



**越跌越買**

# 駿景園97貨蝕走

二手房成交個案

屋苑	單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	減幅
荔枝角美孚新邨	4期百老匯99號中層B室	918	880	9,586	18.5%
將軍澳天晉	6座中層A室	862	1,300	15,081	13.3%
火炭駿景園*	8座極高層	990	1,095	11,061	10.2%
牛頭角淘大花園	H座中層1室	391	442	11,304	10.0%
青衣盈翠半島	6座高層C室	670	850	12,687	7.6%
馬灣珀麗灣	29座高層B室	545	573.6	10,525	7.5%
屯門屯門市廣場#	3座高層B室	353	376	10,652	6.0%

註：\*蝕8% #低市價10%

資料來源：各大代理行 製表：記者 蘇洪鏞

## 美孚累減200萬 實呎價穿一萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價高處不勝寒,二手屋苑劈價潮浪接浪,多個藍籌屋苑業主陸續接受現實,將原先進取的叫價大幅回落促成交易(見表),其中荔枝角美孚新邨有業主就累劈近兩成、以880萬元沽貨,低市價約一成,呎價更劈穿一萬元。而牛頭角淘大花園樓價兩個月跌近80萬元。與此同時,火炭豪盤駿景園亦有「97貨」搵手沽貨個案。

荔枝角美孚新邨出現勁劈「兩球(200萬元)」個案,港置余柏表示,涉及單位4期百老匯街99號中層B室,實用面積918方呎,業主今年8月份以1,080萬元放盤,惟久未獲承接,於是先後落價,並最終以880萬元成交,減幅達19%,折合呎價9,586元,低市價近一成。中原數據顯示,九月份該屋苑共錄20宗成交,平均實呎價11,430元。是次的新成交價約回到屋苑去年7月的水平。

原業主於1996年以408萬元購入單位,是次轉手賬面升值逾一倍。至於火炭駿景園更新近錄得蝕讓成交,利嘉閣鄭勁松說,單位為8座極高層特色戶,實用面積約990方呎,業主於7月以1,220萬元放盤,日前終劈價125萬元後,即獲買家承接,成交價為1,095萬元,減幅達

一成,折合呎價約11,061元。原業主於1997年7月樓價高峰期以1,195萬元入市,是次轉手賬面虧蝕100萬元離場,期內物業貶值逾8%。

### 淘大花園成交價回落

各區方面,牛頭角淘大花園最新成交價亦較8月回落。美聯物業黃浩存表示,該屋苑H座中層1室,實用面積約391方呎,業主9月時以490萬元放盤,及後多番落價,最後以442萬元成交,折合呎價約11,304元,減幅達一成。同類單位於8月高位成交價約520萬元,而今次成交價較此回落約15%。

另外,中原柯勇表示,將軍澳天晉6座中層A室,實用面積862方呎,去年底曾叫價1,500萬元,及至日前以1,300萬元沽出,折合呎價15,081元。

### 盈翠半島累減70萬元

中原地產陳輝麟表示,青衣盈翠半島6座高層C室,面積670方呎,業主最初開價920萬元,及至最近以850萬元沽出單位,累減共70萬元,呎價12,687元,比起同類單位造價低約6.6%。

### 50屋苑上周近半「零成交」

事實上,從利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑在上周(10月12日至18日)僅錄41宗買賣個案,較前周(10月5日至11日)的44宗成交再跌7%,跌幅雖較上一周逾三成的跌幅大為收窄,惟仍然連續兩周創自2004年5月有紀錄以來近11年半的新低。此外,上周共有24個屋苑錄得「零成交」,較前周的21個再增加約14%,當中港島區佔2個,九龍區佔12個,而新界區則佔10個。嘉湖山莊及康怡花園交投最出眾,以4宗稱冠於全港50屋苑。

利嘉閣地產董事陳大偉指出,市場屏息觀望已有一段時間,相信隨股市回順,部分心急買家將再蠢動,惟業主叫價與買家理想價仍有大落差,故料睇樓量將增加,但成交速度仍會緩慢,短期難有顯著突破。

## 恒大70億購重慶御龍天峰

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對內地經濟增長放緩,加上預期開徵房地產稅,重慶市充裕物業供應量,及項目發展年期長達12年,尖沙咀置業(0247)、信和置業(0083)及華人置業(0127)及中渝置地(1224)昨日齊公佈,以合共70億元將持有的重慶御龍天峰住宅及商業項目合共100%股權售予恒大地產(3333)。

