

新盤一周11捷訂

641萬訂金沒收 CAPRI迎豐買家蝕住走



將軍澳CAPRI連續3日錄得捷訂個案。資料圖片

香港文匯報訊（記者蘇洪鏞）樓市交投表現疲弱，新盤捷訂潮延續增加，月前開售的將軍澳CAPRI及土瓜灣迎豐連日錄得取消交易。而據本報初步統計，過去一周新盤市場已錄11宗捷訂，涉及金額逾600萬元，即平均每日捷訂超過1宗。與此同時，豪宅市場錄損手個案，二手業主陸續擴大讓幅，令樓市更顯得「危殆」。

會德豐旗下將軍澳新盤CAPRI連續3日錄得捷訂個案。據成交記錄顯示，最新一宗捷訂涉及2座7樓A室，實用面積829方呎，屬三房間隔，買家於上月24日以1,093.4萬元購入，簽訂臨時買賣合約之後交易再無進展，估計5%訂金、涉及逾54萬元遭發展商沒收。連同日前兩宗三房戶捷訂個案，發展商累計沒收訂金近168萬元。

另一錄捷訂的新盤為恒地旗下土瓜灣迎豐，據成交記錄顯示，該項目8樓B室及9樓F室均錄取消交易，分別以317.52萬元及373.41萬元成交，兩個單位的買家同於上月24日簽定臨時買賣合約，惟及後取消交易，估計兩宗成交的買家合共損失逾34萬元訂金。

港九新界項目無一倖免

翻查過去7日市場資料，新盤市場已錄至少11宗捷訂個案，除上述兩盤的5伙，屯門滿名山、尖沙咀凱譽、烏溪沙迎海、星灣御及田灣登峰、南岸等紛錄取消交易，涉及捷訂金額約641萬元。

新盤熱銷不復見，二手市場更見嚴峻，豪宅市場錄損手個案，當中何文田半山壹號繼續成為「滴血重災區」。消息指，

該屋苑半山徑38號一個低層單位，實用面積1,766方呎，新近以2,390萬元易手，折合呎價13,533元。

印籍商人敗走半山壹號

據土地註冊處資料顯示，原業主為印籍商人，於2012年以公司名義買入單位，當時作價2,392萬元；今次轉手賬面雖微蝕2萬元，但計及佣金及釐印費等使費，料需損手逾百萬元。市場人士指出，物業一直放租，現時租金約5.5萬元。

逸濤灣累減145萬甩手

至於二手屋苑錄減價個案，利嘉閣施志剛指，西灣河逸濤灣錄得4座中層B室業主個案，實用面積約561方呎，原業主於8月以980萬元放盤，期內累減145萬元或近15%，終以835萬元沽出單位，造價低水約8%，折合呎價約14,884元。

中原地產區達鴻表示，尖沙咀港景峯3座極高層E室成交，實用面積864方呎，物業原叫價2,380萬元，買賣雙方議價後業主最終讓步，大幅降價330萬元，以2,050萬元成交，折合呎價23,727元。

香港文匯報訊（記者顏倫樂）長實旗下元朗世宙推售至今已賣出455伙，套現27億元。長實高級營業經理何家欣表示，元朗世宙本周六將進行第二輪銷售，涉及238伙，以定價計超過14.4億元，周五截止登記，其中上周末首輪開售時的向隅買家，若第二輪銷售前遞交登記，第二輪銷售可以有較優先的次序。

周六開賣的238個單位，其中兩房佔216伙，三房佔12伙，3房連套房佔6伙，以及4個3房連套房及儲物房單位。何家欣又表示，項目下周商場設38間商舖，涉4.7萬方呎樓面，惟現階段未有計劃收租或放售。

世宙向隅客優先買

市場憂慮供應急增

方圓地產首席分析師鄧浩志認為，「土地盛宴」的背後隱藏着廣州地價過高的問題，今年廣州賣地收入創歷史新高，明年可能面臨樓市大量供應，造成樓市去庫存壓力。

穗樓市況延續「金九銀十」

香港文匯報訊（記者古寧廣州報導）11月廣州樓市均價環比上漲。穗相關房地產網站數據顯示，11月廣州十一區網籤一手住宅成交8,432套，環比微增0.6%，同比增長16%。均價為每平方米15,308元（人民幣，下同）（折合約18,544港元），環比上漲11%，同比略跌1%。專家表示，雖然傳統樓市旺季「金九銀十」已過，但在開發商推貨節奏持續以及市場消化能力增強的情況下，廣州一手樓市重演去年翹尾行情。

數據顯示，除天河、海珠和荔灣三區，廣州其他8區均價「飄紅」。其中，增城、花都兩區均價大漲逾一成。增城從9千出頭直接飆升到10,608元（折合約12,850港元）/平米，創下新的房價紀錄，漲幅達16%。此外，花都均價漲了11.7%至10,169元（折合約12,318港元）/平米，也創下去年6月以來的新高。而天河區房價則大跌一成，越秀區以41,790元（折合約50,625港元）/平米成穗各區房價最高的區域。

降息二孩創利好窗口

業界人士認為，央行一再降息、公積金貼息商貸、「二孩」全面放開等政策，在開發商看來創造難得的利好窗口期，加上正值年底房企衝業績的時候，開發商也願意推貨搶客，購房者入市意願加強。而由於改善型產品成交增加，整體拉高樓市價格。上月底，網易房產進行11月廣州百盤價格動態調查，其中升價樓盤有35個，佔35%。降價樓盤有23個，佔23%，環比10月減少20.7%。



