

藍籌企唔穩 區區有劈價

嘉湖收租盤減近百萬 太古城回落15%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)雖然市場預期本港會在明年下半年才加息,不過陸續有業主趕在年底前套現,各區藍籌屋苑昨天紛紛出現劈價,天水圍上車盤嘉湖山莊有「包租金」勁劈22%沽貨,荃灣綠楊新邨錄劈價「一球」低市價一成交,鯽魚涌太古城一個海景戶造價則較今年高位下跌15%,二手市場一時風聲鶴唳。

嘉湖山莊錄得劈價近百萬元成交,祥益蕭嘉偉表示,涉及翠湖居2座高層D室,實用面積543方呎,原業主於9月時放盤,叫價約430萬元,及至最近以335萬元連租約成交,減幅達22%,折合呎價低見6,169元,而租金目前為9,000元。原業主於2010年以177萬元買入,持貨5年賬面獲利89%。

綠楊新邨半年累減17%

與此同時,荃灣綠楊新邨錄低市價成交。美聯柯志東表示,涉及J座低層1室,實用面積582方呎,成交價約495萬元,折合呎價8,505元。原業主大半年前放售,由最初595萬元累減17%易主,造價低市價逾一成。

鯽魚涌太古城造價逐步滑落,中原趙鴻運表示,雅連閣中層H室海景戶,實用面積1,114方呎,原業主最初叫價2,230萬元,雙方議價拉鋸近一個月,最後獲買家以2,000萬元連租約購入單位,折合呎價17,953元。以今年7月時綠楊閣高層A室一個質素相若單位2,350萬元造價比較,是次成交價較早前高位回落近15%。

屯門樓8折 平貨增2成

屯門私樓戶現劈價成交,中原陳世豪表示,屯門海翠花園4座高層H室,實用面積609方呎,9月時開價585萬元,美國宣佈加息後,業主即時

擴大議價空間,減至468萬元沽出單位,折合呎價7,685元,共減117萬元或20%。同區邁亞美海灣亦錄得劈價成交,6座中層C室,實用面積475方呎,業主於2月叫價480萬元放盤,態度一直強硬,近日終面對現實減價,最終減至390萬元沽出單位,減幅近19%,折合呎價8,211元。

陳世豪續指,美國上周落實加息,市況趨向明朗化,近日不少業主主動放盤及增加議價空間,吸引上車客回流二手市場搜尋筍盤。現時屯門區叫價400萬元以下的私樓及居屋自由市場放盤量合共約有600個,較加息前增加約20%,議價空間亦增加至10%至20%。

泓景臺中高層今年新低

利嘉閣余文偉表示,西九龍泓景臺2座中高層C室成交,實用面積約491方呎,成交價570萬元,折合呎價約11,609元,創2015年以來同類單位新低。美聯周志強表示,粉嶺花都廣場6座頂層單位,實用面積約為370方呎,原業主由395萬元減至約363萬元成交,折合呎價約為9,811元,低市價約半成。

利嘉閣李佩珍表示,荃灣翠濤閣1座低層F室易主,實用面積約477方呎,原業主開價450萬元放盤,原定約3%至5%議價空間,議價後終減價55萬元或約12%,以395萬元成交,低市價約5%,折合呎價約8,281元。

港置：豪宅明年最多挫15%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)美聯儲局落實加息,置業人士供樓添壓力。港置高級執行董事伍創業昨日表示,雖然市場預期本港息口會在明年下半年調整,不過面對股市不穩、經濟放緩、供應增加等因素,難看好明年豪宅走勢,相信明年整體住宅樓價會跌最多一成,一般千萬元豪宅更有機會價量齊跌,價格或挫15%。

伍氏指出,金管局在年初收緊按揭成數,並調高壓力測試,令豪宅交投難復以往盛況。與此同時,倘疲弱的本港零售市場繼續惡化,有機會影響本港就業和經濟,從而拖累本港豪宅市場。

二手住宅或20年最差

回顧今年樓市,截至本月16日二手住宅累錄39,899宗,估計全年錄約4萬宗,創20年以來最少,按年挫近兩成,成交金額則按年少1.7%。至於近年新盤以貼市價開售,又提供靈活按揭方案及折扣,搶佔二手購買力,今年一手市場銷情暢旺,截至16日為止,一手註冊錄15,817宗,為2007年以後次高。



港置伍創業(左)相信明年整體住宅樓價會跌最多一成。旁為李志成。記者蘇洪鏞攝

據差餉物業估價署資料,今年10月本港實用面積大於1,075方呎以上(D、E類單位)的住宅售價指數,按月跌約3.3%,大幅跑輸面積低於1,075方呎的中小型單位(A、B、C類單位)的1%按月跌幅。伍氏指,這反映豪宅對息口增加的消息較為敏感。

