

另外，黃光耀表示，目前已收約300票認購登記，以用家為主，投資客約佔30%。內地客佔比例不足一成。剛過去兩日，在無項目首輪開售及惡劣天氣下，一手成交僅錄得41宗。

湯文亮：樓價跌一成有根據

香港文匯報訊（記者 涂若奔）紀惠集團行政總裁湯文亮上週六發表網誌指出，按照現時走勢，樓價應該開始下跌，到年底下跌8%至10%亦不出奇，主要是樓價指數回復正常，不再受特殊成交價影響，沒有特殊成交價的樓價指數，就算不下跌都不會再創新高。

按揭料放寬 皆大歡喜

湯文亮撰文指出，當沒有特殊成交價支持，以往創新高的指數就會受到真正成交價影響而下跌，「所以，我說到年底前下跌8%至10%是有根據」。他稱，那些創新高的成交等等正式買賣合約簽妥後才計算，「即是叫各位同事唔好太熱心，為了使指數高企，而簽訂一些未必會成交的買賣合約」，沒有那些創新高買賣合約，樓價指數亦很快會回復正常。到那時候，政府就有藉口調整一些現行管制樓市策略，不過並不會撤銷辣招，最大機會是金管局會修訂逆周期措施，即是放寬按揭成數，就皆大歡喜。

另外，財政司司長曾俊華昨日出發到秘魯出席國際貨幣基金組織及世界銀行的會議，有傳媒問到市場預期樓價可能下調兩至三成，政府會否「減辣」調整樓市措施，他對此回應稱，政府一直在樓市方面的目標，就是保持樓市平穩發展，「我們會繼續保持這個目標向前去」。對於美國若加息將會造成的影響，他指亦要看當地的供求需要如何才作出決定。

曾俊華：調整不是特別事

曾俊華上週亦曾表示，外圍經濟有相當大波動，加上本港樓宇供應增加，各種因素相信會令樓市出現調整，但「不是一些什麼特別的事情」。近日不少分析都看淡樓市前景。中大香港亞太研究所近日公佈的一項調查顯示，31%受訪市民預期本港未來1年樓價將會下跌，只有近14%市民認為樓價將會上升，與3月時做的同類調查結果剛好相反。另外，預期未來1年樓價下跌的受訪者中，近37%預計樓價跌5%至10%，大約26%估計下跌一成至兩成。逾77%受訪者認為現時並非買樓的合適時機。



紀惠集團行政總裁湯文亮認為，政府不會撤銷辣招。 資料圖片

美聯500萬獎開單

重賞勇夫

香港文匯報訊 美聯於剛過去的周末日十大屋苑僅錄得4宗成交，據本報統計，數據至少是該行近十周以來最差表現。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，為鼓勵一眾前線逆市進攻，特於本月上旬預留500萬元獎金，獎勵搶攻一手貨尾及二手租賃的員工。

貨尾成交每宗最多獎8萬

為衝刺第4季業績，美聯推出「餘貨及租賃雙重大激賞」，住宅部旗下前線員工，於10月上旬促成任何一手貨尾成交，即可獲額外獎金，每單最高可達80,000元。另外，凡促成任何租賃成交亦可獲每單最高3,000元獎金。他指，獎金總額將不設上限，務求鼓勵員工於樓市上積極緊捉市場機遇。

股災打擊 上月登記年半新低

香港文匯報訊 股災對樓市影響顯現，反映7月、8月股災影響的9月樓市買賣合約登記數據出爐。據中原地产統計指出，9月十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得158宗，總值10.16億元，較8月的176宗及11.89億元，分別下跌10.2%及14.6%，俱為2014年2月後19



中原十大屋苑以嘉湖山莊上季買賣最多。 資料圖片

個月新低。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，登記連跌兩個月，累計下跌47.7%。二手成交持續疲弱，估計10月十大屋苑登記量將進一步下調。

拖累上季買賣微跌

基於9月數字下挫，第三季十大藍籌屋苑買賣合約登記僅得636宗，總值41.95億元，較第二季的645宗及42.39億元，分別下跌1.4%及1.0%。買賣連續兩個季度下調之餘，亦創六個季度新低。

在十大屋苑中，嘉湖山莊第三季錄得最多買賣登記，合計146宗。其次是沙田第一城及美孚新邨，分別錄得119宗及79宗。至於其餘7個屋苑上季買賣登記為：海怡半島(51宗)、麗港城(51宗)、太古城(48宗)、黃埔花園(43宗)、康怡花園(41宗)、杏花村(30宗)及匯景花園(28宗)。