樓市淡風愈吹愈烈,等上車一 族距離樓價下跌然後入市的願望 或再走近一步。近日一手積極散 貨,二手交投冷清的格局持續 樓市轉向似夢迷離,發展局局長 陳茂波昨天開腔指,樓價有下調 跡象,呼籲買家入市前應愼思。 事實上,昨天新盤單日僅錄得22 宗成交,較上周15宗成交輕微 多7宗;尖沙咀新盤凱譽減價見 效,重售錄得約12宗成交;開 售多時的沙田玖瓏山豪宅新一輪 開售,售樓處準買家形單影隻; 二手十大藍籌屋苑昨天有9個捧 蛋,樓市轉向愈來愈明顯。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

港樓價有下調跡象,截至今年9月底新盤供應已超過 8.5萬伙,本港未來3年至4年的一手樓供應亦會比較 多,足以扭轉過往樓字供不應求的狀況,並呼籲準買 家在買樓前要慎重考慮

代理:末季樓價跌5%

對於發展局指樓價下調的説法,美聯物業住宅部行政 總裁布少明指, 近期樓價確有回軟跡象, 早前熱銷的中 細價樓盤,業主叫價普遍有3%至5%的回落,但長遠走 勢仍有待觀察。展望今年最後一季樓市走勢,布少明料 整體會有3%至5%下調,因上半年樓價已累升達一成, 故及至年底時全年樓價則有5%至7%升幅。

新盤僅錄22宗成交

比照昨天新盤的銷情,僅得22宗成交,正好反映着 樓市的淡風。恒地主席「四叔」李兆基持有的尖沙咀服 務式住宅凱譽目前減價重推18伙,昨天單日錄得12宗 山,昨天開售21伙,市場指周末暫洁1伙。現場消息 指,位於現樓的售樓處準買家及睇樓客形單影隻。

此外,位於西半山的超級豪宅天匯,一個被兩度撻

訂的單位再度獲認購。據成交記錄冊顯示,該廈8樓B 室,實用2,192方呎,以8,707.8萬元成交,折合呎價 39,725元。翻查資料,該單位今年5月以8,802.45萬 元易手, 呎價 40,157元, 然而買家最終撻訂, 涉及訂 金約880萬元。

柏喬散貨盡推59伙

不過龍頭發展商無懼樓市淡風,繼續推盤步伐。新世 界旗下元朗盤柏僑昨天盡推餘貨59伙,發展商維持優 惠不變,折實後該批單位入場費約由334萬元起,並於 下周三(21日)開賣,即日起接受收票。價單顯示,該 批59伙單位訂價由最低366.8萬元至最高1,368.9萬 元,實用面積由329方呎至930方呎;發展商前後公佈4 張價單,共141個單位,亦為項目所有單位。

四叔:樓價每年慢慢跌

事實上,陳茂波近期頗密地關切樓價走勢,本月初 他就在一個電台節目中提到供應失衡未解決,樓價和 辣」,因為目前香港房屋問題仍然嚴重,大部分家庭 仍然負擔不起現在的樓價,特區政府會繼續努力增加

炒賣需求,目前 的樓市措施不會 「減辣」。

至於近期多名 業界人士看淡樓 市,日前「四 叔」李兆基在北 京提到樓市,預 下,未來樓價會 每年慢慢跌,每 年跌幅在5%之 內。不過他並不 認同有人指樓價 或會挫三成的説



英皇國際執行董事張炳強早前指,現時樓市「高處 不勝寒!,即使未到頂層,亦處於尾二的一層,倘若 樓市到頂一定易跌難升;至於現時內地經濟增長放 慢,美國一直放風會加息,新盤供應量多,加上港府 暫無意「減辣」及購買力減弱,預計未來6個月至9個 月樓市橫行,甚至向下



香港文匯報訊 新界區中 小住宅樓價跌勢超港九,二 手交投氣氛低迷,買家略欠入市信心,部分 業主亦願意提供較大減價幅度。當中天水圍 嘉湖山莊、沙田第一城等細碼盤均現劈價沽 值約66%。 貨,市況並呈擴散跡象,上水區似到淪陷邊 緣。市傳上水中心跌穿400萬元,市場指3 座中層G室面積342方呎,成交價395萬 元, 呎價11,550元。對上一次400萬元以下 成交已追溯至今年1月,1座高層D室,351 方呎以385萬元易手。

維也納花園劈價50萬沽

易手,實用面積732方呎,套三房間隔。原業 獲利約305萬元,物業升值約1.74倍。

萬元易手,實用面積平均呎價7,240元。原業 主於2011年2月以319萬元購入上址,持貨約4 年,是次轉手賬面獲利211萬元離場,單位升

新都廣場兩房戶減逾5%

同時,美聯陳添鑫表示,區內部分業主擴闊 議價空間,甚至願意大幅減價沽貨。該行剛促 成一宗上水新都廣場兩房單位成交,買家獲減 30萬元後,以約480萬元承接。剛成交的上水 新都廣場單位為3座高層D室,實用面積約為 420呎,兩房間隔,以約480萬元成交,折合實 中原陳永強表示,上水維也納花園剛錄得10 用面積呎價約為11,429元。原業主於2007年6 月首宗買賣成交,屋苑最新錄得3座高層C室 月以約175萬元購入上述物業,是次轉售賬面

成 交 續 淡 拉鋸,令二手交投持續膠着。本報綜合市場消 息,港、九、新界十大指標屋苑之中,9個屋 苑均在昨天周末「捧蛋」,僅沙田第一城錄得 唯一的成交,延續上周二手淡況。

