

施政報告企硬 二手劈價離場

麗港城跌價百萬 呎價回到兩年前

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)特首梁振英昨日發表施政報告,再度表明壓制樓價的決心,強調樓市調控不會半途而廢,業主頓成驚弓之鳥,急於散貨,抱着「賺少好過蝕」心態減價出售。二手市場昨日錄得多宗劈價成交,其中觀塘藍籌屋苑麗港城較上宗同類成交成交價跌逾一球(即100萬元),成交呎價跌至近兩年前水平。

世紀21康聯地產向斌表示,麗港城31座極低層F室原業主上周五才放盤,叫價490萬元,最後劈至440萬元易手,呎價僅8,511元,創屋苑自2014年3月後新低,即回到近兩年前水平。

「五按樓」售價低銀行估值

對比5個月前的最近同類成交,昨日單位的成交價大跌108.8萬元,跌幅達19.8%。屋苑35座極低層G室單位去年8月以高達548.8萬元售出,呎價10,615元。事實上,該單位售價遠低於銀行估值,匯豐估值達486萬元,中銀更估值509萬元。代理直言,現時低層要劈得多才散到貨。

土地註冊處資料顯示,原業主2010年6月以278萬元購入單位,2011年至2015年期間四度向私人機構借二按,連同一按前後共「五按」,包括去年5月向及時雨信貸借貸120萬元。

另一個大型屋苑將軍澳日出康城昨日亦錄得減價成交。利嘉閣地產尹皓霆透露,日出康城首都5座高層RC室原業主去年12月本開價650萬元,經雙方議價後,終以628萬元成交,折合呎價9,235元,減價約22萬元或逾3%。單位屬三房套加土多房間隔,實用面積約680方呎。

日出康城減價22萬易手

據悉,賣方於2008年3月以457.1萬元購入上述物業,升價約37%。尹皓霆補充,現時首都約有178個放售單位,「入場價」由約530萬元起。

另外,美聯物業田國輝表示,東堤灣畔兩房戶業主原開價600萬元,累減65萬元,終以約535萬元易手,呎價10,075元,低市價約1成。上述單位為6座中層E室,面積531方呎,買家為一名上車客。原業主於2010年7月以約297萬元購入物業,賬面獲利80%。

居屋市場方面,祥益地產營業董事謝澤銘表示,新一批「白居二」開始出爐,屯門居屋兆麟苑錄得全港首宗入市個案後,昨日再錄「白居二」成交。涉及單位為C座低層10室,實用面積401方呎,兩房一廳,原業主由去年12月底放盤價為220萬元,隨後調整累積減價達30萬元,買家最終「即睇即買」以190萬(未補地價)購入上址自住,平均呎價4,738元。

兆麟苑連錄「白居二」跳價

謝氏又指出,該屋苑隨着最「平」的單位成交後,出現跳價情況,而且每跳一口價是以十萬元,甚至數十萬元計。就以該行錄得之成交為例,第一宗「白居二」成交價為170萬元,第二宗(即本宗)已經跳價20萬元,成交價為190萬元,而第三宗成交價預算在200萬元左右(三宗均同一呎數),如此跳價情況便是樓市新常態。



麗港城31座極低層F室不足一星期劈價50萬元沽出。資料圖片

各界回應施政報告

地產代理：

報告無驚喜無衝擊

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新一份施政報告中主要着眼于土地供應,並未有任何「減辣」舉措,地產代理界人士直指施政報告對業界「無驚喜」。雖然樓價下調趨勢已形成,但相信樓價由高位跌15%已可找到支持位。業界又認為,政府供應土地不宜太急進,避免樓價出現大幅波動的風險。

決心不撤辣 業主死心

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,施政報告顯示政府不撤辣的決心,相信令早前觀望的業主死心。料今年第一季樓價將持續向下,但相信樓價由高位跌15%已可找到支持位,料新春過後將出現「價跌量升」的小陽春。

