

樓價回到半年前 上車盤跌勢停不了

嘉湖呎價跌破六千

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「無殼蝸牛」喜訊,新界上車盤樓價再度插水。號稱「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊,最新有單位錄得成交呎價跌穿六千元,為屋苑半年來呎價新低。翻查資料,嘉湖山莊短期內已連環出現多宗平價成交,屋苑樓價已重返半年前。不過,區內代理指,雖然屋苑個別業主態度軟化,但跌幅仍未能刺激買家入市意慾,預測今後樓價仍將繼續下跌。

市場消息指,天水圍嘉湖山莊樂湖居11座低層A室剛易手,單位實用面積639方呎,屬三房連主人套房間隔的大單位,望商場。單位今年7月放盤,開價430萬元,至最近土地註冊處資料顯示,單位原來減至380萬元成交,減幅約11.63%,折合呎價僅5,947元,為屋苑半年來呎價首度跌破六千元,兼創屋苑呎價半年新低,較9月份平均實呎價7,871元跌24.47%。

造價少銀行估值14%

雖然近期樓價回落,嘉湖山莊下跌亦不足為奇,但該宗破新低成交仍然引起區內代理嘩然,因為本月初原來有準買家出價至400萬元,但業主企硬403萬元,最後更指「有老友要唔賣」。該單位造價甚至較銀行估價低了一大截,以估價較高的中銀為例,銀行估價約444萬元,單位造價足足較銀行估值低14%。

祥益:「減價都無人吼」

祥益謝利官表示,嘉湖山莊現時放盤量約500個,雖然數量與過去數月相若,但不少業主其實「齋放盤」不肯減價,與封盤無異,實際放盤量不足百個,而當中只有10%願意減價5%以上。另一邊廂,準買家因為市況持續不明朗,放慢入市步伐,「之前一減就有人接,而家減價都無人吼」,致令近月屋苑買賣兩開,半個月過去只得15宗成交。

目前屋苑放盤中,最平呎價亦要6,800元,高於上述樂湖居單位甚多,亦可見業主叫價強硬,謝利官預計,嘉湖山莊今後樓價仍有下跌空間。土地註冊處顯示,雖然樂湖居11座低層A室的原業主減價沽貨,但他於2008年3月以160萬元買入單位,7年多後賬面仍賺1.3倍。

由於今次已是屋苑短短半個月內連環出現兩宗低價成交,較早前翠湖居5座中層D室三房戶,亦以380萬元成交,折合實呎6,998元,難怪有代理認為嘉湖山莊樓價已回到半年前水平。

其他地區亦錄減價成交,屯門豐景園有單位成交價低市價7%易手,涉及4座低座6室,實用面積457方呎,三房間隔,原業主一直將單位出租,早前租約完結,有感樓市有機會轉勢向下,決定止賺離場,早前減價近5%以409萬元沽出單位,折合呎價8,950元,相比上月一宗同類單位成交價440萬元,是次樓價折讓幅度約7%。原業主於2010年以142萬元買入單位,升值1.9倍。

四季名園減價92萬

中原梁志鑫亦表示,元朗四季名園園林大道單號洋房,實用面積970方呎,連車位叫價1,000萬元,最終減價9.2%至908萬元沽出,折合呎價9,361元,相比對上一宗同類成交價低約5%。原業主於2010年以770萬元連車位買入上址,現易手賬面獲利138萬元,單位升值18%。



屋苑罕錄撻租 每呎16.7再租出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價受壓,嘉湖山莊租盤同樣出現影響,新近錄得撻租再租出個案。至於其他地區亦屢錄減租個案,港島東嘉亨灣一個504方呎單位減價16%才租出。

