

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美國議息結果公佈在即,樓市出現業主劈價逃亡消息。九龍塘書院道8號傳出損手逾千萬元個案,成為今年蝕得「最甘」的個案之一。至於荃灣中心「六屍凶宅」,業主持貨僅4年便以低市價三成半放盤。而入伙不久的將軍澳峻瀜,有銀主以低市價一成沽貨,各消息均令樓市觀望氣氛更趨濃厚。交銀國際昨日估計,明年樓價有機會再挫三成。

美聯儲舉行今年最後一次議息會議,市場普遍認為聯儲局將會宣佈加息,受加息陰霾困擾,本港樓市成交不斷萎縮,準買家入市態度審慎,新盤銷售及造價齊跌,二手劈價更兇狠。交銀國際昨日發表報告指,本港房屋供應持續上升,樓市已出現結構性轉變,預計明年有逾1.6萬伙私宅入伙,屆時租金將按年下跌一成,而在未來3個月樓價有機會下跌15%;而在息口上升下,估計到明年年底整體樓價有機會累跌三成,並以過往升幅較多的中小型單位首當其衝。

度變得十分觀望,樓市交投淡靜,銀主盤陸續湧現,成交價更低於二手造價。而將軍澳峻瀜1期5座高層B室銀主盤錄得成交,單位實用面積498方呎,以低價515萬元易手,折合呎價僅10,341元。然而同類單位在今年8月以呎價約11,423元成交,今次成交低市價近一成沽出。

利嘉閣招權峰透露,大埔美豐花園B座低層6室一宗二手成交,實用面積約296方呎,原業主以365萬元放售單位,其後大減60萬元,終以305萬元易手,折合呎價10,304元,比市價低10%。

書院道8號蝕足1千萬

淡市之下位於九龍塘的書院道8號單幢豪盤昨天再度傳出大手蝕讓,一個中層單位實用面積約1,757方呎,剛以4,500萬元成交,折合呎價25,612元。而原業主於2012年以5,500萬元買入單位,持貨3年迄今轉售,賬面已損手1,000萬元,可謂「蝕入肉」。該廈今年9月一個低層戶以4,638萬元易手,原業主連使費損手近2,000萬元離場,成為今年最大宗損手成交。

峻瀜銀主盤低市價沽

聯儲局議息即將有結果,中原伍錦基表示,在加息陰霾下,買家入市態

六屍凶宅六五折放盤

面對後市不明朗,有投資者以低市價放盤求售,位於荃灣的「六屍凶宅」昨日起以低市價三成半放盤,涉及荃灣中心太原樓極低層G室,實用面積374方呎,叫價約220萬元,折合呎價約5,882元,不足6,000元水平。不過,上個月該盤毗鄰的E室以330萬元成交,低市價已三成,市場人士相信該「超級凶宅」或有更大議價空間。

據了解,業主為以投資凶宅見稱的投資者陳應佳,於2011年在拍賣場上以118.5萬元投得。該單位曾以約9,500元放租,市場人士指,業主願意以7,500元放租,即減租約21%。

樓市大逃亡

豪宅凶宅齊林

交銀國際：明年估跌三成 中小戶最大鑊

市區豪宅

書院道8號中層

面積1,757方呎
成交價4,500萬元

勁蝕1000萬元

銀主新盤

峻瀜1期5座高層B室

面積498方呎
成交價515萬元

低市價近一成

六屍凶宅

荃灣中心太原樓極低層G室

面積374方呎
放售價220萬元

低市價三成

屯門地風險大 中小財團料卻步

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年推地,屢屢遭到市場司法覆核影響,明日截標的屯門第56區掃管笏路住宅地亦不例外。中原測量師行執行董事張競達表示,地皮正面對司法覆核,加上中標發展商須負責斜坡維修保養、保育等,不明朗因素增加,影響發展商入標意慾,尤其是中小型發展商,未必願意和可以承受相關風險,亦不排除政府會推遲截標。

屯門第56區掃管笏路住宅地,地盤面積73,195方呎,可建總樓面為263,503方呎。張競達表示,項目屬中低密度發展,預計主要興建分層單位,景觀料會以山景為主,地皮估值可參考數月前批出的管翠路及掃管笏路兩幅鄰近地皮,預計每呎樓面地價約4,500元,地皮總值約11.8億元。

元朗商貿地發展潛力高

同日截標元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界商貿地,佔地約99,524方呎,可建樓面約497,620方呎。張競達表示,地皮往來西鐵朗屏站僅數分鐘路程,交通方便,現時區內工廈仍主要作傳統工業用途,地廠多從事工業相關行業,如汽車維修等,是次招標地皮具支援區內工業的元素。

