

沙田細價樓連劈百萬

美加息後首周六日 十大屋苑僅錄3成交

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)雖然本港未有跟進美聯儲局加息,不過影響開始浮現,加息後的首個周六日,市場錄得多宗劈價個案:沙田中心減價逾百萬元成交,沙田金獅花園一個單位半年跌近三成,其他屋苑亦續現低價成交。業界指不少準買家還價幅度達一成以上。綜合本港四大代理統計,周六日本港十大屋苑二手成交僅錄得2宗至3宗,維持極低單位數字。

氣氛欠佳,劈價成交個案增。其中,沙田成減價重災區。沙田中心廣寧大廈低層A室,實用面積288方呎,上月底以438萬元放盤,最後僅以335萬元成交,大減103萬元,呎價11,632元。較同座中層E室,同面積及座向,今年8月以高達427萬元售出的單位平21.5%。

大圍屢現新低價沽

大圍金獅花園失守300萬元。金貴閣中層2室,實用面積282方呎,成交價僅273萬元,呎價9,681元,成交價及呎價創屋苑今年新低。同座面積及座向完全一樣的單位今年6月以378萬元售出,短短半年樓價急跌28%。同區居屋雲疊花園5座一個三房單位,實用面積593方呎,以435萬元連售出,創今年新低價,較4個月前同類單位560萬元回落22.3%。

麗港城失守500萬元

世紀21康聯康向減稱,觀塘麗港城17座低層G室,業主曾叫630萬元,實用面積517方呎,昨午12時以520萬元放盤。有客還價,即晚以495萬元易手,呎價9,574元,為麗港城逾半年來首宗失守500萬元。荃灣萬景峰1座中層E室,實用面積505方呎,剛以635萬元沽出,較今年8月以778萬元成交的同座高層F



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

資料來源:各大代理
製表:香港文匯報記者 吳婉玲

金獅花園失守300萬元,中層錄得今年新低成交價及呎價。

資料圖片

室面積506方呎,跌價18.4%。中原許秋偉表示,馬鞍山新港城K座中層03室兩房單位,實用面積338方呎。業主原開價420萬元,見市況轉淡,日前有客洽購時,雙方議價後以398萬元沽出,減價22萬元,跌破400萬元。

海欣花園劈17%易手

利嘉閣何振榮透露,海欣花園6座中層B室,實用面積約467方呎,2房開則。業主原開價535萬元,後來因為加息緣故,決定大減90萬元至445萬元成交,折合實用面積呎價約9,529元,減幅約17%。原業主於2012年2月以309萬元購入該物業,現轉售賬面獲利136萬元。

在剛過去的周六日,美聯、中原和港置均錄得約3宗成交。美聯布少明表示,雖然加息增幅溫和,且本港銀行未即時跟隨,不過準買家仍暫緩入市,靜待更多業主加入減價行列,甚至期望市場出現大規模劈價潮,整體大市氣氛低迷。中原陳永傑指出,準買家入市態度變得更猶豫;業主普遍持貨能力強,預計需進一步擴大讓幅才可收窄買賣雙方的造價差距,相信聖誕及新年假期期間,二手交投將繼續拉鋸。利嘉閣廖偉強認為,除非業主在價格上有顯著下調,否則難以吸引買家在目前市況下入市。港置伍創業稱,雖不少業主加入減價行列,或擴闊讓價空間5%至10%,惟不少準買家還價幅度普遍達一成以上。

大悅城擬5年增至20家



周政指,公司今年銷售與租金均錄得兩位數增長。

香港文匯報訊(記者 倪夢環 上海報道)內地首個「屋頂摩天輪+藝術街區」模式綜合體,上海大悅城二期於上周末開業。大悅城地產(0207)董事長周政在媒體見面會上表示,公司今年銷售與租金均錄得兩位數增長,在重視客流的基礎上,冀於未來5年內將「大悅城」擴張至20家。另外,大悅城地產已獲批發行上限為74億元(人民幣,下同)的境內公司債,管理層預計將於明年1月啟動發售。

獲批發行74億公司債

上海大悅城總投資逾160億元,此次二期開業後,總面積將達到16.3萬平方米。上海大悅城總經理魏學問表示,此次上海大悅城還引入了內地首個屋頂懸臂式摩天輪「SKY RING」,冀塑造上海「愛情地標」。同時,項目還引入「智慧購物體系」,提供線上線下消費

支持。周政表示,大悅城主要以18歲至35歲的消費者為目標群體,考慮到互聯網在年輕人中的影響力,將利用「APP+實體店」的模式,吸引更多客流,應對電商衝擊。在今年的「雙十一」銷售中,大悅城當天客流量同比增长15%,銷售同比增长32%,較去年均錄得增長。目前大悅城的零售、餐飲與休閒業務比例已從5:3:2變動至4:3:3,整個商場的開業率亦達到了90%以上。

