

# 聖誕長假 二手樓市冰封

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)每逢聖誕為傳統樓市淡季,不少市民趁連續長假舉家外遊,放盤及睇樓活動減少,直接導致二手成交下挫。加上美國加息後,市況繼續淡靜,買家擬趁勢「執平貨」,鎖緊部分購買力,再加上長假效應同時發酵,致令二手成交跌至新低。市場預期這情況極可能持續一段日子,業主如急需「放貨」,要有再進一步減價的心理準備。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,雖然睇樓活動略有回升,周末僅錄1宗及3天長假的2宗成交,仍是罕見的低水平,足見二手市場嚴重冰封。買家加倍耐心與業主講價斡旋,要求較早前更大的減幅,現時市場二手出現的成交動輒需減價至少10%至15%才有望達成,業主叫價雖然一再回軟,惟始終追不上準買家的要求,令成交長期陷入膠着狀態。

## 連續8周錄單位數

美聯10大藍籌屋苑錄得約1宗買賣成交,較上周末的約3宗再挫約66.7%,連續8周錄單位數,即使以聖誕3天長假期計,10大屋苑亦僅錄得約2宗成交,與2014年聖誕4天長假期錄得的約23宗成交相比,出現極大的落差。至於按15大屋苑統計,本周末錄約4宗買賣成交,較上周末的5宗跌約2成。

## 準買家等「執平貨」

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,樓價在年中創新高後掉頭回落,大部分業主都肯面對現實,調低叫價。業主睇淡市,令市場上湧現劈價放盤,讓各位準買家有機會「執平貨」。康怡花園在長達40日零成交後終於錄得成交,成交單位大幅劈價超過17%,普遍減價1成或以上的放盤才能吸引買家目光。

中原地產十大屋苑在2015年最後一個周末錄得7宗成交,較上周末3宗上升133%,聖誕節3日假期累積錄得7宗成交,12月25日未錄得成交,零成交屋苑縮減至4個。

## 美剛加息 觀望更濃

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,12月尾聖誕節長假期的周末,節日氣氛濃厚,美國加息不久,使二手樓市冰凍

香港置業高級執行董事伍創業表示,本周末減價交易主要集中細價物業,減幅由5%至10%不等,至於中上價物業價格相對穩,減幅不多於5%,因此細價樓表現相對活躍。

## 聖誕長假十大屋苑成交

成交宗(宗)	上周末兩日變幅(宗)
中原	+4
美聯	-1
利嘉閣	+7
港置	+5

續淡靜,市況維持牛皮膠着局面,十大屋苑於周末仍未能衝破雙位數字。綜合利嘉閣地產分行網絡數據,剛過去的3天假期(12月25日至27日)十大指標屋苑錄得9宗二手買賣成交,而本周末(12月26至27日)則錄得5宗買賣個案,較上個周末(12月19日至20日)的2宗回升1.5倍,但成交量持續於低位徘徊,當中有6個屋苑錄零成交。



康怡花園在長達40日零成交後終於錄得成交,成交單位大幅劈價超過17%。圖為港島康怡花園。

# 全年成交料達5500億 創3年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,截至本月22日為止,12月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄3,727宗及275.9億元,預測全年錄約5,700宗及390億元,較11月份的4,736宗及298.1億元上升20.4%及30.8%。

11月份有工廈及車位拆售,以致12月的登記宗數錄得升幅,並創自今年7月7,338宗後5個月新高。近期市場購買力湧向一手新盤,以致一手宗數高於二手約500宗。而上一次出現同樣情況是2003年4月份,當時一手宗數高於二手約400宗。臨近聖誕假期,預計二手成交持續受壓,而發展商積極推售新盤,一手成交將繼續主導大市。

今年以來,暫錄73,538宗及5,328.2億元,預計全年錄約77,000宗及5,500億元,金額跟去年的5,474.6億元

相若,並創自2012年6,539.6億元後3年新高。宗數則較去年81,489宗下跌5.5%。

## 12月一手料達2000宗 按月增95.5%

一手私人住宅方面,12月份暫錄1,648宗共147.8億元。預測整月達2,000宗及170億元,料按月升95.5%及88.6%。

11月份多個新盤熱賣,刺激今個月的宗數創自去年7月2,481宗後17個按月新高,金額亦創今年5月180.8億元後7個按月新高。

今年一手登記暫錄15,956宗及1,635.3億元。料全年錄約16,300宗及1,660億元,按年下跌1.8%及6.7%。預計一手金額僅次於去年的1,778.3億元,將創下逾十年的歷史次高。