他說,目前區內商業元素有限,但近年元朗區不斷發展,陸續有新屋苑、商場落成,帶動人流提升,是次地皮鄰近有多個住宅發展項目,包括近期熱銷的世宙,亦有多個全新盤部署推售,料該帶未來有機會逐步轉型,商業元素增加,地皮的發展潛力可看高一線。估計地皮每呎樓面地價約3,000元,總值約14.9億元。

吉祥大廈申建商廈撤回

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界旗下鯽魚涌吉祥大廈,現時劃為「商業/住宅」用途,今年3月向城規會申請輕微放寬高限,並放棄住宅發展,改為發展純商業項目,擬建1幢29層高(包括3層地庫)的商業大廈。項目原定今年9月審議,但新世界方面近月突然撤回申請,令業界揣測發展商是否有意更改發展計劃。

新世界計劃再有變數

收購逾8年時間的鯽魚涌吉祥大廈,新世界等在去年中統一全數業權。資料顯示,項目地盤面積約32,500方呎,由於可發展住宅或商業,加上發展商亦先後就住宅及商廈發展申請建築圖則,故市場一直對於地盤未來發展有不同猜測。今年初,項目向城規會申請放寬高限由原來主水平基準以上120米放寬至126米,並擬以15倍地積比率,興建487,504方呎,被認為將項目定調發展商業用途,但今次撤回申請,意味發展再有變數。

至德學校建住宅暫停

另外,由原居民祖堂「吳成達祖」司理吳氏家族持有的黃大仙前至德公立學校,5月向城規會申請由現時「政府、機構或社區」地帶,改劃為「住宅(甲類)」地帶,以興建1幢34層高商住大廈,住用樓面約162,025方呎,零售及安老院約32,405方呎,樓面約提供236個單位,近月亦撤回申請。

西貢酒店申請自行撤回

至於北海集團旗下西貢康定路7-9號,早前申建有294個房間酒店,亦撤回申請,業內人士估計,與近月旅遊業及酒店業市況逆轉有關,行業前景被看淡。



■新世界旗下鯽魚涌吉祥大廈原申請興建1幢29層高的商廈。資料圖片

逸瓏園原價加推30伙



■信置田兆源(右)表示,逸瓏園於日內公佈銷售安排。記者梁悅琴攝



■長實何家欣表示,聖誕節期間參觀世宙示範單位可獲現金券及朱古力。記者蘇洪鏘攝



■太古杜偉業(左三)及美聯布少明(右四)出席美聯分行開張儀式。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國議息前夕,新盤積極催谷。西貢逸瓏園昨日原價加推30伙,包括首度推出連花園單位及頂層天池屋,後者折實呎價達24,236元,創項目新高。

信置營業部聯席董事田兆源表示,逸瓏園原價加推的30伙,訂價市值約4.3億元,包括10伙首度推出的特色戶(9伙地下連花園單位及1伙頂層天池屋)。此30伙單位實用面積由520方呎至1,549方呎,售價由778萬元至4,390萬元,呎價14,973元至28,347元,折實價由665萬元至3,754萬元。

天池屋呎價2.4萬新高

他指出,頂層天池屋為第5座8樓E室,面積1,549方呎,天台面積3,356方呎,折實呎價24,236元,創項目新高。該盤至今推出96伙價單,日內公佈銷售安排,會於下週聖誕節前推售。

對於美國有機會加息,他認為,市場預期加息已有一段時間,預期加幅亦不大,料對樓市沒有影響。

新世界發展執行董事兼聯席總經理陳觀展昨日下午3時亦前往逸瓏園參觀示範單位。他透露,清水灣傲瀧明年開售。

清水灣傲瀧明年售

另外,新世界於西環EIGHT SOUTH LANE合共95伙已全數沽清,套現逾6億元。據代理透露,項目現時放租平均67元一呎,平

均月租約21,000元。新世界正積極籌備推售同系上環德輔道西住宅「BOHEMIAN HOUSE」,預計明年第一季出場。該項目由新世界及恒基合作發展,共設191伙,提供開放式至三房單位,主打一房及兩房單位。

其他發展商方面,長實高級營業經理何家欣昨日表示,元朗世宙有條件再加推單位,但集團今年銷售目標已達標,料年底前未必再加推。她指出,世宙累售逾650伙,套現約38億元,前日加推的10伙全為內園景觀,將於本週六以先到先得形式推售。她稱,臨近聖誕節,於12月19日至27日參觀世宙示範單位者可獲不同類型的現金券及朱古力,期間首30名買家更可獲贈特色食府餐禮券,價值約1,500元。

