

政府推地不斷 二手愈吹愈淡 荃灣中心「六屍命案」叫價168萬

香港文匯報訊(記者 梁偉聰) 二手樓市淡風愈吹愈盛,加上政府狂推地谷大供應量,下季賣地2,600伙,全年超標1,300伙。在供應不斷增加下,二手市場價格也難望有起色,業主為免樓價越跌越多,情願輸少當贏。「凶宅大王」陳應佳持有的荃灣中心「六屍命案」單位聖誕前仍叫價220萬元,假期後即劈價逾「半球」,於荃灣街頭貼街招叫價168萬元求售。另外,南豐新邨更有業主半年勁劈177萬元,減價超過四分之一沽出單位。大圍居屋美城苑亦減60萬元才沽出單位。

荃灣中心單位是轟動一時的「六屍命案」單位,為太原樓極低層G室,實用面積374方呎,單位既放賣又放租,早前叫價220萬元,惟現減至168萬元。至於放租方面,有指單位月租叫價6,500元。上述單位於銀行網上估價,不能顯示估價,惟樓下一層單位,估價為358萬元;樓上一層G室,估價為389萬元。若凶宅單位落實獲買家168萬元承接,即較樓下一層估價便宜達53%或190萬元。

「六屍盤」市平價五成

另一位「凶宅大王」伍冠流直指,上述單位由於「太轟動」,故「好難搞」。他指自己手頭上仍持有5個至6個凶宅,但不急於求售,指現時「一動不如一靜」。他亦看淡後市,正靜待機會撈底。

南豐新邨累減177萬

事實上,沒有事故的二手住宅亦難逃劈價命運,位於港島區的鯉魚涌南豐新邨屢創新低成交價,中原地產袁廣達透露,最新有業主半年內劈價177萬元,減超過四分之一才沽出單位。

單位為9座極高層G室,實用面積391方呎,2房間隔。業主8月時放盤,叫價660萬元,10月時大幅調整叫價至550萬元,有見市場上出現大量劈價成交,加上屋苑2房單位跌穿500萬元,12月尾時調整叫價至510萬元,最終以483萬元將單位成功易手,折合平均呎價12,353元。

其他地區方面,大圍居屋美城苑最新一宗買賣成交,業主原先叫價380萬元,近日感市況轉淡,議價後減價60萬元,以自由市場價320萬元沽出,減幅逾一成半。單位實用面積381方呎,按成交價計,平均呎價8,399元。中原地產林旭樂指,買家為上車客,感屋苑交通方便,單位間隔合用,價錢合理,即決定拍板購入單位自住。

領都議價62萬成交

將軍澳日出康城領都亦有業主減價62萬元,減近一成,利嘉閣尹皓透透露,單位為2座高層LC室,實用面積約734方呎,三房另加多房間隔,業主原開價670萬元,經雙方議價後,終減價62萬元至608萬元成交,折合實用面積呎價約8,283元。



荃灣中心「六屍命案」單位放售,「凶宅大王」伍冠流亦指其「太難搞」,資料圖片

二手註冊佔比失守5成

香港文匯報訊 近期二手交投續淡,二手註冊量更每況愈下,香港置業高級執行董事伍創業昨日表示,據土地註冊處資料顯示,12月(截至29日)二手住宅註冊量繼11月後再次跌穿2,000宗水平,僅錄約1,753宗,比上月同期約1,767宗按月跌近1%。其註冊佔整體住宅註冊比率錄46.8%,繼2002年9月後再次不足一半。

伍創業指出,受美國加息影響,市場氣氛在短期內仍未好轉,二手難以回復過往暢旺氣氛,12月二手住宅註冊量錄約1,753宗,比上月同期約1,767宗按月跌近1%。

由於二手住宅註冊量近乎持平,而一手私宅註冊量錄得升幅的情況下,12月至今二手住宅註冊佔整體住宅註冊比率錄約46.8%,相比11月的63.8%下跌約17個百分點,繼2002年9月後再次不足一半。