### 信置華置中渝集體沽出

根據通告,信置以35億元出售其於重慶御龍天峰持有的50%股權予恒大地產,信置及持有信置股權的尖沙咀置業可因而分別錄得4.8億元及2.44億元收益。此項目其餘50%股權由中渝及華置各佔一半,兩者亦分別同樣以17.5億元把各自持有的25%權益售予恒大地產,各自預期將錄得1.53億元及8,670萬元收益。

御龍天峰位於重慶江北區北濱一路及嘉陵江大橋交界,總建築面積逾1,000萬方呎,共分4期開發,包括住宅、寫字樓、購物商場及商業街、商業會館及學校。第一期於去年3月推售,主要提供2房至5房,面積約74平方米至263平方米。

## 廣州寫字樓料迎井噴供應

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)戴德梁行日前發佈第三季廣州房地產市場研究報告稱,商業物業和寫字樓將開啟「供應井噴」模式。預計2015年全年新增供應35.7萬平方米,2016年新增供應將高達80萬平方米以上,創歷史峰值。戴德梁行預測四季度廣州甲級寫字樓空置率將開始明顯上升,並在2016年升至峰值。

統計數據顯示,第三季位於珠江新城的越秀金融大廈交付,核心商務區甲級寫字樓存量升至369萬平方米。儘管新項目帶來16.5萬平方米的大體量,但由於前期預租良好,交付時出租率已近6成。由此,有中介認為穗甲級寫字樓整體市場空置率並未大幅上升,僅輕微上升1個百分點至7.1%。仲量聯行華南區研究部總監曾麗則向記者表示,由於經濟發展的不確定因素有所增加,最近股市也出現波動,預期將會影響部分金融服務及信息技術類企業的擴租需求。

### 11個天河城商業樓面投入

與寫字樓市場一樣,穗商業物業同樣迎來供應井噴期。2015年第四季到2016年,總計劃開業的優質商業面積共計110萬平方米,相當於11個天河城的商業體量。如果全部如期交付,廣州主城区優質商業存量將從2014年的276萬平方米上升47%至406萬平方米。



廣州商業物業同樣迎來供應井噴期。圖為天河城。資料圖片

## 投資者2447萬掃商廈

10,100元。原業主於2011年以615萬購入,賬面升值約八成。兩項收購共斥資2,447萬元。

此外,資深投資者蔡伯能最近拆售大埔翠屏花園地庫車位,該批車位正式發售僅約一星期已幾近沽清,從中套現逾9,000餘萬元。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示,買家中除了早前有投資者以約576萬元連購6個車位外,亦不乏大埔街坊客,現時翠屏花園車位經已沽逾九成。目前尚有3個子母車位有待買家認購,每個意向叫價約130萬元。倘所有車位沽清,料可套現逾1億元。

### 旺角Casa酒店招標出售

另一方面,第一太平戴維斯獲業主委託以公開招標形式出售九龍旺角彌敦道487至489號Casa酒店,以「現狀」出售及連租約出售,12月4日截標,該物業估值9.2億元。物業為一幢14層高的精品酒店,酒店設有162間精緻客房,地下設有兩間商舖。總樓面面積約37,228方呎。地下3間商舖總面積約3,103方呎。

至於商舖,港置旺舖游榮柏表示,獲業主委託出售堅尼地城吉席街83號高逸軒軒雙號舖,物業面積約4,278方呎,現時以約1億元連租約放售,折合每平方呎叫價約23,375元。上址現時獲西餐廳以約14.2萬元租用。

## 上月商廈登記低見74宗

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部昨日綜合土地註冊處資料指出,9月市場僅錄74宗商廈買賣登記,按月大跌42%外,數值創近17個月新低;涉及註冊總值約16億元,按月亦急挫20%,金額亦屬近16個月最少。至於大手買賣方面,上月共有3宗逾億元註冊成交,按月微增1宗;註冊總值約6.67億元,按月增加11%,較貴重成交包括價值合共約5.5億元的九龍灣國際交易中心11及12樓全層登記個案。而今年首三季市場則合共錄得1,340宗商廈註冊,總值約254.53億元,按年同期分別增加46%及30%。

