

# 十大屋苑交投 中原14周單位數 美聯：交投疏落變「新常態」

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）二手成交史上最長的「冰河時期」未見陽光，據中原地產統計，過去兩日十大屋苑僅錄得6宗成交，按周少2宗，連續14個周末錄得個位數交投量。該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，有心放賣的業主面對現實，不乏大幅劈價或低於市價的成交促成，他們在淡市中需減價一成或以上才能吸引買家，拉近與買家出價的差距。不過，美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由於發展商推盤策略更趨積極，二手交投疏落的情況變為「新常態」。

**過去兩日十大屋苑成交**

地產代理	成交宗數	按周變化
中原地產	6宗	少2宗
美聯物業	10宗	多4宗
利嘉閣	8宗	多1宗
香港置業	3宗	多1宗

資料來源：各大代理  
製表：記者 曾敏儀

■有代理認為，部分業主轉賣為租，租盤增加，租金有下調趨勢。

資料圖片



美聯物業行政總裁布少明

美聯物業行政總裁布少明指出，由於發展商推盤策略更趨積極，二手交投疏落的情況變為「新常態」。他預測，未來半年內，市場將維持「新常態」，業主在低息環境下，業主持貨能力特強，不少準買家均睇淡後市，除非遇上「極筍」單位，否則不會輕言入市。伍創業預期，短期內買賣雙方拉鋸戰持續，呈現「量少價微跌」的狀況，部分業主轉賣為租，租盤增加，租金因此亦見有下調趨勢。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，現時整體環境暫無利好因素刺激二手樓市，市場對觀望美國加息的氣氛濃厚，使準買家入市卻步，或期盼業主會大幅減價，但整體業主叫價仍然硬淨。另一邊廂，發展商推售新樓盤定價及靈活的按揭優惠吸引，市場遂將目光投向一手市場。

### 代理料新盤加劇「捱打」

雖然重上雙位數水平，並結束連續8周的單位數成交的最長淡市紀錄，但布少明稱，潛在新盤供應再創新高，預期發展商推盤策略更趨積極，開價或會更

貼近二手價，二手市難免「捱打」，令二手交投疏落的情況變為「新常態」，估計年內難以扭轉低迷的困局。

另外，香港置業高級執行董事伍創業表示，大部分業主早年以低價購入單位，加上低息環境，業主持貨能力特強，不少準買家均睇淡後市，除非遇上「極筍」單位，否則不會輕言入市。伍創業預期，短期內買賣雙方拉鋸戰持續，呈現「量少價微跌」的狀況，部分業主轉賣為租，租盤增加，租金因此亦見有下調趨勢。

### 利奧坊2日沽76伙攞一手

一手住宅銷情亦好景不再，成交慢熱，剛過去兩日成交錄得116宗，由恒地發展的大角咀利奧坊，晚岸撐起大市，兩日累沽約76伙，佔第二批可售單位約64%。九建旗下貨尾盤堅尼地城加多近山兩日沽出22伙，佔可售單位約59%。

另外，豐泰地產何文田聚樂雅道3號昨公佈加推2伙，分別為16樓A及22樓A，最快可於本週四（5日）發售。該項目昨再錄一宗成交，為高層23樓A單位，以2,614.2萬元成交，實用呎價約23,918元。項目至今累計共售出26個單位，共涉及金額逾3.7億元。

## 上月物業登記料穿5千宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，本港10月樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商舖）暫錄（截至28日）4,052宗，總值272.86億元，預測全月登記宗數錄4,500宗及300億元，較9月的5,467宗及413.5億元下跌17.7%及27.5%，為去年3月4,184宗及294億元後，創19個月新低。

### 中原：二手將創新低

二手私人住宅方面，10月暫錄得1,560宗，總值115.6億元。該行預測整月登記約1,700宗及125億元，將較9月的2,459宗及179億元，分別下跌30.9%及30.2%，宗數將跌破2003年沙士時約2,000宗水平，更跌破2014年2月1,845宗的歷史低位，將創自1995年有紀錄以來的歷史新低，而金額則創去年3月117.8億元後19個月新低。大型屋苑方面，10月嘉湖山莊暫錄26宗買賣登記。沙田第一城17宗、美孚新邨16宗及太古城錄12宗。