預約睇樓量低位橫行

從一眾藍籌屋苑「破蛋而出」的沙田第一 城,昨天洁出46座低層G室,以398萬元成 交,實用面積304方呎,折合呎價13,092元。 美聯黃錦瀚表示,該屋苑本月至今交投零星, 連同上述成交暫僅錄得約5宗成交,買賣雙方 拉鋸,拉低成交。周末屋苑預約睇樓量仍維持 約30組,於低位橫行。

身為新界藍籌上車盤的嘉湖山莊,本月至今 交投量較其他屋苑為佳,本月至今屋苑錄得10 宗買賣,不過昨天成交欠奉。利嘉閣鄧鎮華 指,雖然部分業主願意降低叫價放售單位,惟 近日市區有更矚目的新盤以較低入場費吸引買 家眼球,令其取態變得審慎觀望,拖慢成交步 伐。至於將軍澳新都城昨天暫未錄得成交。

中原楊文傑表示,鰂魚涌康怡花園本月半個 月來只錄得1宗成交,昨天單日未見開單。樓 價未來有機會持續向下,買家入市信心未恢

香港文匯報訊 (記者 蘇 復,市場觀望情緒濃厚,買家期望業主可以提 洪鏘)樓價高企,買賣雙方 供更大減幅,買賣雙方拉鋸嚴重,本月成交量 有機會再下試低位。此外,同區的鰂魚涌太古 城、鴨脷洲海怡半島昨天均未能開單。

> 九龍方面,荔枝角美孚新邨本月至今僅錄得 零星成交,昨天難避捧蛋命運。美聯邱漢榮表 示,一手搶客戰升級,部分新盤以震撼價推 售,搶去不少購買力。該屋苑二手市況持續淡 靜。另外,牛頭角淘大花園、九龍灣德福廣 場、紅磡黃埔花園昨天未見成交。



■新界十 大指標屋 苑之中, 僅沙田第 一城錄得 唯一的成 交∘

各方對樓市走勢看法

行政長官梁振英:目前本港住屋問題仍嚴重,大部分 家庭包括年輕人仍負擔不起現在樓價,特區政府不會 「減辣」,同時會繼續增加土地和樓房的供應。

發展局局長陳茂波:私人住宅市場已經出現根本轉 變,未來三四年一手住宅單位供應達8.5萬伙,同時美國加息 似乎無可避免,內地和外圍經濟均面臨下行壓力,可能影響 市民供樓能力。

麗新系執行董事周福 安:本港樓價目前仍企 穩,雖然有撻訂現象, 但未見樓價有機會大 跌;看好細價樓前景, 集團推出的細價樓最受歡迎,

升幅亦較高。 英皇國際執行董事張炳強: 現時樓市「高處不勝寒」,即 使未到頂層,亦處於尾二的一 層,倘若樓市到頂一定易跌難 升;預計未來6個月至9個月

新地副董事總經理雷霆:美 國雖有機會加息,但預料加息 幅度不高,頻率亦不多;銀行 審批按揭謹愼,相信樓市可健

樓市橫行,甚至向下。

康發展。 恒基地產主席李兆基:年輕 人置業需量力而爲,食都要 食,住都要住,揀得心水就 Okay;千祈唔好炒樓,自住 置業則可考慮入市,自住貴極 有限,跌都唔會好傷。



中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑:私樓炒賣 氣氛稍爲緩和,相信政府近期積極增加資助房屋供應 量,料未來一兩年樓市會有好大改善。

美聯物業住宅部行政總裁布少明:踏入第四季有多個 大型新盤部署推售,購買力湧向一手,故二手市場交投表現 仍處捱打階段;放售單位意慾較急的業主有減叫價壓力。

美聯物業首席分析師劉嘉輝:政府積極推地無疑有助穩定 樓市,但土地供應增加的同時,需求亦有機會因加息及失業 率可能上升下,出現供求失衡,所以推地的進度及數量需要 適時檢討。 ■製表:香港文匯報記者 楊偉聰



■劉嘉輝指,若市況持續,本月全月有機 會挑戰2,227宗的記錄低位。 資料圖片

香港文匯報訊(記

者 何汶錡) 近日一手 盤減價搶客,部分二手業主劈價迎戰,令 不少業主心寒,怕樓市愈跌愈厲害情願持 貨,導致二手住宅註冊量大幅縮減。美聯 物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯 示,10月首15日二手住宅註冊量暫錄得 1,063 宗, 較 9 月 同期 1,526 宗下跌約 30.3%,目前更僅佔9月全月2,811宗不足 四成。10月全月二手宗數勢將再進一步下 跌,屆時將連跌3個月。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若 與單月二手住宅註冊宗數記錄低位的去 年2月相比,該月首15日亦有1,103宗買 賣登記,相對之下本月上半月的註冊宗 數更少。若市況持續,本月全月甚至有 機會挑戰當年2,227宗的低位。每月註冊 個案一般主要反映前一個月市況。

大型屋苑註冊零星

10月首15日以二手註冊量最多的屋苑 計算,宗數最多是只有17宗的嘉湖山莊, 其次的愉景灣及美孚新邨已分別低見12宗 及10宗。緊隨的匯景花園宗數更連「雙 位」數字亦未有,上半月只有9宗,至於 沙田第一城及太古城則齊錄得8宗登記。

一手承接上月強勢

反觀新盤方面,上半月註冊宗數與二手 走勢背馳。9月首15日一手私樓註冊量已 錄得899宗,比起上月同期547宗大幅急 升約64.4%,宗數甚至已超過今年3月全 月的735宗及8月全月的759宗。

另外,大型新盤成交個案持續於本月 內註冊登記。本月首15日一手登記最多 的項目主要為東涌東環Ⅱ及紅磡環海・ 東岸,單以上述兩個項目宗數已佔約八 成,成為上半月爆升的動力。