施政報告指今年全年供應約20,300伙,陳永傑稱市場尚可承受,但認為政府於不宜太急進,因外圍經濟波動已令香港樓價下滑,一手貨尾亦開始積存,股票市場亦見風高浪急,政府大前題還需穩定香港經濟,改善民生,需視乎市場對住屋需求而按部就班地增加供應,不要為了硬指標而強加供應。

土地須要彈性推出

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,施政報告內涉及樓市的篇幅主要於供應層面,個人認為土地需要因應市況彈性推出市場,靈活調整將有助避免樓價出現大幅波動的風險。並指出,放寬按揭或減辣,可增加二手物業的放盤情況,有助市場健康發展。

利嘉閣地產總裁廖偉強說,施政報告實際上並無即時的新措施出台,多為遠期的供應方略,對樓市而言可謂既無驚喜,亦無衝擊。對於是次特首未有「減辣」,廖偉強稱市場早已預期,相信除非樓價回落至特首心目中水平、即有更多中下階層有機會上車時,辣招才有機會放寬。

廖偉強認為,政府對樓市的過度干預屬弊多於利,正確做法應該是盡量讓市場自行調節。倘出招太急太狠,如不適可而止,只會重蹈以往房產失敗的覆轍。他形容目前的「3D辣招」猶如慢性毒藥,嚴重窒礙市場的入市意欲,並截斷換樓鏈,將令物業市場逐漸走向崩圍。

房屋經理學會：

保安員短缺勢加劇

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)增加房屋供應繼續是港府新一份施政報告的重中之重,業界昨表態贊成解決住宅供求失衡,但同時提出房屋供應增加或衍生物業管理人手短缺、樓價跌幅過急等問題,亦有指港府需先處理土地不足,及檢討改官契程序及補地價政策。

香港房屋經理學會會長葉志明昨表示,認同有必要增加香港房屋供應,但房屋增加後,物業管理服務的需求自然隨着增加住屋供應而提升。

他指出,業界前線人手,包括管理員及保安員持續短缺,屋苑人手短缺約為5%至10%,如落實標準工時,估計人手短缺的情況會進一步惡化。現時大部分保安人員每周工作72小時,以目前建議中最高標準每周工作48小時來計算,業界「缺人」的比例可高達三分之一。如無實質人力資源的改善,或會影響未來行業前線實務工作的推行及整體服務水平。

仲行：長遠必須靠新發展區

另外,仲量聯行估價部區域董事周若瑜認為,政府計劃在大嶼山及將軍澳等地開拓新發展土地,現存的土地儲備並不足以應付香港全線發展的需要,長遠的土地供應必須要靠新發展區才能應付。

周若瑜指出,近年經私人土地換地及修訂契約所提供的住宅供應顯著下跌,遠低於以往十年每年可提供約2,700伙的平均數字。因此政府應檢討改官契程序及補地價政策,以求增加私人住宅單位及其他用途土地供應。

恒地：售樓難如過去進取



香港小輪何志盛(右)、恒地林達民(左二)及范文浩(左一)介紹長沙灣海柏匯。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告無減辣亦無加辣,惟政府重申持續增加土地供應,又有加息陰霾,內地及本港經濟增長放緩,本港樓價面對下行壓

力。恒地營業(一)部總經理林達民昨日坦言,目前發展商無條件如以往般進取去賣樓,該公司代理銷售香港小輪於長沙灣通州街海柏匯最快明日開價,首批50伙,並揚言開價為「驚喜上車盤價」,即供折實入場「有機會見到2字頭」(即200多萬元)。

