

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價跌勢猛如虎,最近更跑到沙田一帶「噬咬」。代理表示,位於沙田河畔的翠麗花園剛出現超低價成交,一個極低層三房單位,業主6月放盤,但因無人問津,叫價一減再減,最後竟以不足四球(即400萬元)成交,短短5個月減價79萬元或16.5%,更為該區今年少有三房單位造價跌穿400萬元個案,平均實用呎價僅9,477元,低市價約15%。

中原地产招錦昌表示,該宗翠麗花園減價成交,單位為A座低層03室,實用面積421方呎,三房間隔。業主6月時以478萬元放盤,後來減至450萬元,近日見二手市況轉淡,再減至420萬元,經買賣雙方議價後以399萬元易手,單位前後累減79萬元或16.5%,平均實用呎價約9,477元,較市價低約15%。

呎價9477元 低市價15%

邵錦昌透露,該名業主已與新買家協議,將售後租回,而新買家見業主提供較大議價空間,亦決定購入單位。據了解,翠麗花園由兩幢物業組成,只提供160伙,現時約有4個放盤,都屬兩房。翠麗花園過去成交一直不多,本月暫錄3宗成交。翻查業主買入記錄,2006年以108萬元購入單位,持貨9年,是次易手賬面獲利291萬元離場,單位升值約2.7倍。

有區內代理向本報記者表示,今次翠麗花園的低價成交雖然令人咋舌,但相信只是曇花一現,因區內少有屋苑提供這種四百多呎的「細三房」間隔,而且今次成交單位屬極低層,叫座力不足,業主要急走就惟有劈價放售,故此對該區樓價的參考價值不大。

他又說,現時沙田區的三房放盤普遍約500萬元以上,以區內藍籌屋苑沙田第一城為例,7座低層單位現時放盤,為屋苑最平入場戶,實用面積約484方呎,叫價約510萬元。

藍籌嘉湖630呎減價14%

事實上,受到新盤加快銷售,外圍氣氛不明朗等影響,本港樓市低迷,近月各區低價成交更俯拾皆是,尤其過去一年升幅最急的中小型單位。其中天水圍嘉湖山莊日前就錄低價單位,麗湖居7座中高層B室,實用面積630方呎,三房間隔,減價67萬元或14%,以398萬元成交,低市價5%至7%。上月嘉湖山莊更有三房單位以375萬元成交,實用面積551方呎。

至於沙田區的低價成交,美聯梁日明表示,同區豐景花園B座低層2室,實用面積約408呎,兩房間隔,業主半年前以450萬元放盤,累減達30萬元終沽出,一名用家最終以約420萬元入市,實用呎價10,294元,減幅6.7%。

樓價跌不停 沙田三房穿四球

翠麗累減79萬 業主賺2.7倍租回



中原梁廣成表示,火炭駿景園10座高層C室易手,實用面積974方呎,三房間隔,業主放盤時叫價1,050萬元,累減70萬元後,日前以980萬元易手,實用平均呎價10,062元,減幅約6.7%。中原杜文俊表示,沙田希爾頓中心D座中層05室,實用面積274方呎,兩房間隔,業主開價360萬元,經議價後減價20萬元,剛以340萬元沽出,實用呎價12,409元,減幅5.6%。

峻澄首現銀主盤



■由內地客購入的將軍澳峻澄單位因斷供淪為銀主盤。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)將軍澳新晉屋苑峻澄新錄銀主盤。消息指,5座高層B、C室,實用面積分別499方呎及501方呎,2012年由一名內地客以逾860萬元一手購入,及至最近業主斷供,遭銀行收樓而令物業淪為銀主盤,目前兩盤分別以540萬元及550萬元開價放售,相信是該屋苑首次錄得銀主盤。