## 湯文亮：樓市已供過於求

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）近一個月來，每天都有住宅劈價成交，有人批評這是在「唱淡樓市」。不過，曾發表「細價樓爆發」的紀集集團行政總裁湯文亮昨日在網上撰文，反駁指「其實，樓市是唱不淡的」，事實上樓市已出現供過於求，盲目唱好，其實是迫死政府，無形中強迫政府準備出招對付樓市，最低限度已出辣招不敢撤回，連連周措施都不會正常化，對準備買樓的人沒有半點幫助。

### 地產商不斷推優惠去貨

湯文亮發表一篇名為《不斷唱好其實是迫死政府》的文章，指出「一向以來，我們收到的訊息就是供應不足，新樓熱賣，往往是超額幾十倍認購」，但事實上「所有對樓市有利因素已經出現負面訊息」。例如今年的新樓盤，還有近四成未賣出，第四季有8,000多個單位供應，地產商不斷提出各項優惠去貨，包括九成半按揭，以上種種均反映供過於求已經出現初步跡象。

## 太古城922呎劈價190萬

香港文匯報訊 樓市交投淡靜，二手交投連月下挫，部分業主見市況轉淡，亦願意減價或擴大議價空間。中原地產趙鴻運表示，太古城10月共錄得4宗成交，銀柏閣高層E室，實用面積922方呎，3房套間隔。業主叫價1,740萬元，最終願價190萬元以1,550萬元將單位易手，實用呎價16,811元。原業主於2005年5月以628萬元購入單位，持貨10年，賬面獲利922萬元，單位升值147%。

另一成交單位為太古城夏宮閣極高層C室，實用面積580方呎，2房則王間隔，業主於7月中放盤，叫價998萬元，後見有買客及誠意打動，最終願價積減93萬元以905萬元將單位易手，折合平均實用呎價15,603元。

### 華慧園97盤升27%

其他地區，中原地產黃靜顏表示，粉嶺低密度屋苑華慧園最新錄得本月首宗成交，單座數地下連花園單位沽出，實用面積1,073方呎，業主原先開價950萬元，經議價後減價62萬元，日前以888萬元易手，實用呎價8,276元。原業主則於1997年以696萬元購入上址，賬面獲利約192萬元，升值27.6%。

### ■太古城連錄大手減價個案，有2房則王累積減93萬元易手。

資料圖片

**置業錦囊**  
國泰地產集團董事  
許峻森

### 日本重金閃婚記(下)

上周提過，我在東京也有投資房產，老實說，收租的回報也不錯。做生意之餘我還有幸認識一些當地朋友，度過了快樂時光，教我迷上了日本這國家。不過，香港這些年間忽然有很多教人如何投資日本住宅的「東京投資顧問」誕生，部分申通當地中介不斷向業餘投資者唱好東京，指日圓持續低迷、收租回報高，更誇大賭博概念和2020年主辦奧運的效益，哄港人尤其師奶們去作「浪漫」投資，從中賺取佣金或顧問費。有些更非法集資自組基金，收取5%基金管理費外，還代人買樓收租，收取物業管理費。一切無非又是錢作怪，這班黑心「顧問」只顧自己荷包，根本就搵投資者笨！

### 本土國民知風險拋售

既然日本人如此優秀，日本房產回報這樣高，我回頭問大家一句，為何日本人一直拋售物業給外國人收租，而自己不去投資呢？是因為買不起嗎？非也，是他們比誰都更了解日本前途、作出了更準確分析，他們深知日本正面對地震危機、根深蒂固的人口老化問題、重稅、外匯貶值、缺乏移民、國家債務冠絕全球及社會福利開支高昂等問題。

過去，我曾多番向一些亞洲大型房產投資基金買手、知名房產投資者討教，問他們應該如何看日本房產，他們當中四分一看好、四分三看淡。不約而同地，他們至今都沒有在日本投資，最多只是做一些調查研究或是資產再分配等商業行為罷了。