### 乙廈指數持續上揚

近月甲廈售價稍見回軟,上月「美聯商業指標甲廈指數」(MCAD)報258點,按月微跌0.4%;不過乙級商廈售價則持續上揚,上月「美聯商業指標乙廈指數」(MCBI)報291點,按月上升1.4%。回顧上月港島、九龍及新界三區註冊量全面報跌,其中新界區僅錄4宗註冊,按月銳減67%,跌幅最嚴重;註冊總值約0.27億元,按月急跌78%。九龍區錄38宗註冊,涉及總值約8.96億元,量值分別按月下跌46%及28%。至於港島區,上月錄32宗註冊,按月減少27%,總值則約6.77億元,按月反增7%。

美聯商業董事翁鴻祥認為,短期內交投氣氛較為薄弱,估計今月商廈註冊量持續疏落,料僅於現水平窄幅上落。鑑於部分投資工具近月表現較為反覆,以致一些投資散戶轉投入場門檔較低且回報較穩定的車位,估計車位將繼續受到市場的青睞。

## 大埔3官地獲覆核許可

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)環保觸覺成員聯同大埔露輝路關注組及教院學生丘家寶等人早前就大埔三幅官地(山塘路地皮及露輝路兩幅地皮)提出司法覆核,有關人士昨日向傳媒表示,地皮已於10月14日獲得司法覆核許可,即將排期進行審訊。當中,山塘路地皮已展開招標程序,有關人士認為,政府要將地皮撤回招標,將賣地計劃暫停,排期涉及一年半載時間,建議政府於露輝路附近洞梓的一幅棕土作為替代地皮。

司法覆核申請人、教院學生丘家寶指出,由於山塘路地皮已展開招標程序,代表律師去信地政總署要求停止招標,並要求對方下周三(10月28日)回覆,否則會有進一步的法律行動,包括申請禁制令。對於勝訴有一定信心。

該團體的代表律師黃鶴鳴質疑城規會批准土地改劃時的立場是否中立,並擔心城規會成員在未必完全清楚了解該區的發展下批出土地改劃。據悉,今次政府在有司法覆核許可下仍然賣

地,是第一次出現的個案。有關團體並建議於露輝路附近洞梓的一幅棕土作為替代地皮,並指已有發展商願意收地興建。地政總署昨未有就事件回覆。

### 山塘路住宅地已招標

今次引起爭議的三幅土地,其中一幅位於大埔荔枝山山塘路住宅用地已推出招標,亦是本季規模最大一幅土地,地皮地盤面積約405,760方呎,地積比率2.84倍,指定為私人住宅用途,最高可建樓面面積約1,152,824方呎,11月27日截標。中原地產測量師黎堅輝早前表示,由於大型地皮供應有限,加上地皮未有限制及限量條款,發展限制較少,將來可發展成中低密度屋苑,料受發展商歡迎,入標數目預計理想,惟地皮涉及一宗司法覆核,爭議至今未解決,預期未會減少發展商入標意慾,但或會在出價上作出適當調整,估計地皮每呎樓面地價4,500元,地價接近52億元。

## AVA 62收票登記超額

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者盧華發展的尖沙咀上海街AVA 62至昨晚8時截票收逾100票,以首批連推共64伙計,超額登記約1倍,該批單位於今晚推售。至於恒基地產於大角咀利奧坊,晚岸截至昨晚8時收逾620票,以首批100伙計,超額登記5.2倍。

## 中銀奪全港首筆「補價易」

香港文匯報訊(記者 黃萃華)中銀香港(2388)昨宣佈接獲全港首筆「補價易貸款保險計劃」申請。自按證公司4月推出該計劃,該行共接獲逾150個相關客戶查詢,反應理想。該行指,該行專責人員已向遞交首筆申請的客戶詳細解釋產品特點,客戶亦已提交香港房屋協會發出的補地價確認書。

參與該計劃可選擇提供浮息和定息按揭,目前浮息利率為港元最優惠利率減2.5厘,而定息按揭計劃首30年的利率現為4.5厘,其後為港元最優惠利率減2.5厘。該計劃下,50歲或以上合資格的資助房屋業主可利用其物業作為抵押品,向銀行申請貸款,主要用於補地價,但亦可申請提取一筆過貸款,以應付特別財務需要。