凱譽傳現撻定個案

市場消息指,有印尼客去年7月斥1,020萬元購入尖沙咀凱譽一個實用面積435方呎低層A室單位,但最終撻定離場,估計損失逾100萬元。

車位買賣18個月新低

香港文匯報訊 中原地产研究部昨日指出,10月整體住宅單位買賣合約登記包括一手及二手錄得428宗,總值5.65億元,較9月的453宗及7.55億元,分別下跌5.5%及25.2%。宗數是創2014年4月330宗後的十八個月新低,金額是創2014年10月5.18億元後的十二個月新低。整體住宅車位買賣連跌四個月,累計下跌64.8%,反映車位市況跟隨大市放緩。

一手車位方面,10月買賣合約登記錄得164宗,總值2.79億元。宗數較9月的91宗大幅上升80.2%,是創今年7月

194宗後的三個月新高,而金額則較9月的3.75億元下跌25.6%。至於二手方面錄得264宗,總值2.86億元,較9月的362宗及3.80億元,分別下跌27.1%及24.7%。宗數是創2014年2月198宗後的二十個月新低,金額是創2014年7月2.46億元後的十五個月新低。

上月住宅車位買賣登記最多的屋苑是大埔嵐山,錄121宗,總值1.14億元。其次是鴨脷洲海怡半島,錄19宗,總值2,917.6萬元。九龍塘逸瓏錄15宗,排名第三位,總值3,781.0萬元。



首次置業400萬買樓費用

樓價: 400萬元
一成首期: 40萬元*
假設利率: 2.15%
供款年期: 30年
每月供款: 14,169元
最低每月入息要求: 37,295元
若利率上升3厘至5.15%
每月供款: 20,512元(上升44.77%)
*九成按揭須付按揭保險費156,600元,可以每月攤分。
註: 其他成本包括舊制印花稅2.25%或9萬元、律師費約1萬元以內、代理佣金1%或4萬元,合共約14萬元。
資料來源: 經絡按揭
製表: 記者 顏倫樂

美聯：澳門紓困樓市措施不足

香港文匯報訊 澳門特首崔世安周二公佈新一份施政報告,銳意增加公屋供應,惟面對樓市價量齊挫之情況,僅維持豁免首置居民印花稅豁免之措施。美聯澳門行政總裁張一輝表示,澳門特區政府樓市短期紓困措施不足,而增加公屋供應屬長遠政策,對挽回現時樓價跌勢效用不大,惟另一邊廂賭收走勢與樓價息息相關。

全年成交料跌21%

今年澳門整體樓市交投淡靜,據澳門統計暨普查局數據顯示,首季全澳每月平均住宅單位成交量約500宗,每月平均住宅單位成交金額不足30億元;2015年全年估計成交宗數再創有紀錄以來新低約6,020宗,比2014年下跌約21%,全年成交金額料僅約352.6億元,較2014年下跌約29%。第三季住宅單位實用面積平均呎價為7,916元,按季下跌約12.3%。

樓價方面,2015第三季住宅實用呎價已從2014年第二季之近年高位下跌約25%,回落至2013年年初水平,而估計第四季實用面積平均呎價進一步下調,加上年尾至過農曆年前為樓市傳統淡季,成交量減少加上賣樓套現的急放樓盤的業主增加,成交量及價格短期內亦有進一步下調至平均呎價7,500元,返回到3年前的水平。

博彩業已尋底有支持

美聯澳門營運董事楊朗明認為,美國具備加息條件,同時市場預期12月加息機會甚高,加息後料令樓市出現調整壓力,惟樓價調整幅度仍要視乎多個因素變化而定,包括加息後本澳的經濟環境,而本澳博彩稅收入已找到尋底基石,10月全澳博彩毛收入200.59億元,按月回升約17%,雖按年仍然下跌二成八,跌幅較上月收窄4.6個百分點。因此加息相對上對樓價的影響有限,只要賭收平穩不跌,樓價料亦將跟隨止跌回穩。

張一輝表示,2016年農曆年前傳統淡季成交料放緩,賣樓套現的業主增加,同時加息壓力下,令樓價有進一步下調的空間,跌幅有機會達5%。惟博彩毛收入10月按月回升約17%,有止跌的趨向,明年新盤提供增多,累積購買力強勁,加上現時業主叫價回復理性,樓價已從高位大幅回落。整體而言,由於呎價較2014第二季的高位10,563元下滑接近兩成半至7,916元,對購房自住的用家而言是合適的入市時機,將會刺激交投,預料2016年將止跌回穩。