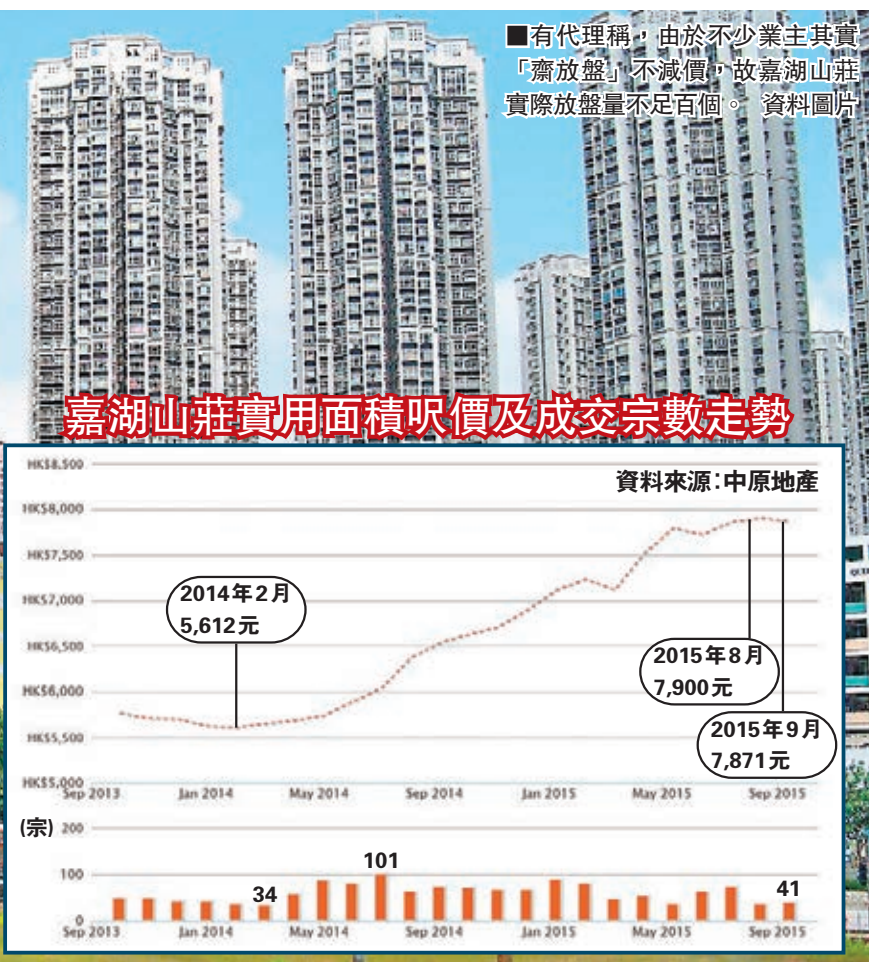
嘉亨灣減租16%

利嘉閣地產施志剛表示,西灣河嘉亨灣1座高層D室,實用面積約504方呎,業主原叫租2.5萬,後來減價4,000元,終以2.1萬租出,實用面積呎租約41.7元,減租16%。據了解,業主於2010年9月,以660萬元買入出租單位,現成功出租,可享租金回報率約4厘。

對岸九龍區,大角咀帝柏海灣一個2房戶,業主為求成功租出單位,減價約8.5%,剛以2.15萬元租出,實用呎租約46元。美聯物業陳曉曉表示,

該單位為帝柏海灣5座低層F室,實用面積約469方呎,屬2房間隔,業主為租出單位,決定減租至2.15萬元,較8月的2.35萬調減約2,000元,實用呎租約46元。資料顯示,業主於2007年11月以約380.1萬元購得,是次租金水平計,回報率約6.8厘。

在新界區,天水圍嘉湖山莊美湖居8座高層A室,實用面積約629方呎,3房連套房,座向東北外望米埔景,利嘉閣地產鄧鎮華表示,業主於9月中以12,000元放租單位,至月底減價近13%至10,500元,惟租客撻租,及後業主同樣以月租10,500元重新放盤,未幾即獲承租,實用呎租16.7元,較同類單位市價低約10%。業主於2002年6月份以140萬元購入上址,現租出單位,可享回報率9厘。



下半年二手料失守二萬宗

香港文匯報訊 踏入第四季,二手住宅交投持續淡靜,美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,二手住宅下半年至今(截至10月13日)註冊量只有11,428宗,連上半年24,479宗的一半亦未達到。該行認為,若本季交投持續疲弱,相信下半年二手住宅註冊量將為有紀錄的第三次半年失守2萬宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,過去兩次半年二手住宅註冊量失守2萬宗分別是2003年上半年及2013年下半年。前者受「沙士」襲港影響,而後者則受「3D辣招」困擾以及新盤搶佔打擊所致。至於今年下半年辣招影響持續,多個新盤登場並提供優惠作招徠,吸引二手客源轉投一手。再者,美國加息陰霾亦纏繞樓市,買賣雙方拉鋸導

