

分析：加息機會增 樓價料下跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國就業數據強勁，12月加息機會大增。分析指，成本上升拖累發展商盈利，亦擔心發展商去貨速度放緩，預料未來一年樓價跌幅約5%至10%。

新地料整體平穩發展

新地副董事總經理黃植榮昨表示，美國經濟逐漸復甦，但加息步伐相信會較緩慢，加上本港房屋供應量逐漸增加，以及本港經濟基礎仍良好，預計本港樓市雖然間中會出現波動，但整體而言仍會平穩發展。

本港地價方面，他認為雖然每塊地皮有不同因素影響最終價值，但由於有較多內地發展商到港參與競投地皮，故令競爭較以往激烈，相信地價難以回落，集團亦一貫以較進取價錢競投地皮。他指，集團將按早前公佈會率先推出元朗「YOHO MIDTOWN」第

三期及港島西區明德山項目。

德銀發表研究報告指，10月美國勞工市場的數據強勁，令12月加息的機會更大。該行預期，加息將影響本港住宅樓價，因為按揭成本上升；資本化率亦會受影響，因為傳統上資本化率與利率掛鈎；發展商的利息支出會提升，成本上升將拖累盈利。加息25點子後，該行預料每月按揭成本將增加2.34%，令本港負擔比率升至74%，住宅樓價會下調33%，才可令負擔比率降至50%。若加幅達165點子，樓價將下調40%，才可令負擔比率降至合理水平。

星展料樓價有序下調

星展銀行(香港)經濟研究部助理副總裁兼經濟師盧明剛表示，本港樓市已見現頂訊號，樓價走勢主要取決於美國加息和

供應兩個因素。星展預期美國明年第一季開始加息，市場有部分預計今年內會加息。盧氏指，不論加息何時展開，其將代表加息週期已經開始。

樓市供應方面，盧氏指2014年和2015年的落成量已經追上，預料未來供應量仍會增加，需求和供應之間差距的缺口將關閉，所以對樓價會有影響。香港今年經濟數據較過往數年為差，所以預期樓價有下跌空間，但下跌幅度並不會如部分預測所指下跌30%至40%，將會有秩序下跌，預料未來一年跌幅約5%至10%。

巴克萊發表報告指，中原城市領先指數(CCL)已連續4周下跌，若指數再跌4%至136.08點，便可能出現「死亡交叉」。巴克萊又指，若以2003年沙士時期為樓市谷底來分析，CCL或會較現水平下跌16%，回落至去年中的水平。

CAPRI 加價再推 80 伙 周末售

座向較佳優惠不變 今發銷售安排



黃光耀(中)表示，Capri最快今天公佈銷售安排。

蘇洪鏘 攝

朱葉培(右)指，滿名山新價單的折扣優惠不變。 曾敏儀 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘、顏倫樂、曾敏儀)發展商在臨近年尾發力推盤，會德豐旗下將軍澳CAPRI連環加推，昨天新增3號價單，80伙折實平均呎價達13,260元，較首張及第二張價單分別高出9.8%及4.5%，主要座向較佳及涉及特色戶。發展商表示今日會公佈銷售安排，最快可於周末(14日)發售。

該盤近日連環開價，昨天再新增3號價單，涉及74伙標準戶及6伙特色戶，實用面積由359方呎至1,144方呎，定價約由527萬元至2,018萬元。發展商維持優惠不變，最高折扣率達16%(650萬元以下)或17.5%(650萬元以上)，計盡所有折扣後折實價約由443萬元至1,665萬元，折實平均呎價13,260元。會德豐地產常務董事黃光耀表示，旗下CAPRI自開價以來登記人數理想，今天或公佈銷售安排，最快會在周末進行首輪開售；亦會視乎市場反應考慮會否加推。消息指截至昨夜8時已累收2,200票，超額認購約8.6倍；已公佈的3張價單涉及228伙，佔全盤約53%，3張價單的折實平均呎價約為12,669。

滿名山加價1%推110伙

前日預告加推的嘉里屯門滿名山，昨日正式公佈第二張價單，共涉110伙，因應單位質素，較上一張價單平均加價1%。嘉里發展執行董事朱葉培表示，新價單折扣優惠不變，折實平均呎價11,046元，今日公佈銷售安

排，有機會於周六開售。面對市場擔心美國加息，發展商夥拍中銀推出3年定息按揭計劃，首年1.98厘，第二年2.68厘，第三年2.98厘，餘下年期則以浮息計算。銀行並提供1%現金回贈。

登峰·南岸或今開價

九建於田灣登峰·南岸的銷售部署如箭在弦。九建市務及銷售部總經理楊聰昨日表示，樓盤最快今日開價，示範單位亦會於公佈價單後開放，首張價單將不少於50伙，最快下周開賣。發展商昨日已開放兩個未經動工示範單位予傳媒參觀。