## 二手整月成交料95億 按月跌16.3%

二手私人住宅方面,12月份暫錄1,236宗及79.2億元,料整月錄1,500宗及95億元,將按月下跌9.3%及16.3%。

估計二手宗數連續3個月創逾二十年歷史新低,並連跌5個月共62.5%。12月份的金額繼7年後再次跌破100億元水平,並創自2008年11月76億元後7年按月新低。

今年二手登記暫錄35,705宗及2,383.5億元,料全年錄約36,000宗及2,400億元,宗數按年下跌15.9%,創2003年35,630宗後的12年新低。金額則跟去年2,377.6億元相若,並創2012年3,127.4億元後的3年新高。

# 擎天半島2房累減410萬

香港文匯報訊 中原區達鴻表示,九龍站本月至今5宗,實用呎價由16,500元至30,500元。新近錄得一宗擎天半島劈價成交,由6月放盤至今共減410萬元。單位為擎天半島5座中層A室,實用面積620方呎,建築面積836方呎,2房套間隔,向東南,望內園景。

## 原業主持貨6年升值22%

業主6月放盤1,430萬元,之後不斷調低價錢至聖誕前夕1,100萬元,最後累積減410萬元以1,020萬元成功沽出,折合平均實用呎價16,452元。買家屬於投資者。原業主於

2009年12月以835萬元買入單位,持貨6年,賬面獲微利185萬元,單位升值22%。

香港置業楊潤彬指出,最近市場促成一宗淘大花園2房戶成交,業主較原叫價減幅近一成,以約428.8萬元成交。

單位為淘大花園1座中層8室,實用面積約378方呎,業主原叫價約470萬元,業主減價至約428.8萬元沽出,減幅約8.8%,折合實用呎價約11,344元,建築呎價約9,745元。

據悉,原業主於2012年8月以約315萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約113.8萬元,物業升值約36.1%。



荷里活廣場「Cookie Run聖誕迷城」大型聖誕裝飾,吸引人流上升。

# 商場聖誕丁財旺

香港文匯報訊 受惠於聖誕假期,新鴻基地產旗下12個商場,包括apm、大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場、柴灣新翠商場、上水新都廣場、置富南區廣場、利港商場、開心廣場、翠怡商場、美善商場及新葵興廣場,人流及生意額均有上升。

## 人流升12% 生意額增10%

新鴻基發展(中國)董事馮秀炎表示,今年聖誕高峰(12月21日至27日共7天),新地12個商場總人流達900萬人次,較去年升約12%;營業額則達2.3億元,較去年同期升10%。

馮秀炎稱,踏入12月,聖誕零售氣氛愈趨熱烈,不少市民留港消費,並選擇到商場感受濃厚的節日氣氛,商場又推出連場表演節目及請來Snoopy與眾同樂。整體而言,apm聖誕假期、平安夜連冬(12月21日至27日合共7天)商場總人流達230萬人次,較去年升13%,總生意額則達6,800萬元,增長約10%。

九倉旗下荷里活廣場高級商場經理陳炳堯表示,今年聖誕零售市道保持平穩增長,荷里活廣場今年以合家歡的手機遊戲主角作為聖誕佈置的主題,刺激11至12月聖誕期間人流上升10%,達440萬人次;而生意額則達4億元,按年升6%,當中以食肆商戶及戲院最為受惠,其次為時裝、電器及護膚品等商戶。平安夜及聖誕假期的整體人流更超越80萬人次,按年升10%,而生意額亦升至6,900萬元,升幅達10%,與預期相若。

## 信置兩大商場銷情保持暢旺

信和集團旗下兩大商場屯門市廣場及奧海城於聖誕長周末人流及商戶銷情均保持暢旺,預計屯門市廣場於平安夜在內的四天聖誕假期共錄得157萬人流,而12月的營業額可望接近9億元。奧海城於同期則預計錄得148萬人流,而12月的營業額預期約達2.4億元。

# 康城9期傳補地價28.52億



圖為日出康城外貌。資料圖片

香港文匯報訊 早前接獲19份意向書的日出康城9期項目,於今天截標。項目地盤面積約138,479方呎,住宅樓面面積

## 每呎樓面2545元 稍低於8期

中原測量師行執行董事張競達表示,日出康城9期項目早前招意向時錄得不俗反應,因而迅速推出招標,市傳項目補地價金額28.52億元,即每呎樓面補地價2,545元,補地價稍低於8期,造價合理,相信港鐵因應近期市況而作出有關決定。

