

本月二手或史上最慘

香港文匯報訊 樓市轉淡下，利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日預期，本月樓宇買賣登記量最終將不足5,000宗，勢創19個月新低。當中，二手住宅登記跌勢將更慘烈，將下試2,000宗水平，料為1996年有歷史紀錄以來的新低，較2013、14年初的辣招期以至2003年沙士時的單月介乎2,200宗至2,500宗的水平更為慘淡。

陳海潮指出，根據土地註冊處數據所得，10月首26天全港暫錄3,711宗樓宇買賣登記（主要反映兩星期至四星期前市況），較9月同期的4,869宗回落24%；期內成交總值達240.36億元，較9月同期的365.99億元急跌34%，跌幅較登記量為大。

按目前趨勢推算，整月買賣登記量最終料僅有4,640宗及約300億元，較9月的5,456宗及409.71

億元分別回落15%及近27%，宗數勢將創去年3月後的19個月新低。

暫跌37% 料險守2千宗

無論一、二手住宅、工商舖及其他物業類別登記宗數均錄得跌幅，其中以二手住宅跌勢最為慘烈。該行指，由於持貨力強的業主無意大幅減價，對比準買家則按兵不動等待「執平貨」，結果令二手市場處於膠着狀態，10月二手住宅買賣僅暫錄1,629宗登記，較9月同期的2,569宗再急跌37%，期內成交總額僅101.44億元，同比大瀉43%。陳海潮估計整月二手住宅登記料僅約2,000宗左右，為1996年有歷史紀錄以來的新低。

至於十大活躍二手屋苑於10月錄錄137宗買賣登記，較9月同期的164宗減少16%，其中熱門屋苑

常客沙田第一城及嘉湖山莊跌幅較大，前者錄13宗，按月跌43%，後者錄25宗亦跌34%。

東環環海東岸撐起一手

一手住宅市場方面，受二手淡靜氣氛拖累，新盤銷情亦顯得後勁不繼，雖有東涌東環I及II期(約575宗)及紅磡環海·東岸(約438宗)兩大新盤登記撐起，惟10月首26天一手住宅買賣登記仍較9月錄得5%的跌幅，由1,345宗減少72宗，至只有1,273宗。

工商舖及非住宅物業市場方面，在有工廈拆售項目錄得逾200宗的登記支撐下，該類物業登記量仍較對上一月為差，暫錄809宗登記，較9月同期的955宗再跌15%；期內物業成交總值錄得44.4億元，按月降31%。

十月首26天樓宇買賣登記統計

物業類別	宗數	按月調幅	涉及總額(億元)	按月調幅
一手住宅	1,273	-5%	94.48	-23%
二手住宅	1,629	-37%	101.44	-43%
工商舖及其他	809	-15%	44.44	-31%
總計	3,711	-24%	240.36	-34%
其中：香港	431	-47%	49.11	-52%
九龍	1,142	-31%	75.81	-40%
新界	2,138	-11%	115.44	-16%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

居二買賣31個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，9月居屋第二市場買賣成交暫時錄得76宗，總值2.76億元，較8月的124宗及4.36億元，分別大幅下跌38.7%及36.7%。宗數是創2013年2月76宗後的31個月新低，金額是創2013年12月2.39億元後的21個月新低。反映二手市場氣氛持續淡靜，買家放緩入市，影響居屋第二市場交投連跌四個月。

太古城則王僅租萬八

呎租31元 創近年新低

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 二手交投疲弱，因局蔓延至租賃市場，鯽魚涌藍籌屋苑太古城最新錄呎租近年新低，一個實用582方呎「則王」以每方呎約31元租出，較本月此前逾50宗租賃的平均呎租40元低逾兩成。代理指出，踏入傳統租賃淡季，加上市場上的租盤增至逾200個，較年初約140個急增四成，競爭激烈，業主都開始心急，想盡快租出單位。

中原張光耀表示，太古城「則王」以近年新低租出，涉及單位位於衛星閣中層C室，實用面積582方呎，以1.8萬元租出，折合呎租約30.9元。據了解，太古城本月至今共錄得50多宗租賃成交，平均實用呎租40.8元，意味着今次租賃成交較平均呎租低約24%。事實上，近期「則王」租賃成交最高可達3萬元，屋苑較新的租賃包括恆天閣高層一個實用面積約584方呎單位，以約2.4萬元租出，呎租亦達41.1元。