楊聰表示，該盤今次亦會提供高成數按揭，但不同於之前同系紅磡環海、東岸按揭上限至95%，今次按揭成數最多只做到八成多。

系內紅磡環海·東岸、旺角麥花臣匯及堅尼地城加多近山推售，令集團今年住宅部分賣樓收益已超過60億元，屬歷年新高。

另一邊廂，恒基地產於馬頭角的住宅命名為迎豐，恒

地營業(二)部總經理韓家輝昨表示，項目有望於日內上載樓書；示範單位現正趕工，希望可於本周末開放，預計於月內開售。

馬頭角迎豐趕月內推

韓家輝指出，迎豐共有300伙，主打細單位，佔項目整體單位75%，約25%單位為開放式，當中包括12個連平台特色戶，6伙連天台特色戶。單位面積與利奧坊相若，項目的樓花期約18個月至19個月，預計於2017年5月31日入伙。

何文田山畔加推明售

永泰地產及南豐合作發展的紅磡何文田山畔上周六加推18伙，發展商昨公佈將於本周三晚開售。永泰執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，項目已拆卸大部分建築棚，料於明年7月至8月可交樓。上周推售的27伙已沽約20伙，項目至今累售47伙，套現約7.5億元。集團將於明年推出筲箕灣愛動街、愛德街交界項目，以及屯門小秀第55區項目，沙田九肚項目則計劃於2017年推出。

此外，長實於山頂白加道28號5號屋連兩個車位昨以5.42億元售出。該洋房面積5,700方呎，花園940方呎，呎價95,088元，該項目已全數售罄7幢洋房，套現42.38億元。

新太陽廣場料聖誕客流增8%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)零售市道疲弱，新地為提高消費意慾，旗下尖沙咀新太陽廣場提早於11月9日進行聖誕節推廣。新地代理助理租務總經理黎苑媚昨表示，今年聖誕節的推廣費達480萬元，按年升10%，且創新高。當中消費獎賞提高30%至200萬元，期望刺激消費意慾，料聖誕節期間(11月9日至明年1月3日)的客流升8%至900萬人次，營業額料1.2億元，與去年持平，料化妝品及食肆生意會有理想升幅。

提高30%消費獎賞刺激消費

黎苑媚指出，由於新太陽廣場的租戶並非奢侈品為主，租戶生意依然平穩，旗下租戶亦做了不少VIP推廣吸客，以及推出聖誕優惠，該商場於聖誕節推廣期間亦與日本San X旗下人氣療癒系繪本Sentimental Circus(深情馬戲團)合作，塑造繽紛熱鬧的聖誕嘉年華，還有「深情馬戲團Pop Up Store」日本限量聖誕精品直送香港。

她表示，新太陽廣場的旅客比例佔60%至70%，當中內地客佔70%至80%，旅客人均消費1萬元至3萬元，與去年相若。今年首三季該商場客流達3,900萬人次，按年升8%，生意額達5.8億元，與去年相若，料今年客流升8%至10%，生意額料與去年相若。租務方面，黎苑媚稱今年該商場續租的租戶不多，租金收入可保持平穩，目前呎租由300元至2,000元。展望明年零售市道，她坦言有少少壓力，料可保持平穩。

新盤搶焦點 二手續捱打

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，屯門及將軍澳兩新盤於上週先後發售，以極具競爭力開價，隨即成樓市焦點；反觀，二手市場持續捱打，交投依然呆滯。綜合美聯分行資料，11月2日至8日一星期全港35個大型屋苑成交量僅錄得32宗，較前一周10月26日至11月1日的30宗略為增加2宗(或約6.7%)，數字仍處極低水平。

35屋苑自8月初以來，每周成交量未能重上50宗水平。由於多個新盤部署出擊，勢吸二手購買力及注意力，二手交投冰封料持續。

35屋苑逾半「零」成交

上周35屋苑宗數略見上升的同時，「零成交」屋苑數目亦有所減少，由前一週22個減少至上周18個。縱使如此，數量仍佔35屋苑超過一半，可見二手交投仍相當淡靜。

若以地區劃分，上周新界區表現突出，區內17屋苑錄得22宗，按周上升約29.4%。當中大埔中心較前一星期增加3宗，愉景新城、駿景園、花都廣場及愉景灣則齊升1宗，造就該區交投顯著向上。

反觀港島及九龍區卻按周齊跌，港島8屋苑上周僅得3宗，跌四成；九龍10屋苑亦減12.5%至7宗。市區物業中，美孚新邨按周急減5宗，海怡半島、杏花邨及黃埔花園均跌1宗。

明生工廈1348萬易手

香港文匯報訊 近年九龍東漸漸成為新核心發展區，促使觀塘區成交熾熱，區內的大單位亦成為搶手盤之一，吸納不少投資者競爭大單位面積樓盤。因此觀塘區工廈樓價升值潛力逐步上揚。

萊斯物業客戶經理徐偉揚表示，日前促成位於觀塘興業街19號明生工業大廈中層單位成交，一梯兩伙，總面積約3,450方呎，成交價為1,348萬元，平均呎價約3,907元。原業主於1975年以21萬元購入，持貨40年，賬面獲利1,327萬元。