致交投呆滯,估計半年二手宗數再度跌穿2萬宗。

平均成交654萬破頂

不過,即使今年下半年二手宗數偏低,但隨着近年樓價攀升,平均每宗二手金額卻升至新高水平。據資料顯示,下半年迄今平均每宗二手住宅註冊金額高達約654萬元,比起上半年約613萬元再進一步攀升,為有紀錄以來的最高半年。

該行又指,因尚餘2個多月,下半年迄今各類銀碼的二手住宅註冊宗數難與上半年相比。不過,下半年迄今逾1,000萬元比率較上半年進一步上升,由9.5%攀升至10.5%,而逾500萬元至1,000萬元亦由32%升至迄今34.6%。反觀,500萬元或以下則由58.6%回落至54.9%。

凱譽擬下周減價重推



恒基兆業地產營業(一)部總經理林達民(左)介紹凱譽宴會廳。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市吹淡風,新盤也要減價就市。由恒基地產主席、人稱「四叔」李兆基私人持有的尖沙咀棉登徑服務式住宅凱譽最快於下周開價重售,恒基地產營業(一)部總經理林達民昨放風,首批約20伙,部分單位的呎價會比去年4月首度拆售時「平少少」。另一方面,市區盤競逐爭奪,紅磡環海、東岸、長沙灣青菁及西灣河柏匯三個港九新盤同日安排單位將於周日(18日)開售。

林達民指出,凱譽屬舊契項目,今次重售的銷售程序大致與14個月前相若,考慮部分推盤安排依照一手例,該盤去年沽出約60間,截至目前為止已有超過40伙付清樓價。

首批20伙 周六開放示位

他又稱,凱譽將於周六(17日)開放示範單位予公眾預約參觀,測試市場反應後料下周開價,首批約20伙,部分戶型呎價可能會較14個月前首度拆售的單位呎價平少少,若反應好,會於加推時調整價錢。他指出,此盤向園景單位為細面積單位,向海為大單位。

他坦言,過去一年上車盤銷情比豪宅好,細價樓樓價升幅比豪宅樓價高,今年7月以來股市大幅波動,令樓市交投及價格受到影響,不過10月以來股市回穩,料已找到低位,加上市場累積一購置買力,相信第四季豪宅交投會回升。

Cluny Park再推2伙招標

其他新盤方面,信置於西半山干德道的Cluny Park早前7伙流標後,再推出另外2伙招標,並有指引

價,截標日期為10月22日。該2伙為7樓B及7樓C室,其中前者指價9,060萬元,實用面積2,201方呎,呎價41,163元,後者指價4,050萬元,實用面積1,223方呎,呎價33,115元,買家可獲售價約8.5%從價印花稅現金回贈。

此外,會德豐地產於筲箕灣ISLAND RESIDENCE昨日加入540天付款方法,可照定價減4.5%。同時,該盤亦將720天現金優惠付款計劃折扣減少0.5%。

港九三盤周日推售爭客

至於九龍建業於紅磡環海、東岸上載銷售安排,於周日早上推售180伙,包括標準戶及特色戶,於周六晚上截票。派盈於長沙灣青菁同日公佈於周日推售最後12伙,周六下午截票。

在港島區,恒地於西灣河新盤柏匯昨亦上載新價單,加推25伙,以E室209方呎開放式單位為主,定價由467.7萬元至762.1萬元,呎價介乎21,817元至29,733元,最高折扣11%,將於周日以先到先得形式開售。

蔡伯能大埔車位沽逾六成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)外圍經濟不明朗,本港樓市亦高處不勝寒,部分投資者將資金流到一些如停車位等商業物業,以賺取穩定租金「保本」。資深投資者蔡伯能日前拆售大埔翠屏花園停車場96個車位,單日已沽逾六成,包括有投資者一口氣連購6個車位,以平均每個成交價約95萬元計算,涉及金額已達576萬元。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示,停車位