今年內接連有豪宅業主為求出貨不惜離手離場,豪宅買賣成交投機價均現跌勢,租金表現亦走下坡,10月大型單位租金回報率僅2.2%至2.4%,倘息口調升,對投資者可謂無利可圖。



■加息後屯門區放盤量及議價空間大增。

加息後二手減價成交個案

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
西九龍泓景臺2座中層C室	491	570	11,609	今年同類新低
天水圍嘉湖山莊翠湖居2座高層D室	543	335	6,169	減幅22%
屯門海翠花園4座高層H室	609	468	7,685	減幅20%
屯門邁亞美海灣6座中層C室	475	390	8,211	減幅19%
鯽魚涌太古城雅連閣中層H室	1,114	2,000	17,953	較高峰期回落15%
荃灣綠楊新邨J座低層1室	582	492	8,454	減幅17%、低市價逾一成
粉嶺花都廣場6座頂層戶	370	363	9,811	低市價5%
荃灣翠濤閣1座低層F室	477	395	8,281	低市價5%

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏞

呎租三季新低 港島跌幅最勁

香港文匯報訊 在美國加息前夕,二手買賣拉鋸嚴重,業主紛紛轉售為租令租盤湧現,租金跌幅進一步擴大。綜合利嘉閣地產研究部數據所得,11月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報32.17元,較10月32.95元平均大跌2.4%,連續三個月回落,跌至近9個月以來低位。若與今年8月最高位的33.56元比較,累積跌幅達4.1%。港九新界指標屋苑租金全線下挫,以港島區各屋苑平均跌幅2.7%最為顯著。

租賃宗數連跌4個月

租賃成交方面,11月50個指標屋苑累錄955宗租賃個案,較10月1,013宗減少近6%,為連續4個月出現回落。不過,上月雖屬租務淡季,50屋苑租賃交投仍然繼續跑贏買賣交投,50個指標屋苑上月租賃佔整體成交比例,雖然按月稍降至80%,較10月81%下跌1個百分點,仍為自2005年有紀錄以來的次高。

按地區劃分,港島區8個指標屋苑的加權平均實用呎租報

37.76元,較10月38.82元下跌2.7%,其中太古城、南豐新邨及杏花邨的按月實呎跌幅較大,分別下跌5.7%、5.5%及4.4%。至於新界區21個指標屋苑的加權平均實用呎租則報27.93元,按月跌2.3%;九龍區21個指標屋苑加權平均實用呎租則報35.05元,按月跌幅2.2%。

回顧上月各區租賃交投,新界區指標屋苑上月錄391宗租賃個案,較10月456宗減少14%;九龍區租賃個案亦按月減少3%至370宗;港島區則錄194宗租賃成交,按月回升10%。

利嘉閣料淡季加劇下調

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,美國上周宣佈落實加息,一掃市場早前的觀望情緒,二手買賣交投有望逐步恢復。不過,適逢年底的聖誕節及新年假期,不少業主外遊,買賣及租賃氣氛始終偏淡,加上近月新樓入伙持續,租盤供應充裕,部分業主可能減租以求盡快租出單位,加重租金下調壓力,預料未來數月租金繼續回落,有機會跌至去年底水平。

思捷9.1億沽本港總部

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近年業績走下坡的思捷環球(0330)出售香港總部。該公司昨晚宣佈,出售並租回現時為該集團用作香港辦公室之物業。涉及九龍灣企業廣場3期41樓、43樓、45樓、47樓、49樓、16個車位及招牌範圍在內之該等物業,作價9.18億元。

買方為於英屬處女群島成立之公司,並為一家投資工具全資擁有。該投資工具之最終大股東為由香港豐泰地產管理之基金。

集團預期,出售資產將錄得估計非經常性收益淨額約7.25億元。集團董事會認為,出售及租回將進一步使集團專注其核心業務,所得款項將由集團用作其一般營運資金,而租用香港辦公室將更能反映本地運作成本。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本港住宅租金雖有回落之勢,惟寫字樓租金成本仍然在世界名列前茅。世邦魏理仕昨日指出,中環寫字樓呎租達174元,貴絕亞太區。同時,全球126個主要市場五大最貴寫字樓租金市場,中環及西九龍共佔兩席,分別排名第2及第5位。

中環西九龍位列五強

該機構半年一度出版的《全球主要寫字樓租用成本調查報告》指出,香港中環整體租金折算為每呎月租174元,僅次於首位的英國倫敦西岸的177元。至於西九龍每呎月租為105元,排名居北京金融街(每呎月租124元)及北京中央商務區(每呎月租118元)之後。該機構指出,有跡象顯示海外金融服務公司開始關注持續高企不下的成本,有機會於香港尋求其他位置替代。

亞太升幅遜歐美

報告又指,近年全球主要寫字樓租用成本年均增長速度為2.4%。而亞太區主要寫字樓租用成本按年增長由2015年第一季的1.4%上升至1.9%,美洲的增幅為3.1%,歐洲、中東和非洲則上升2.2%。