### 宜居不代表值得投資

日本是我在亞洲最喜愛的地方，不時想像退休後在那邊生活，但個人愛好和投資是兩碼子事，不能抱相同心態，適合居住並不代表值得投資，正如我們生命中總遇上適合談戀愛卻不能託付終身的人一樣！至於怎能覓得佳偶？下回拆解美國黑石集團的投資策略！

## 大埔廣場停車場拆售

香港文匯報訊 大埔翠屏花園車位上月拆售反應熱烈，96個車位7日沽清，同區安泰路的大埔廣場地面停車場最近亦選擇拆售，放售全場53個車位，叫價由105萬元起。

美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，該行獨家代理是次拆售工作，現時大埔廣場月租車位長期爆滿，促使上址車位更顯珍貴。與此同時，業主將為準買家提供首年五厘租金回報。

近日大埔區車位備受投資者追捧，土地註冊處資料顯示，日前有投資者以摸上摸形式沽出嵐山一個車位，賬面獲利約35萬元。據悉，該車位於今年10月20日以約77萬元易手，三天後再錄持貨人以約95萬元換出；直至10月27日，涉及車位錄得摸上摸紀錄，以約130萬元沽出，短短七日該車位累積升值約53萬元。



大埔廣場地面停車場車位叫價由105萬元起。

中國人民銀行 官方權威限量發行

**2014 中國生肖猴** 年精製金銀紀念幣

中國生肖金銀紀念幣發行三十餘載，傳承中華二千多年源遠流長之傳統生肖文化。

提前訂購 享5%優惠!

1/3盎司彩色金幣 1盎司彩色金幣 1/10盎司本色金幣 1盎司本色金幣 1/10盎司彩色銀幣 1盎司彩色銀幣 5盎司彩色金幣 5盎司彩色銀幣

中國金幣總公司隸屬中國人民銀行，「中國金幣」乃世界金銀幣行業著名品牌

中國金幣 CHINA GOLD COIN 香港經銷商 大洋金幣 OCEAN GOLD COINS 2854 0618 www.goldcoins.hk 香港灣仔軒尼詩道209號金軒商業大廈地下A舖 專營中港台黃金銀紀念幣 長期收購中國現代「老精稀」金銀紀念幣

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

**中泰集團**

A. 提供資金借貸款，借貸時間三年以上，同時代開信用證。

B. 古藏100年以上翡翠綠色手鐲、翡翠佛像、翡翠玉石塊。

C. 協助提供英國、美國、澳洲、加拿大，勞務簽證，時間三年，手續合法，勞工部批准，有勞務合同書，請來電聯繫。

電話：00662-6739280, 00662-6739281, 00662-6739282  
傳真：00662-6739328 手機：006681-3453164

**海港中心**  
華麗大堂 四正實用  
罕有單邊海景 上市商務首選  
3,000餘呎 @\$60起

6013 8448 吳小姐/6013 8442 梁小姐

## 核心區商廈登記年增66%

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部最新數據顯示，首9個月本港市場錄1,340宗商廈註冊，較去年同期919宗增加46%；同期註冊金額則按年升30%，從去年首9個月約195.27億元攀升至約254.53億元。至於五大核心商業區交投量亦同樣走俏，今年首9個月共錄406宗商廈註冊，按年大增66%；此外，註冊金額約126.34億元，與去年水平相若。

### 金鐘區首9個月表現最佳

按五大地區分析，金鐘區商廈註冊量升幅最大，共錄36宗登記，按年激增3倍，期內註冊額約13.76億元，急增約3.5倍。當中，矚目成交為統一中心33層全層登記個案，價值約3.116億元。中環區錄27宗註冊，增加23%，期內註冊金額約19.18億元，上升1倍。期內大手成交包括價值約5.09億元的環球大廈17樓全層、價值約4.8億元的皇后大

港置商業董事翁鴻祥指出，受惠沙田安群街1號及3號、觀塘成業街10號、創業街15號、駿業街56號等項目推售刺激下，首9個月商廈註冊量已錄1,340宗，超越去年全年1,320宗水平，表現不俗。與此同時，五大核心商業區交投亦因上述部分推售項目受惠，因而推升成交量。惟近月股市表現反覆，外圍經濟不明朗，用家及投資者入市態度轉趨審慎，估計未來數月商廈交投步伐或會放緩。

資料圖片