全屬私家車車位,最低叫價88萬元起,已經沽逾六成,平均每個車位成交價低於100萬元。

翠屏花園投資封止蝕門

資料顯示,蔡氏於年初以5,200萬元購入上址96個私家車位,及20個貨車位,隨着日前銷售完結,意味他已接近收回成本,餘下物業可以「零成本」持有。

資策中環重建申請撤回

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資本策略地產有關人士早前統一中環已連拿利3-4號園林大樓業權,並隨即向城規會申請重建,並作「辦公室」用途。不過,近日申請人已撤回申請。由於地皮現時劃入

「住宅(甲類)」地帶,未知發展商是否有意「還原基本步」,重建住宅。據了解,項目現址5,753方呎,重建住宅可望以地積比率9倍發展,可建樓面約51,777方呎。

前太古大班購九龍塘屋地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)名人聚居的九龍塘近日再多一位地產界猛人進駐。土地註冊處資料顯示,九龍塘德雲道6號獨立屋剛2.28億元易手,買家以公司名義登記,其中一名董事KERR KEITH GRAHAM,與太古地產前主席兼行政總裁簡基富姓名相同。

德雲道物業賣2.28億

德雲道6號獨立屋,佔地約10,898方呎,上址有一座建於1949年的兩層高建築物,物業可重建為三層高連地庫別墅大

宅,以地積比率0.6倍計,最高可建樓面達6,538方呎,以及一個約3,800方呎地庫,今趨以2.28億元易手,呎價34,873元。

土地註冊處資料顯示,登記買家為REGAL GREAT LIMITED,公司董事為KERR KEITH GRAHAM、黃沛律師兼行政總裁簡基富姓名相同。至於原業主為沙龍電影主席汪長禹及相關人士,於1989年10月以公司名義1,360萬元購入上址,持貨26年,是次轉手賬面獲利2.144億元,其間物業升值15.8倍。



德雲道6號獨立屋佔地逾萬方呎。 資料圖片

陳茂波:申撥款研人工島



發展局局長陳茂波表示,未來大嶼山一系列發展將令區內職位增至約47萬個。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展局局長陳茂波昨日回答立法會議員提問時表示,「東大嶼都會」計劃現只屬初步構思階段,由於涉及大規模填海及龐大基礎建設及投資,須謹慎考慮。由於在上個立法會會期未能取得撥款,相關策略性研究未能展開,政府將再向立法會申請撥款開展有關研究,以探討興建人工島的可行性及發展的規模。

東大嶼都會可容70萬人

他指出,初步估算「東大嶼都會」或有能力容納介乎40萬至70萬的居住人口。至於就業機會估算,現階段只有非常初步的籠統估計,若大嶼山各重點發展項目,包括如東涌新市鎮擴建、機場島北商業區發展、港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展、小蠔灣填海、欣澳填海以及「東大嶼都會」等中至長期項目全部推展的話,大嶼山的職位將可由現時的9.4萬個增加至約47萬個。

他表示,現時大嶼山(不包括附近島嶼和機場)約有63.5平方公里的範圍為法定圖則所覆蓋(包括部分海灣及個別項目擬議填海的水域),當中劃作「住宅」及「商業」用途的土地分別佔4%及0.04%。

目前正規劃的未來住宅用地的供應,主要是東涌新市鎮擴建研究建議的約70公頃公私營房屋用地,以及正在研究中的小蠔灣地鐵廠上蓋住宅發展。

長遠而言,擬議的「東大嶼都會」計劃可以是香港跨越2030年後的主要土地供應來源的選項之一,供興建房屋及提供社會及經濟發展需要的用地。

土地註冊處盈利4570萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地註冊處處長周淑貞表示,截至3月底的財政年度,土地註冊處營運基金錄得盈利4,570萬元,全年固定資產回報率為7.8%。土地註冊處營運基金會向資本投資基金支付2,280萬元紅利。根據營運基金報告,與2013至14財政年度比較,文件註冊及查閱土地登記冊的總宗數分別上升19.1%及10.7%。