對於未來發展,周政指出,公司將以「新建+併購」模式,在5年內將「大悅城」擴至20家,主要尋找一二線城市的繁華地區,亦會考慮三線發達城市,並將借助中糧集團的力量,或可在融資以及拿地等方面得到優先優勢。另外,近日證監會已經批准了大悅城地產間接全資附屬中糧置業投資發行上限74億元的境內公司債,境內債券將於上海證券交易所上市。

湯文亮：樓市不跌神話破滅

美國加息,香港銀行界因為目前本港資金充裕未有跟隨,令很多人暫時鬆一口氣。不過,如果因此認為樓市未受影響就錯了。紀惠集團行政總裁湯文亮就指,「唔加息我都知道香港業主對加息是如此敏感,加息後,不少劈價盤出現,但這又難怪他們,因為,支撐樓市不跌神話逐個破滅。」

他解釋指:市場公認明年有2.6萬伙新盤供應,還未計今年的貨尾,以及由業主迫售的供應量。面對如此龐大供應量,樓價已經有壓力,甚至正在下跌。其次,進入加息周期後,如果持有過多過一個物業,借貸比率又頗高的話,業主或要劈價賣樓;第三,經濟轉壞的數據相信很快會出現,失業率將會上升,到時候市況會轉差。

人幣貶值對廠商影響大

講及人民幣貶值,他稱對廠商的影響比想像中大,因為不少廠商在未充分了解下做了不少人民幣Accumulator,數量已超出他們的負荷能力。人民幣貶值令他們損失慘重,在現在營商環境下更是百上加斤,一些損失慘重的廠商要出售在港物業解決問題,這與最近出現不少豪宅劈價盤不無關係。

他又用國際油價作比喻,稱紐約油價超過100美元一桶時,不少人說是「新常态」,但現時已跌至不足40美元。「各產油國已經使大吐,唯有增加生產,就算油價跌至40美元都要接受」。他稱港樓市有如那些產油國一樣,使大吐,無錢還債,唔劈價賣樓都唔得。油價跌了超過60%,港樓價現在只不過跌了幾個百分點,實在令人憂慮。不過,他安慰大家毋須太擔心,大部分香港業主不但沒有使大吐,且借貸比率非常低,劈價個案雖然繼續有,但會被那些財政健全的業主吸納;樓價雖然繼續跌,估計市民還是可以承受。至於因為使大吐損失整個物業的,只能當他們受到一個教訓。

香港文匯報記者 蔡競文



一手樓盤交投淡靜

香港文匯報訊(記者 黃萃華)臨近聖誕節,加上美國剛剛加息,本港樓市整體交投水盡鵝飛。除了二手交投繼續於極低位徘徊外,一手交投亦跌至近乎冰封,綜合市場資訊,過去兩天一手共錄得約19宗成交。加息後首個開賣新盤,信置西貢的逸園園下周二開賣,市場聚焦該盤銷情。

逸園園周二開售或成指標

加息後首個開售的全新盤逸園園,將於下周二開售首輪96伙,是信置今年最後一個新盤。消息指截至昨日收290票,超額認購2.02倍。發展商表示,目前非本地買家入票佔約兩成,西貢本地客約40%至50%;或會於本輪銷售後再加推應市。有睇樓客昨表示,美國公佈加息後,需要留意本港息口變化,或會影響入市步伐。

信置營業部聯席董事田兆源認為,加息塵埃落定有助解除市場疑慮,加上加息幅度不大,相信對本港樓市未會造成影響。市場估計,該盤下周銷售表現將對未來新盤推售有指標作用。

逸園園公佈的兩張價單,一共96伙,定價位於740.9萬元至4,390.9萬元之間,呎價1.42萬元至2.83萬元,最高優惠可達14.5%。是次推售的單位,包括小量花園戶及天池戶。

剛過去的周六日,亦有少量一手貨餘單位開售,長實(1113)旗下樓盤元朗的世宙錄得3宗成交;恒地(0012)旗下馬頭角迎豐則於過去2日錄得5宗成交;位於馬鞍山的迎海·星灣御則見2宗成交。

樓宇買賣登記料創5個月新高

香港文匯報訊(記者 黃萃華)12月的樓宇買賣合約登記有望創今年7月後新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指,截至12月16日,12月的樓宇買賣合約登記錄得2,673宗,總額為208億元,料12月整體將錄得約6,000宗登記,總額達400億元,按月分別升26.7%及34.2%,創5個月新高。

黃良昇表示,11月有工廈及單位拆售,推高12月整體宗數重上6,000宗水平;近期市場購買力專注於一手市場,一手宗數高於二手約300宗。其中一手私人住宅方面,目前暫錄得1,146宗共111.9億元,料整月達1,800宗及155億元。

二手成交料續受壓

二手私人住宅則暫錄得900宗及57.9億元,料整月錄得1,500宗及95億元,將按月下跌9.3%及16.3%。他估計,二手宗數會連續3個月創逾20年歷史新低,並連跌5個月共62.5%。黃良昇預計,發展商積極推售新盤,一手成交將繼續主導大市,相信二手成交將持續受壓。