世邦魏理仕亞太區研究部主管金緯指出,電訊、傳媒和科技業繼續推動亞太區寫字樓的租賃需求,本地金融服務公司的需求儘管經過數年強勁增長後可能會放緩,但仍將繼續成為租賃活動的主要推動力。節省成本仍然為租戶考慮要素之一,續租是一項主要問題。

港商廈租金貴絕亞太

Q房網淡市放緩擴張

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港未有跟隨美國加息,市場觀望氣氛濃厚,等待樓價下跌,本港一、二手樓交投持續萎縮。剛於今年6月於香港開業的Q房網,該行香港董事總經理陳坤興昨日表示,半年內該行佣金收入逾1億元。他預期,若政府不減辣,明年樓價會下跌10%,基於明年一手盤為推盤高峰,但二手市況淡靜,因此放緩擴充步伐,明年原預計開50間分行,現調整至38間,人手則維持增加1倍至1,500人。

縮開店數量 人手繼續增

Q房網今年6月開業時曾揚言兩年內開200間分行,目前該公司已有40間分行,750名前線員工,純後勤約40人。陳坤興表示,明年原本計劃開50間分行,基於市況淡靜,現調整為增加38間,人手則目標由目前750人增加一倍至1,500人。他表示,過去半年該公司的投資額已逾1億元,促成逾1,000宗成交,最大宗成交逾5億元,目前一手佔佣金收入約65%。他表示,現時二手樓市成交低迷,皆因政府於年初要求銀行

收緊按揭成數至40%及50%,令不少上車或換樓人士就算有能力供樓,亦不夠首期上車。

籲放寬按揭刺激成交

至於展望明年樓市,他表示,受政府辣招打影響,及按揭成數過低,令成交量長期低位,並每況愈下,二手交投量上月更不足2,000宗,較去年同期約5,000宗再少逾一半。他建議,政府放寬按揭成數至70%,幫用家入市,否則銀行收緊按揭,只會逼一批用家以高息借「財仔」,對樓市並不健康。同時,上述措施不代表「減辣」,不會刺激樓價上升。

他又預期,若政府不減辣,明年樓價料跌10%,每月二手成交量有機會跌破千宗。同時,樓市明年會面對「三高」效應,包括高動工量、高推盤量及發展商提供高成數按揭優惠,料明年約有39,178伙新盤推出市場,銷售量料有望達2萬伙,比今年銷售量約1.6萬伙高25%,明年一手成交金額料達2,000億元,比今年一手成交金額約1,600億升25%。

VIVA 增付款優惠去貨尾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)臨近聖誕及新年假期,發展商增優惠去貨尾銷情。長實旗下紅磡VIVA昨日新增80%一按、或成交額20%第二按揭,新增8.8萬元電器禮券優惠及額外臨約簽署3.5%折扣,總折扣優惠最多12%。至於置於今早推售的西貢逸瓏園首批連加推96伙,項目昨晚截票,消息指累收近340票,超額2.5倍。

長實高級營業經理封海倫表示,紅磡VIVA累售80%共60個單位,套現逾3.65億元,目前尚餘15伙,包括3伙1房、11伙2房及1伙特色單位,價單市價約1.5億元。為求清貨,長實昨日為此盤新增樓價80%一按或20%二按計劃,總折扣優惠維持最多售價12%,包括選用「現金或即時按揭付款」計劃可享5%折扣、「從價印花稅津貼」3.5%折扣,新增8.8萬元聖誕新年電器禮券優惠及於明年1月31日或之前簽署臨約購買可享3.5%折扣。當中,1房戶折實價596.6萬元。

她又稱,同系元朗洋房項目媽孃村短期內獲批入伙紙,有機會在下月推售,將會開放現樓示範洋房。

洋房媽孃最快下月推售

信置於西貢逸瓏園首批連加推96伙,於昨晚截票,消息指累收近340票,超額登記2.5倍,該批單位於今早按抽籤次序揀樓。

逸瓏園首批96伙今早售

此外,信置營業部聯席董事田兆源表示,本港銀行未有跟隨美國加息,一手豪宅買家入市信心增強,大埔逸瓏灣II昨日售出第7座11樓B室,面積1,694方呎,折實價3,001萬元,呎價17,721元。根據一手住宅銷售資訊網顯示,永義國際於何文田龍崗昨日售出12樓B室,單位實用面積935方呎,成交價2,531萬元,由本地客購入,呎價約27,077元。該盤於本月暫售6伙,套現約1.8億元。



長實高級營業經理封海倫表示,紅磡VIVA新增80%一按。

劉鑾雄胞妹1.2億購琥珀

此外,華人置業(0127)昨公佈,其非執行董事兼大股東劉鑾雄胞妹劉玉慧以1.24億元買入華置持有70%股權的西半山干德道琥珀11樓A室連P3車位。單位實用面積2,758方呎,呎價45,003元,華置預期錄2,986萬元收益。