■美聯認為,只要澳門賭收平穩不跌,樓價料亦將跟隨止跌回穩。資料圖片

世宙首批最少推230伙



■長實何家欣稱,世宙首批料最少230伙,三房戶比例超過三成。記者梁偉聰 攝



■新地張卓秀敏(右)表示,峻澄定價或參考同區YOHO Town。記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁偉聰)元朗新盤搶客戰一觸即發,兩個項目均在昨日率先讓傳媒參觀示範單位。長實旗下元朗世宙昨日向傳媒介紹會所,項目樓書日前已上載。長實高級營業經理何家欣透露,首批料推出1,129伙中的最少230伙,並指三房需求量大,會考慮推出較多三房戶,料佔首批超過三成。至於開價及開放示範單位,她指首要「等埋趙生」,待執董趙國雄回港再作公佈;示範單位一共有四個,包括兩房戶及三房戶。

峻澄或周六開放示位

至於同位處元朗的峻澄亦於昨天率先讓傳媒參觀一對示範單位,以項目1A期11A座8樓B室為藍本,設交樓標準及連裝修位,單位實用面積583方呎,原植屬兩房戶型。新地業務部總經理張卓秀敏表示,該盤料最快周六開放示範單位及現樓,擬短期內開價,定價或參考系內同區的YOHO Town。

發展商亦介紹該盤的商場部分峻澄廣場,面積約7.5萬方呎,商戶將包括國際幼稚園、超級市場、麵包店等。新地租務部總經理林家強表示,商場料明年隨項目入伙後啟用,整個商場平均呎租約30元至40元,料每月租金收入可達100萬元。

明德山最快下周開價

另邊廂,新地旗下另一新盤西營盤明德山繼續進行軟銷,昨天向傳媒介紹該度戶型,當中中低層以一房一套戶型為主。新地副董事總經理雷達表示,該盤最快下周開價及開放示範單位;而網站現已開通,短期內會上載樓書。

琨崙上樓書 面積逾2千呎

與此同時,近一年來只開樓梯響的屯門琨崙終有新部署,發展商華懋昨天無先兆上載樓書,該盤共提供91伙,實用面積由2,174方呎至2,788方呎,當中包括15間獨立屋。

窩打老道舊樓遭強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界與恒地就窩打老道74至74C號及祐滿街15-25號向土地審裁處入兩份文件申請強制拍賣。據申請文件顯示,兩個地盤分別已被收購91.66%及98.68%業權。據了解,該地盤面積約10,677方呎,預計未來重建之後可以最多9倍地積比率發展,提供約96,093方呎商住樓面。

據申請文件顯示,窩打老道74至74C號,地盤面積約6,600方呎,申請人已收購91.66%業權。該舊樓現時為一幢樓高6層的舊樓,地下為商舖,樓上為5層住宅。物業建於1957年,現時樓齡約58年。據申請人提供的估值報告,物業未計重建價值前的估值約為2,493.3萬元。

至於祐滿街15-25號祐滿樓,現址地盤面積約6,567.7方呎,申請人已收購大廈約98.68%業權。物業現時為1幢樓高7層的綜合用途舊樓,地下為商舖,樓上為住宅。物業建於1973年,樓齡已經42年,物業未計重建價值前的估值約2,693.7萬元。

新世界恒地合作開發

恒地2015年中期報告顯示,公司於「窩打老道74至74C號及祐滿街15-25號」正在收購一個舊樓項目,佔項目49%權益,餘下部分相信為新世界及相關人士所持有。整個項目調整後,總佔地約10,677方呎,據城規會資料,物業現時劃入「住宅(甲類)」地帶,預計未來重建之後可以最多7.5倍建住宅,或以9倍地積比率發展商住物業,提供住宅樓面約80,078方呎,或約96,093方呎商住樓面。