今年樓宇買賣合約登記錄得7.35萬宗及5,328.2億元,預計全年錄得約7.7萬宗及5,500億元,金額跟去年相若,惟宗數則較去年跌5.5%。其中一手登記暫錄得1.55萬宗及1,599.5億元,料全年錄約1.61萬宗及1,640億元,金額則創下逾20年的歷史新高。

至於二手登記全年至今暫錄得3.54萬宗及2,362.3億元,料全年錄得約3.6萬宗,按年下跌15.9%,創2003年後新低;金額則跟去年相若,料達2,400億元。

市建局權力欠制衡(之二)



置業錦囊 國森地產集團董事 許峻森

在人口逾700萬、土地供應有限的香港,藉重建改善大眾居住和生活環境是必須的。一直以來,香港樓房收購業界從沒擔心市建局專責收樓會帶來競爭,反而期望局方能當收購界老大,主力做龐大、有意義及具前瞻性的項目,並非如現在般從事欠缺靈魂、單純賺錢的項目;又或者把幾個修橋補路項目當成大功勞。

發展項目遠超「有啲貴」

舉三個重建項目作例:2010年灣仔單幢樓Queen's Cube落成,最小單位實用面積未到275呎,景觀欠奉,每呎索價近2.2萬元。豪華靚房「最平」入場費亦

接近600萬元,連時任行政長官曾蔭權、時任市建局主席張震遠亦感「有啲貴」。

2013年大角咀「姊妹盤」奧柏·御峯、奧朗·御峯分別開售,入場費逾400萬元。還有爭議不絕的觀塘,實用面積600呎起的觀月·樺峯入場費接近800萬元。不過按2011年人口普查,觀塘是全港最貧困的地區,家庭住戶月入中位數只有1.59萬元,如此豪宅,原來的舊區居民如何負擔?

以上共同開發項目本身與市區重建宗旨「給原區居民優質生活」背道而馳,除樓價緊貼私樓市場,重建住宅的設計與私樓無異:空中綠化、健身會所、尤如懸棺的工作平台……豪宅式摩天大廈橫空降世,跟原

區格格不入,所謂重建搶佔私人發展商生意又趕走原有居民,對於居民和樓市皆不是好事。

重建應考慮社區發展

其實全世界均有藉重建帶動社區,惟在效益以外同時有考慮社區實質:

- 一、蘇格蘭政府的重建目標保留社區原有鄰里關係,同時傾向反對清拆舊建築;
 - 二、捷克首都布拉格早在2001年已定下十年空間規劃藍圖,當中列明市政府可以把土地出售予外國發展商參與重建,同時又建單車徑照顧市民交通需要;
 - 三、法國巴黎於10年前推出計劃規定社區發展同時必須確保原有傳統小店、畫廊等不受連鎖店及跨國企業影響,藉以保留當地文化以促進本土經濟。
- 若果連地方亦帶頭起豪宅,只會是好心做壞事,看着正在施工、基層的聚居地深水埗海壇街幾個地盤,大家認為會有多少原址的居民能夠回歸?

申請酒牌續期啟事
METROPLEX SNACK BAR 02

現特通告:歐浩華其地址為九龍九龍灣發展徑一號九龍灣國際展貿中心6樓647-671室,現向酒牌局申請位於九龍九龍灣發展徑一號九龍灣國際展貿中心地下50號及50A號舖METROPLEX SNACK BAR 02的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2015年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
METROPLEX SNACK BAR 02

Notice is hereby given that Au Ho Wah of Units 647-671, 6/F, KITEC, 1 Trademart Drive, Kowloon Bay, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of METROPLEX SNACK BAR 02 at Shop 50 & Shop 50A, G/F, KITEC, 1 Trademart Drive, Kowloon Bay, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2015

申請酒牌續期啟事
燦記路邊雞飯店

現特通告:洗鑽鋒其地址為九龍九龍城角道38-40號地下,現向酒牌局申請位於九龍九龍城角道38-40號地下燦記路邊雞飯店的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2015年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
CHAN KEE ROADSIDE CHICKEN RESTAURANT

Notice is hereby given that Sin Chun Fung of G/F, 38-40 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Chan Kee Roadside Chicken Restaurant at G/F, 38-40 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2015

申請酒牌續期啟事
金寶茶餐廳

現特通告:楊金寶其地址為新界青衣青裕新邨31號2樓,現向酒牌局申請位於新界青衣青裕新邨5號地下金寶茶餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2015年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
CAMBOLY RESTAURANT

Notice is hereby given that Yeung Kam Po of Flat 31, 2/F, Tsing Yue New Village, Tsing Yi, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Camboly Restaurant at G/F, No.5, Tsing Yue New Village, Tsing Yi, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2015

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

刊登廣告熱線
28739888