沙田中心細單位減租12%

至於沙田中心有業主以低於舊租金一成租出，中原馮澤源表示，沙田中心本月暫錄租賃約10宗成交，最新錄得租賃成交

單位為新寧大廈高層E室，實用面積288方呎，業主開價13,000元，見近日交投淡靜，遂減價12%或1,500元，以11,500元租出，實用呎租39.9元，較單位上一份租約12,800元低約一成。

藍籌屋苑迎來減租潮，樓齡較新的屋苑租金也難抵減租壓力，元朗YOHO Midtown有業主減租求客。中原地產車手毅表示，該屋苑7座高層E室，實用面積938方呎的四房單位，剛以月租1.9萬元租出，較兩年前的舊租約月租1.96萬元低3.1%，折合呎租僅20.3元。同類型單位市價月租約2.3萬元，上址租金低市價約17%。

美聯物業林載發表示，荃灣環宇海灣一個兩房戶讓租達14%租出。2座中層



■太古城本月暫錄50多宗租賃成交，平均實用呎租40.8元。 資料圖片

D室，實用面積約487方呎，業主最初開價1.75萬元放租，及後見淡風吹襲，由高開回歸現實，減價2,500元後，以約1.5萬元月租成交，折合呎租30.8元，租金低市價約半成。

環宇海灣兩房呎租30.8元

港置植光遠表示，牛頭角淘大花園G座中層4室，實用面積約375方呎，獲

新租客以約1.33萬元承租，折合呎租約35.5元，業主於2010年10月以約227萬元購入上址，租金回報約7厘。

利嘉閣馮秉強表示，小西灣藍灣半島9座高層C室，實用面積約830方呎，享全海景，以3萬元成功租出，折合呎租約36.1元。據悉，業主於2010年以783萬元購入上述單位，是次成功租出，可享租金回報率約5厘。

湯文亮：人幣貶值或拖累豪宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 紀惠集團行政總裁湯文亮近日撰文，內容不再詳細價樓會否爆煲，改提豪宅，指人民幣貶值拖累該市場。

文章提到，不少廠商或從事貿易人士近年不斷購入人民幣金融產品，又以Accumulator佔大多數，三個月前人民幣突然貶值3%，殺了那些人一個措手不及，初期仍捱得住，但時間一長就難頂，期間銀行已經要求有關人士賣樓抵債，所以不時會見到一些豪宅減價出售。

只會受傷 不會重創

他又引述傳聞，指有銀行準備關閉衍生工具部門，背後因為，估計該銀行將會進行大規模的追債行動，負責追債的部門只睇法律文件，沒有人情可言，因此估計在未來幾個月，豪宅會不時出現一些減價樓盤。可幸的是，豪宅市場根基雄厚，即使受人民幣Accumulator所累，只會受傷，不會重創。



■匯豪峰 資料圖片

帝景峰議價一成易手

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 二手承接乏力，豪宅業主需擴大議幅方能沽貨，九龍單山帝景峰天台特色戶錄議價一成個案。美聯物業張柏榮表示，單位為帝景軒7座連天台特色戶，面積約994方呎，另有逾800方呎天台，原叫價約2,250萬，最終連車位約2,038萬元售出，呎價20,503元，減幅9.4%。原業主於2010年斥資1,650萬元購得。

藍籌屋苑同樣減價，港置谷學祖表示，美孚新邨2期吉利徑4號中層B室，實用面積約616方呎，開價738萬元，終以約700萬元易手，折合呎價約11,364元。

嘉湖3房業主賺74%離場

另外，利嘉閣地產鄧鎮華表示，嘉湖山莊7期9座中層D室，單位面積544方呎，屬3房單位，業主原以430萬放盤，其後減至405萬元成交，呎價7,445元，屬市價。原業主於1998年4月斥233萬購得物業。

其他各區，鯽魚涌匯豪峰錄勁減19%個案，中原地產趙鴻運表示，匯豪峰頂層相連單位，面積合共1,024方呎，業主在5月初放盤叫價2,150萬元，最終放盤至今累積減400萬元，以1,750萬元將單位交吉易手，折合呎價17,090元。