平均金額590萬

至於金額方面,12月至今之二手註冊金額錄約103.5億元,相比11月同期的109.0億元,下跌約5%。由於跌幅高於宗數,平均每宗二手註冊金額有下跌趨勢,錄約590.5萬元,比11月全月的640.8萬元按月下跌幅約7.8%。

黃埔三房租1.8萬今年連環新低



黃埔花園業主按舊租再減18%,方能租出單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 曾敏儀) 繼太古城三房戶月租創同類4年新低,紅磡黃埔花園三房戶月租亦跌穿2萬元,以1.8萬元租出,呎租僅22元,創屋苑今年新低。

香港置業歐森林昨表示,涉及單位為黃埔花園4期4座低層G室,業主今年8月叫租2.8萬元,最終減1萬元以1.8萬元租出,減幅達36%,並較對上2012年所簽訂的舊租約2.2萬元再低18%,創今年同類新低,而實用呎租22.1元,則創全個屋苑今年新低。事實上,按市價同類單位月租叫價2.3萬元或以上,是次成交租金較11月份同類單位下跌約三成。單位實用面積814方呎,屬3房1套間隔,業主於1986年以78萬元購入,故即使劈價放租,租金回報仍達27厘。

日出康城供應增受壓

各區藍籌屋苑的租金均錄得跌幅。中原地產伍錦基表示,將軍澳日出康城2A期領都5座高層RD室,月初開價2.3萬元,見繳藍天正式開始收樓,決定減價吸客,最終以2萬元租出單位,減幅達13%,折合實用呎租僅21元,並較上一宗同類單位在8月租賃成交呎價28元再低25%。該單位實用面積974方呎,採四房套房間隔,另設多用途房,享東北山景,業主於2009年7月以580萬元買入單位,現可享4.1厘租金回報。另外,利嘉閣地產吳玉蘭指出,鯉魚涌南豐新邨2

座低層G室單位,該單位實用面積391方呎,全新裝修,由於原業主新年前租出,故低市價3%以1.38萬租出,折合呎租35.3元。據了解,原業主於2000年以179萬購入物業,可享租金回報率約9厘。

大興花園呎租不足20元

祥益地產陳光表示,屯門大興花園2期日前錄得一宗區內客「即睇即租」租賃成交個案,業主於2012年6月以約207萬購入上址,回報率2.8厘。上述單位為2期2座中層A室,實用面積419方呎,兩房兩廳,以8,200元租出,實用面積呎租19.6元。

靚滙2期1房租3萬新高

不過,淡市中仍不乏新高個案。中原地產李志豪表示,灣仔靚滙現時放盤量有530個,開放式戶租金介乎17,000元至19,000元,1房戶租金約20,000元至24,000元,2房戶租金35,000元至40,000元。分行促成3座高層H室租賃成交,實用面積445方呎,1房間隔,業主連全屋家電以30,000元將單位租出,折合呎租67元,為1房單位租金及呎租新高。同類單位若不連全屋家電租金約24,000元。李志豪指,租客為外籍單身女子,而原業主於2013年12月以927萬元買入單位,回報3.9厘。

九肚山峰最快下周推出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新一年來臨在即,發展商積極部署明年推盤大計。資本策略旗下尚家生活的沙田九肚山洋房項目九肚山峰最快下周同步公佈價單及招標詳情,有望成為明年首個推售豪宅新盤。至於華懋於清水灣半島碧沙路20及22號擬新年後招標出售。另外,新地則計劃於下月加推元朗峻巒。

明起接受公眾預約參觀

尚家生活董事總經理方文彬昨日表示,與梁志天合作的九肚山峰在上周取得滿意紙,明日起接受預約參觀,希望下周同步公佈價單及招標詳情及銷售安排,但推出單位數目未定,售價參考今年以來九龍及新界區洋房成交價,如九龍塘義德道最高成交呎價達8萬元,青山公路海瀾珀成交呎價約4萬至5萬元,大埔區逸瓏灣一獨立屋成交呎價近5萬元,而九肚山二手屋呎價約3.5萬元。