廣州11月樓市成交環比續增。資料圖片

香港文匯報訊（記者李昌鴻深圳報導）深圳市規劃和國土資源委員會最新公佈數據顯示，深圳11月新建商品住房每平方米成交均價突破4萬元（人民幣，下同）大關，達到44,761元（折合約54,224港元）。較「3·30」新政後的6月初3萬元暴漲33.3%以上。據深圳市規劃和國土資源委員會數據顯示，11月深圳共成交5,668套新建商品住房，環比上漲1.49%，同比下跌2.06%；成交面積達58.4萬平方米，環比上漲7.74%，同比上漲1.63%。銷售量穩定的情況下，成交均價卻大幅上揚，達到44,761元/平方米，環比上漲33.22%，同比上漲68.68%。「3·30」新政策後，深圳樓市價格進入快速上漲階段。深圳新建商品住房每平方米成交均價於2015年6月首次突破3萬元，然而，僅5個月後，每平方米成交均價就站上4萬元的新台階。

上月二手成交增逾四成

此外，11月深圳二手房市場維持火熱態勢，共成交5,994套二手住宅，成交面積78.4萬平方米，環比分別上漲42.49%和43.33%，同比分別上漲53.11%和47.10%。

趙國雄：加息難壓買樓慾

香港文匯報訊（記者顏倫樂）美國今個月加息的呼聲愈來愈高，長實執行董事趙國雄表示，即使今個月加息，但買家早已預期加息步伐會緩慢，所以對市民買樓意慾影響不大。他又強調近期元朗多盤推出，與即將加息無關，主要因為同一時間多個樓盤取得售樓紙，但發展商有各自部署，不認為會分薄客源。

人幣調整對港樓市無影響

趙國雄昨日出席亞太區房地產領袖高峰會議MIPIM Asia，期間接受傳媒訪問，提到人民幣納入SDR對內地長遠發展有幫助，但相信短期人民幣仍然有調整，看不到對本港樓市有影響。他續說，目前本港樓市仍然健康，今年整體樓價上升10%，未來看不到樓價會出現「轉

角」，本港經濟亦不會轉差，預計明年樓價會在10%範圍內波動，希望政府可以放寬辣招。

集團繼續市價推盤

對於近期二手市道低迷，他認為，除個別業主有財務壓力而割喉式減價外，亦是由於新盤市場中，發展商提供高成數按揭導致，一手新盤成為焦點，促使二手交投淡靜。他舉例，旗下元朗世宙，簽訂買賣合約中佔20%用80%一按，但亦有20%一次過付款，集團未來不會減價推盤，會繼續以市價推盤。

問到有發展商提出不會興建面積太小的單位，趙國雄認為，單位面積大小難有一定準則，不會為建築面積定下下限，最重要是市民合用。



長實執行董事趙國雄希望政府可以放寬辣招。記者顏倫樂攝

樓市速遞

買家轉租君傲灣兩房

香港文匯報訊 中原地產柯勇表示，有買家對後市抱觀望態度，決定轉買為租。該行最新促成一宗將軍澳君傲灣租賃成交，單位為1座高層F室，實用面積456方呎，兩房間隔，上月中以18,500元放租，議價後最終降價1,500元，以17,000元租出，折合呎租37元。業主於2014年9月以566萬元買入物業，是次租出單位可享3.6厘租金回報。

金安大廈租客繳年金

香港文匯報訊 祥益地產高級營業經理林偉光表示，屯門金安大廈低層G室，實用面積326方呎，兩房一廳，日前獲一名區內客「即睇即租」。由於租客願意一次過付一年租金，獲業主減價500元，以7,000元租用單位，實用面積呎租21.5元。如以同類型單位的銀行估價約271萬元作計算，租金回報3.1厘。

Grand Austin呎租42元

香港文匯報訊 Q房網梁婉雯表示，該行剛促成位於柯士甸道Grand Austin租賃成交，獲租客以23,000元租入單位。單位為1A座低層單位C室，屬兩房間隔，實用面積542方呎，拆合呎租為42元，屬市價。租客為一名本區客，認為尖沙咀區交通方便，周邊餐廳及商品一應俱全，故值得承租單位。

入伙盤喜盈2房租1.6萬

香港文匯報訊 港置方文偉表示，長沙灣喜盈近日收樓，增加市場租盤量，因此對租金構成下調壓力，2房戶與1房戶租金僅差約6%至8%。該行剛促成一宗喜盈中層E室租賃成交，面積526方呎，2房間隔，新租客心儀單位全新，故決定以約1.6萬元承租，折合呎租約30.4元。業主於2014年12月以約561.5萬元購入單位，租金回報約3.4厘。

鴨脷洲地王改劃削規模

香港文匯報訊（記者顏倫樂）規劃署正式就鴨脷洲一帶的改劃呈交城規會進行審議，最難日為一幅鴨脷洲利南道駕駛學院用地，早前已曾諮詢南區區議會。據今次規劃署呈交的報告，項目地盤面積約12.7萬方呎，擬以6倍地積比率發展，可建樓面約762,091方呎，可建約1,416伙，較諮詢區議會時分別減少3.2萬方呎樓面及84伙。

利南道地皮現時劃為「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」、「工業」及「政府、機構或社區」地帶，建議改為「住宅（甲類）」地帶，高限約110米（主水平基準以上，下同）。業界早前預測，地皮最快速

年可以納入賣地表。由於具港鐵概念兼且臨海，測量師預計地皮約值61億元，樓面地價可達8,000元以上，日後賣價可達每方呎2.5萬元。

工業區轉商貿區

另外，因應區內發展與南港島線的因素，鴨脷洲西工業區約39.29萬方呎用地，包括新海怡廣場、大昌貿易行汽車有限公司鴨脷洲服務中心等，亦建議由「工業」地帶，改劃為「其他指定用途」註明「商貿」，高限會由100米至115米，以淘汰該區的工業用途。



新海怡廣場建議由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」。資料圖片