業界：潛在一手供應料新高

■美聯估計明年落成的近1.8萬單位中，已有約47%售出。 資料圖片



香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 運房局明日將公佈最新《私人住宅一手市場供應統計數字》，有代理行指出，由於元朗區有大型項目入伙，但仍未推售，令今年落成的私人住宅只售出近六成半單位，假設情況不變，料年底前該比例只會推高至七成半水平，明顯低於原先預期的九成水平。亦推高運房局新屋現樓待售

單位，由之前5,000個增加至6,000個水平，而未來3年至4年潛在一手私宅供應亦必再創新高。

今年落成單位售出63%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，預計今年落成的私人住宅有11,847個。其中未推售單位有2,806個，貨尾單位1,571個，合共待售單位4,377個，佔全年落成量的36.9%。至於售出比例為63.1%，已經登記售罄的項目有喜點、喜韻、喜盈、蒼悅、南里8號及DIVA，而幾近登記售罄的有嵐山二期、曉盈及曉珀等。

美聯物業資料研究部資料亦顯示，預期今年落成的私人住宅項目約1.2萬個單位中，截至今年9月底，已售出約7,900伙，售出率約6成半。不過，隨著政府延長預售樓花期至30個月後，多個連期樓花項目早已相繼推售，估計明年落成的近1.8萬伙中，約8,300伙已被市場吸納，即售出約47%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若將預計明年落成的近1.8萬伙按港九新界3區劃分，截至今年9月底，新界區已售出接近6,050伙，由於未來新供應集中新界區，發展商更積極推售該區域項目，令該區售出的單位數目為3區之中最高，而該區售出率則達48%。

九龍區方面，過去一季區內不少項目登場，令售出單位升至近1,650伙，而售出率與新界區齊約48%；至於港島區，區內售出逾600伙，售出率亦達36%。

未來4年逾8萬潛在供應

他又說，截至第二季為止，未來3年至4年一手潛在住宅供應單位已達8.3萬伙的紀錄新高。由於第三季一手私樓註冊量按季跌約3成至3,489宗，而期間政府推地計劃則達6千伙，在「入多過出」之下，料運輸及房屋局明日公佈最新一季數字，上述潛在住宅供應單位將再創新高。

世邦：「雙降」影響內房有限

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 內地再度「雙降」向市場「放水」，世邦魏理仕昨日表示，降息能使住宅買家的貸款成本降低，從而提高買家支付能力，但考慮到政策持續出台的邊際遞減效應，以及目前對經濟增速進一步放緩的擔憂，認為此次降息不太可能為住宅市場帶來明顯裨益。

經濟下行壓力持續

世邦魏理仕研究部中國區主管、執行董事陳仲偉表示，儘管今年第三季GDP增長略超市場預期，同比增長為6.9%，但一系列的宏觀指標顯示，中國製造業和工業生產活動依舊疲軟。另一方面，服務業發展勢態良好，這在很大程度上抵銷工業及製造業疲軟所帶來的不利影響，同時服務業在今年前三季度的總體經濟比重已佔了超過一半。「從時間上看，本次降息、降準選擇在第三季度經濟資料公佈之後推出，意味整體經濟在接下來的幾個季度或仍將面對較大的下行壓力。」

內地寫字樓市場方面，該行認為目前租賃需求主要來自內地中小企業，當中以互聯網、科技以及新興金融公司為主。「雙降」帶來的貨幣供應增加，有望進一步刺激內地經濟，當然這在很大程度上也視乎商業銀行對中小企業的實際放貸意願。市場供應方面，多個二線城市仍將受累於供應過剩。

恒地田灣再度申請強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港仔田灣一帶近年有多個舊樓地盤被收購，其中恒地擁有至少3個地盤，分佈於田灣街及石排灣道一帶，近年逐漸步入「收成期」，收購已至尾聲。繼早前申請強拍拍賣田灣街地盤後，恒地持有逾九成業權的石排灣道舊樓85-95號近日亦向土地審裁處申請強拍。據了解，整個地盤面積共計4,950方呎，可建樓面約42,075方呎。土地審裁處資料顯示，恒地就該項目分開兩個文件進行強拍申請，分別為石排灣道85及87號、石排灣道89及91號，兩個地盤都已收購91.67%業權，合共建有4幢6層高商住物業，樓齡已經57年。據申請人呈交的估值報告，85及87號估值為7,659萬元、89及91號估值為7,897萬元，合共1.55億元。