項目位於九肚山麓,共有20間洋房,全部為2層至3層高歐陸式洋房,擁有獨立門牌及獨立出入口,實用面積由1,996方呎至4,162方呎,每屋配置2個車位。當中41號洋房,樓高三層,實用面積4,162方呎,其中一個特色是有一條法式旋轉型工人專用樓梯,接駁地下廚房及一樓工人起居空間。

方文彬又稱,此盤管理費每呎約4.4元,屋苑有會所,另有紅外線閉路電視監察及24小時巡邏等。據悉,尚家生活佔此項目92%權益,梁志天佔8%權益。

華懋碧沙路項目擬招標

同樣是洋房項目,發展商華懋集團銷售部總監吳崇武昨表示,碧沙路20及22號擬新年後招標出售,意向呎價約4萬元,兩間屋的管理費分別18,844及20,715元,實用面積分別為3,630方呎及3,666方呎,分別另設3,441方呎及4,246方呎花園及泳池。吳崇武又稱,下一個推出項目將為西貢銀海峯,而碧沙路18號擬明年第三季以樓花形式推售。

元朗峻巒下月加推新貨

至於新地代理業務部總經理張秀敏表示,元朗峻巒下月將會加推1A期全新11B座單位應市,包括52伙3房戶,該盤第1A期已累售157伙,套現逾9.6億元,平均呎價10,302元,近期售出單位全屬3房戶,聖誕節長假期間成交中,最高售價832.31萬元,呎價11,706元。

新盤成交方面,西環IMPERIAL KENNEDY 42樓B室以4,097萬元售出,實用面積1,179方呎,呎價34,750元。元朗世宙、灣仔瀝瀝及西貢逸瓏園各沽1伙。



華懋集團銷售部總監吳崇武(右)表示,碧沙路20及22號擬新年後招標出售。

商廈全年買賣料升逾17%

香港文匯報訊 本港商廈買賣登記連跌3個月後回升,利嘉閣(工商舖)地產商業部高級營業董事何紹榮昨日表示,根據土地註冊處數據,11月全港共錄79宗商廈買賣登記(主要反映2星期至4星期前市況),較10月的67宗反彈18%,惟與今年首11個月每月平均有137宗比較,仍少逾42%。首11個月商廈登記累計達1,507宗,已超越去年全年宗數,預測最終將達1,577宗,較去年增逾17%。

OHG登記主導上月市場

11月2,000萬元以上的高價商廈買賣登記宗數全線顯著回升,帶動月內買賣合約總值在連跌4個月後出現強力反彈,全月共錄得76.98億元,較10月的13.01億元急升近5倍(492%)。買賣總值激增,主要受惠One Harbour Gate全幢巨額易手登記,涉及金額58.5億元,佔整月總值約76%。另外,旺角、九龍灣及北角三區買賣登記亦各自錄得1倍的升幅,分別達16宗、4宗及4宗。此外,中環及銅鑼灣區繼續維持極低的登記水平,兩區上月各自只錄得1宗買賣登記,按月減少達50%。

按物業價格劃分,以2,000萬元至5,000萬元以內及5,000萬元至1億元以內的價格組別買賣登記升幅最顯著,分別達2.3倍及2倍。此外,連同上述58.5億元的巨額登記計算,上月共有4宗逾億元的商廈買賣登記,較10月的2宗增加1倍。不過,介乎500萬元至2,000萬元的中價商廈買賣登記則逆市回落,月內僅錄24宗登記,按月減少逾38%。

何紹榮指出,上月商廈買賣登記雖然有所回升,惟仍是今年內的第三低,且已連續3個月處於不足100宗的水平。雖然部分業主已願意擴大議價空間,但買家還價更狠,以致市況仍然膠着。由於美國剛落實加息,加上12月有節日假期因素,預期本月商廈買賣登記料回落約一成,至70宗左右的水平。

居屋上月買賣17年新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,11月居屋第二市場買賣成交暫時錄得58宗,總值2.15億元,較10月的63宗及2.28億元,分別下跌7.9%及5.7%。宗數創1998年8月47宗後的逾17年新低,而金額是創2012年1月1.64億元後的近四年新低。成交宗數連跌六個月,累計下跌66.7%。