日出康城9期項目屬臨海地皮,擁水久無遮擋海景,相信可吸引發展商入標;惟市傳項目分紅比例最少15%,加上美國正式踏入加息周期,樓市交投氣氛持續觀望,種種誘因有機會影響發展商出價態度變得審慎。

## 公告

廣東省中山市中級人民法院在執行申請人廣東華僑信託投資公司中山辦事處與被執行人澳門新亨通地產有限公司等借款合同糾紛一案中,前已委託中山市置信土地房地產評估有限公司對被執行人澳門新亨通地產有限公司名下位於中山市南朗鎮翠亨村的八宗國有土地使用權(土地證號分別為:153603/2800103、153604/2800104、153606/2800106、153607/2800107、153608/2800108、153609/2800109、153610/2800110、153611/2800111)進行評估作價,上述八宗土地的使用權的評估價為人民幣280356492元;另外,為執行處理上述八宗土地使用權,中山市中級人民法院通過搖珠方式在法院拍賣機構名冊中選定了中山市德誠拍賣有限公司、廣東盈坤拍賣有限公司為上述執行標的物的拍賣機構。

同時,廣東廣中律師事務所作為中山市亨通房地產有限公司(企業註冊號為企獨粵中總字第000449號)的代理人、廣東中億律師事務所作為中山市亨通房地產有限公司(企業註冊號為企合粵總字第001183號)的代理人,前已委託中山市置信土地房地產評估有限公司對破產企業名下位於中山市南朗鎮翠亨村翠亨花苑的41幢房地產進行評估作價,上述建築物的評估價為5953000元;另外,為處理上述41幢建築物,管理人現委託廣東省中山市中級人民法院通過搖珠方式選定了中山市德誠拍賣有限公司、廣東盈坤拍賣有限公司為上述建築物的拍賣機構。

現予公告。

二〇一五年十二月二十八日

## 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及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

## 申請酒牌啟事

### 海天小館

現特通告:謝玉嫻其地址為屯門震寰路9號好收成工業大廈3樓305室,現向酒牌局申請位於新界元朗又新街56號置富中心2樓1-11舖海天小館的酒牌。凡反對是項申請者,請於此啟事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28日

## 置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

# 漫話香港樓市

1997年8月出現亞洲金融風暴,特區政府仍決定繼續推行「八萬五」住房政策,令本港樓價下跌速度加快,不少中產階級變成負資產。在飽受樓價下跌煎熬後,2003年9月特區政府又改為採用勾地表,令本港樓價因土地供應不足又一次大幅上升。

在樓價出現高達65%跌幅之後出現超過100%的升幅,然後2002年政府推出「孫九招」救市到2003年跌到谷底後復甦,之後又經歷過2008年金融海嘯的衝擊,樓市起落如坐過山車。

再到2009年美國推出量化寬鬆政策後,熱錢湧向新興國家和地區,加上超低利息,在聯繫匯率的約束下,作為自由港的香港首當其衝,樓市如脫韁野馬,一發不可收拾,泡沫不斷增大。

## 樓樓20年似過山車上落

當在樓市一上一下,不少人失去一生所有,亦有人賺得盆滿鉢滿,令香港社會分化成兩極,社會上的怨氣又怎能不加深呢?

在樓價一上一下中有損失者自然責

怪政府,而獲利者又不會站出來支持政府,只有暗自慶幸,年輕一代出來社會做事,不但要面對社會收入兩極化的不合理情況,同時又要面對高樓價所造成生活壓力,令香港出現了仇富、仇商現象。

## 業主實不宜過分自信

香港市民目前供款的能力主要來自低利率,但在低利率的環境下以為可以應付供樓,其實很危險,利息正在向上,拆息也會跟隨,很多人目前使用拆息供樓,拆息一上,樓價便會受壓,也會有人供不起樓。

本土經濟影響香港樓市的能力愈來愈小,反而外來因素如美國和中國內地的財政政策,對香港的樓市影響更大。美國利息影響香港樓價;另一邊廂中國加緊調控力度令內地遊資減少,經濟增長放慢,也會影響香港的經濟甚至樓市;再加上美元加息會令從2008年以來流入的1,300億美元資金逐漸開始流走。

## 港資外流必然發生

事實上,中國內地早已預計有關資金外流情況出現,收緊對海外匯款,香港出現資金流走是必然會發生,樓市向下也是必然會發生。