翻查資料，今年8月恒地曾為旗下田灣街12至18號地盤中的個別地段申請強拍，今次為一年內同一地區內第二個申請強拍的項目，反映恒地於區內的收購正在「收網」。而除了上述兩個舊樓地盤外，恒地於區內的舊樓項目還包括田灣街4-6號，3個地盤合共可建商住樓面約96,271方呎。區內其他舊樓重建項目包括九建田灣登豐街項目，料年內開賣。

銅鑼灣新安大廈一籃子易手

此外，土地註冊處資料顯示，銅鑼灣新安大廈有20個單位易手，估計涉及收購舊樓活動，20個單位收購價由739.8萬元至1,416萬元，合共成交價為2.03億元，每呎收購價約2.5萬元。新買家為SPOTTING BRIGHT LIMITED，公司董事包括新世界旗下協興建築董事陳修杰。

新安大廈位於景隆街20-28號，1964年落成，樓齡約51年，現址為1幢10層高舊樓，涉及61個住宅單位。項目佔地約5,500方呎，規劃在「商業(1)」地帶上，若以15倍地積比率發展，可建1幢約25層高銀座式商廈，樓面約8.25萬方呎。



■恒地石排灣道舊樓外貌 記者顏倫樂攝

青衣細山路宅地估值28億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 將於明日截標的青衣細山路住宅地皮，中原測量師行執行董事張競達估計入標反應將會不俗，對地皮估值約28.4億元，每呎樓面地價6,000元。據了解，該地皮佔地約66,737方呎，若以最高7.1倍地積比發展，可建總樓面約474,182方呎。賣地章程規定地皮內可作商業用途面積不得多於200,210方呎。

張競達表示，青衣細山路地皮位於山邊，毗鄰美景花園，料不少單位可享山景。雖然該地皮與港鐵站有一段距離，出入需要交通工具接駁，但地皮興建中小型單位為主，可迎合市場需要，加上設有商舖，可滿足居民的日常生活需要，相信對發展商會有一定的吸引力。但亦有業界指，由於項目涉及維修斜坡的面積達60萬方呎，料會影響發展商出價。

曉蒼變陣推八成樓按

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為吸難以找銀行「上會」的買家入市，恒地將高成數一按進一步伸展，旗下於九龍城的曉蒼昨修改價單，加入由恒地旗下財務公司提供最高80%一按，同時將7%成交價以現金回贈方式作印花稅津貼變為按售價折扣直接扣除，令買家可即時享優惠，此盤最高折扣15%。

貨尾7伙最快周日售

恒地營業(一)部副總經理鄧鳳賢表示，九龍城曉蒼已累售69伙，套現逾3.2億元，平均成交呎價2.05萬元，該盤最後7伙早前已公佈價單，全部位於高層，

分別為6伙438方呎兩房戶及1伙700方呎頂層特色戶，其中20樓B室因改作連裝修修示範單位，此單位售價昨日亦因而提價75萬元，最新售價1,132.1萬元，此7伙最快於11月1日(周日)推售。她指出，新加入的80%一按，首3年定息3厘，其後為P-1%。根據價單顯示，此7伙的售價由1,076.1萬元至2,099萬元，扣除最高折扣15%後，折實價由914.7萬至1,784.2萬元。

另外，恒地於大角咀的利奧坊·曉岸至昨晚累收逾300票，以新一批118伙計，超額登記1.5倍。至於長實於大埔的嵐山1期昨將「4房升級」(指定第7座23G



■恒地營業(一)部副總經理鄧鳳賢表示，曉蒼尚餘7個可出售單位。 記者 梁悅琴攝

室的優惠期由10月31日延至11月30日。一手成交方面，九龍紅磡的環海·東岸售出2伙，沙田玫瑰園山沽1伙。