11月買賣成交金額最高的是筲箕灣東濶苑一高層單位,成交價錄650萬元,兼創歷史次高,僅低於2015年6月筲箕灣東旭苑高層單位的668萬元。11月第二高是香港仔逸居居一低層單位,成交價錄585萬元。第三高是筲箕灣東濶苑一中層單位,成交價錄578.0萬元。

戴行:上海豪宅成交飆3倍

上海住宅市場成交面積同比飆漲51.61%,成交價則同比上升19.38%。資料圖片



香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報道) 政策面空前寬鬆、股市大波動、人民幣貶值等因素疊加,今年內地樓市迎來銷售大年。根據戴德梁行最新研究報告,今年上海住宅市場的交易量價相對過去五年均明顯提升,整體市場成交面積同比飆漲51.61%,成交套數亦猛增43.21%,成交價則同比上升19.38%。當中,高端住宅市場尤其表現突出。戴行預計,上海住宅市場未來兩年將繼續呈上升趨勢。

對於上海高端住宅市場,該行董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏透露,上海單價高於7萬元(人民幣,下同)、單套1,200萬元以上的高端公寓,在今年成交2,321套,同比增長324.44%,套均價格2,160萬元,套均面積242平方米;單價高於5萬元、單套1,200萬元以上的高端別墅成交705套,同比增長161.11%,套均價2,660萬元,套均面積331平方米。

股市人民幣走勢帶動成交

伍惠敏分析,此間高端住宅買家集中於兩個節點入市,5月至6月間,在股市中獲取收益的人群,將資產配置到高端住宅上;在8月至11月,人民幣貶值及股市風險等因素,又再度令高端住

宅成為高淨值客戶群的首選。此外,上述高端住宅買家中,有七成來自上海人,且趨向年輕化,「80後」佔據高端市場買家的40%,主要得益於父母的經濟援助,以及今年上海股票市場的強勁表現。從板塊來看,上海浦沿岸六大高端住宅聚集區全年公寓成交960套,佔全市高端公寓成交42%,陸家嘴濱江、原盧灣、黃浦濱江成交出現井噴式增長。洋涇、徐匯濱江等新興親水板塊,則成為今年高端市場黑馬,成交套數、面積、總銷售額均居於高端市場榜首,個別項目暢銷程度甚至達到開盤首日去化80%以上。

住宅均價明年料升8%

伍惠敏表示,受美元進入加息周期及人民幣進一步貶值預期的影響,海外個人對中國樓市的前景不是非常樂觀,但從整體層面來看,上海所受影響較小。她指,現時貨幣政策寬鬆,上海土地出讓金持續走高,坊間對樓市預期樂觀,未來兩年上海整體住宅地產市場將呈上升趨勢,預計明年成交均價將上漲約8%,高端住宅市場表現亦將繼續高於整體水平。

外國人居亞太 內地收入最吸引

香港文匯報訊 據中新社引述匯豐發佈的全球移居人士調查顯示,在內地近七成(68%)受訪外籍人士表示自己享有比在居住地更多可支配收入,這一比例位居亞太區榜首。全球而言,外來移居人士在亞太區的薪酬收入最高,平均收入達12.65萬美元。相較中東、美洲和歐洲等其他地區,亞太區內移居人士獲得的財務回報更為豐厚。

四分之一從事教育

報告又指出,隨著全球經濟的融合,各經濟體之間聯繫日趨緊密,專業人士和技

術人才的跨境流動也日益頻繁。匯豐調查顯示,亞太區的受訪移居人士所從事的行業集中在教育、金融、市場營銷和製造業。在中國內地,移居於此的外籍人士從事教育業的比例最高,達四分之一,其次為市場營銷(12%)和製造業(11%)。匯豐全球移居人士調查已開展八年,今年有全球超過21,000位居住在本國或本地區以外的人士參與調查,分享他們對海外生活不同方面的看法,包括職業發展、財務狀況、生活質量以及家人和子女融入當地社會的情況等。