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨日表示,市場雖料美國將於今日公佈加息安排,但東涌昇薈銷情依然平穩,本月以來(截至12月15日)合共售出6伙,全屬三房或四房單位,總成交額為6,706.9萬元。他續稱,上週六推出全新「輕鬆按揭付款辦法」後,昇薈即錄2宗買賣,包括1座9樓B室,實用面積1,420方呎,成交額1,575.25萬元。

瓏門I複式戶加價

至於新地旗下屯門瓏門I修訂價單,將第3座42及43樓D室複式戶定價由4,273.4萬元加價至4,423.4萬元,提價幅度約3.5%,該單位實用面積1,640方呎,呎價26,972元。

太古殷然推售準備進尾聲

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美聯物業位於鯽魚涌太古城的新分行開張,出席儀式的太古地產住宅業務董事杜偉業表示,本港樓價仍然穩定,相信即使加息亦不會有大影響,對明年豪宅市道仍充滿信心,估計明年仍會平穩發展。集團旗下一位於西半山的豪盤傲然,其售樓

書及示範單位準備進入尾聲。

同場的美聯物業住宅部行政總裁布少明則指,雖然10月至11月集團自然流失的人員約有60人,不過集團仍未有裁員計劃,並會繼續吸納新血;而近期新盤大熱,集團計劃在將軍澳、元朗、屯門等有大量新盤供應的地區擴充分行。

港置：新盤帶動物業註冊回升

香港文匯報訊 香港置業資料研究部昨日表示,在一手私樓註冊倍升的情況下,土地註冊處最新資料顯示,整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數本月暫錄(截至15日)約2,450宗,相比上月同期的約1,872宗暫按月回升約30.9%,預料全月有機會重上逾5,000宗水平,連升2個月。

註冊量大升逾倍

港置高級執行董事伍創業稱,由於11月有多個大型新盤登場,發展商開價趨吸引,並提供大量優惠,成功令購買力聚於一手,帶動本月物業註冊量有回升跡象。該行資料研究部指出,住宅物業註冊明顯

較上月同期優勝,暫錄約1,975宗,按月升51.6%。當中,一手私樓註冊量暫錄約1,043宗,較上月同期的約476宗大升119.1%;註冊額更按月急升約188.4%,暫錄約105.2億元,明顯多於上月同期的約36.5億元。

至於二手同錄升幅,註冊暫錄約932宗,與上月同期的約826宗按月暫升12.8%。不過,該行預料二手註冊量之升幅將於本月餘下時間逐步收窄,料數字將與上月相若,故實際二手成交仍然偏淡。

非住宅表現遜大市

不過,非住宅註冊表現則與住宅物業註冊呈相反,暫錄約475宗註冊,按月同期暫跌16.5%。

12月至今整體物業註冊比較

類型	本月至今*		上月同期		升跌幅	
	註冊量	金額(億元)	註冊量	金額(億元)	註冊量	金額
住宅物業	1,975宗	161.4	1,303宗	86.9	↑51.6%	↑85.8%
非住宅物業	475宗	33.3	569宗	27.8	↓16.5%	↑19.8%
整體物業	2,450宗	194.7	1,872宗	114.6	↑30.9%	↑69.8%

*數字截至12月15日
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。
資料提供:土地註冊處及香港置業資料研究部

公屋居屋買賣少逾四成

香港文匯報訊 今年二手住宅市場交投疲弱,綜合土地註冊處資料顯示,今年首11個月二手住宅註冊量錄約38,894宗,較去年同期45,169宗下跌約13.9%。然而,居屋及公屋第二市場表現更加不濟,綜合房屋委員會網頁最新資料顯示,今年首11個月居屋及公屋第二市場成交宗數合共只有1,492宗,比起去年同期2,601宗大減約42.6%。

第二市場買賣連跌6個月

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若以單月計算,居屋及公屋第二市場11月共錄74宗,按月續跌約8.6%,宗數已連跌6個月。至於12月上半月暫時更只得寥寥的6宗,可見此類市場交投相當呆滯。

市民購買力待新貨供應

二手樓市氣氛近期轉靜之際,加上多個資助房屋計劃於明年發售,居屋第二市場更受影響。據資料顯示,計劃於明年發售的資助房屋包括沙田嘉順苑(248伙)及元朗屏山屏欣苑(2,409伙)、沙田綠怡雅苑(1,020伙)、煥然壹居(338伙)以資助房屋形式出售)以及位於新蒲崗「綠置居」項目(約860伙),合共接近4,900伙。相信上述資助房屋吸引第二市場的準買家入市,故不少靜待該批項目登場,亦成第二市場交投急挫的另一原因。

回顧今年首11個月,若按第二市場按居屋及公屋劃分,當中居屋錄1,228宗,按年減少約44.4%。至於公屋方面,首11個月公屋第二市場錄264宗,按年亦跌約32.7%。