徐偉揚指，隨着工廈日漸美化，九龍東的工商物業投資升值潛力穩步攀升，不但造就市場興旺，區內優質工廈更見搶手。沙中線和郵輪碼頭日漸成熟，呎價仍會持續升騰，預料觀塘區前景愈見光明，區內工廈租金亦日漸上揚。

萊坊獨家代理放售西貢地

香港文匯報訊 萊坊測師行獲委託以私人協商形式放售新界西貢竹角丈量約份第231約地段之優質住宅地盤。該交出地盤面積約8,500方呎，可發展成3層高獨立別墅。另外，地盤只需約10分鐘車程便可到達最近的坑口港鐵站，交通十分方便。

盈翠「樓王」低市價三成沽



粉嶺花都廣場最新錄得3座低層易手，低市價約6%。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市吹淡風，指標屋苑終錄得大幅低於市價成交，青衣盈翠半島一個高層「樓王」海景單位，以750萬元易手，低出市場價至少三成。

土地註冊處資料顯示，青衣盈翠半島2座高層D室，實用面積767方呎，上月以750萬元成交，折合呎價9,778元。該單位望維港景色，堪稱屋苑的「樓王」單位，同類戶型市價可達1,100萬元至1,200萬元，今次成交價較此低出三成至三成七。按恒生銀行網上估價，今次成交的單位估價約1,100萬元，即該單位的成交價亦低於估價約31%。

翻看屋苑成交資料，同座的中層F室在今年9月的成交呎價亦高達13,197元，今次成交單位較此低約26%。單位原業主於1999年以486.8萬元購入單位，及至今年10月轉手，期內升值僅約一半。是次「插

水價」成交爆出旋即掀起網上熱議。不過有市場人士表示，單位未曾於代理行放盤，不排除是內部轉讓。

藍灣半島低市價10%易手

其他屋苑繼續出現低市價成交，中原李偉寧透露，小西灣藍灣半島6座高層A室成交，實用面積750方呎。業主10月頭以市價1,050萬元放盤，後見市況淡靜，最終大幅減95萬元以955萬元將單位易手，折合呎價12,733元，比市價低約10%。

美聯趙健明表示，屯門康麗花園2座中層A室業主，實用面積約為362方呎，成交價約290萬元，折合呎價約為8,011元，低市價15%。中原陳永強表示，粉嶺花都廣場最新錄得3座低層F室易手，單位實用面積413方呎，以375萬元易手，折合呎價9,080元，低市價約6%。

尖東指標商廈叫租進取

香港文匯報訊 尖沙咀為傳統商業區，商廈租金水平相對於中區仍屬低水，故區內租賃活動活躍。其中尖東擁多幢傳統指標商廈，攤開海景，交通便利，受內地企業及本地實業廠家歡迎，帶動尖東區商廈租賃成交頻仍，租金更節節上揚。有業主看準走勢放租永安廣場4樓全海景連裝修單位，意向呎價約46元。

中原(工商舖)寫字樓部營業董事馮俊英指，今番放租單位為尖沙咀麼地62號永安廣場4樓404至405室，總面積約3,151方呎，備有寫字樓裝修，意向呎租約46元，涉及租金約14.5萬元。該單位擁有開揚全海景，步行至尖東地鐵站少於1分鐘，附近交通、酒店、商業配套齊全，為區內優質盤。資料顯示，單位前租客從事證券生意，於

2年前以呎租38元租出。

盤源緊絀具升值潛力

馮氏續稱，近期尖東區內商廈租務成交頻繁，指標商廈租金亦屢創新高，不單永安廣場錄得新高呎租50元水平，其毗鄰的指標商廈如康宏廣場表現亦見突出，新近租賃成交同創該度租金新高。其中康宏廣場一個約1,800方呎的單位，呎租47元，反映尖東區商廈租金升值潛力可觀。馮氏指出，永安廣場放租盤源緊絀，今年度該度面積逾3,000方呎的租賃成交僅3宗，今次放租物業正好滿足市場需求，叫價亦見吸引，預料單位短期內將可承接。

匯景花園低市價一成租出

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手承接乏力，租金亦同樣受壓。利嘉閣張世傑表示，藍田匯景花園8座高層E室，實用面積614方呎，業主9月初放盤叫租22,000元，兩個月以來累減4,000元，以18,000元租出單位，較同類單位低市價一成，折合呎租為29.3元，減幅約18%。

美聯黃遠基表示，牛池灣峻峽5座高層C室，實用面積約735方呎，剛以2.1萬元獲承租，較同類單位一般月租約2.4萬元，低出12.5%，折合呎租約28.6元。利嘉閣劉浩勤表示，將軍澳清水灣半島7座中層D室獲承租，實用面積約521方呎，業主10月中以16,000元放租單位，終以市價14,000元租出，減價2,000元或13%，折合呎租約26.9元。