他指出,昨日政府公佈的施政報告無減辣亦無加辣,屬市場預期之內,對市場屬中性。他贊成特首所言政府不能保證樓價只升不跌,但樓價已處下行軌道,應於適當時候檢討政策。

海柏匯開價或300萬有找

林達民表示,長沙灣海柏匯最快週內開價並有機會同步收票,首張價單將不少於50伙,以「驚喜上車盤價」來形容定價,即供折實入場「有機會見到2字頭」,並考慮提供一、二按,最高成數85%至90%,最快本週內開放示範單位,最快下周推售。他指,加推第二張價單時有機會調整售價,由於該區近月較少新盤開售,加上景觀及交通吸引,相信已累積一定市

場需求,估計銷情理想。海柏匯共有161伙,實用面積由183方呎至286方呎,全屬開放式及1房戶。翻看記錄顯示,恒地於馬頭角迎豐去年11月首度推售時,即供折實入場亦只是298萬元。

林達民坦言積極賣樓

林達民強調,海柏匯定價是因應目前市場情況而定,並稱不可以說與現時市況差無關係,坦言恒基會積極賣樓,但目前發展商無條件好似以前般進取去賣樓,集團早前亦因應市況已將以往部分項目訂價太高的單位定價作出下調。至於恒基於西半山帝匯豪庭推售計劃,他稱,會於短期內推售。

其他新盤成交方面,沙田九肚山峰以9,189萬元售出麗坪道67號屋連兩個停車位,實用面積2,702方呎,呎價34,010元。至於元朗世宙售出2伙,西貢逸瓏園、馬頭角迎豐、元朗尚悅、旺角SKYPARK各沽1伙。

50屋苑呎價4個月跌半成

香港文匯報訊 利嘉閣地產總裁廖偉強昨日表示,樓價自去年8月觸頂後回落,踏入2016年將繼續調整,惟成交量在1月料有所回升,將出現「量升價跌」情況。綜合該行研究部數據,去年12月全港50個指標屋苑加權平均實用呎價報11,642元,較11月回落1.8%,連跌四個月,兼為過去11個月低位,較去年8月最高點回落4.9%。不過,總括全年樓價則錄得近3.7%的升幅。

港島區呎價失守萬五關口

去年12月全港三區樓價全線向下,以港島區跌勢較顯著,該區8個指標屋苑上月加權平均實用呎價報14,980元,按月平均回落2.7%,失守15,000元大關。新界區樓價亦持續回軟,且跌幅擴大,該區21個指標屋苑上月樓價平均再跌2.5%至每方呎9,670元;至於九龍區21個指標屋苑加權平均實用呎價報12,754元,

按月續跌0.4%。列入觀察名單的50個指標屋苑當中,上月樓價報跌的屋苑多達32個,佔整體比率達64%,以將軍澳維景灣畔、荃灣愉景新城、荃灣麗城花園及長沙灣泓景臺樓價的按月實質跌幅較為顯著,上月分別錄得7.0%、6.5%、6.3%及6.2%的實質跌幅。至於14個樓價報升的指標屋苑,升幅較顯著有大角咀港灣豪庭、大埔中心、美孚新邨及藍田麗港城,幅度分別為6.9%、4.7%、4.2及4.2%。

上月買賣267宗 走出谷底

12月全港50個指標屋苑共錄267宗成交,較11月的269宗微減2宗。該行指,在美國加息及聖誕節假日因素下,上月二手買賣仍能維持在對上一個月的相若水平,反映交投見底的跡象獲進一步確認。

廖偉強指出,二手買賣淡況已見底,隨着樓價逐步



將軍澳維景灣畔上月樓價跌幅為各區屋苑之最。資料圖片

回落,在剛性及急性需求下,買賣將漸次回升,加上1月並無大節日長假,故預料本月50屋苑買賣宗數將回升20%,達約320宗水平。至於樓價方面,今年樓價仍看跌10%,尤以首季跌幅較顯著,預期本月單月將再錄得介乎1.5%至2%之間的跌幅。

公屋買賣523宗年跌15.5%



柴灣峰華邨秀峰樓23樓3室創出公屋歷年新成交價。資料圖片

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,去年二手公屋買賣合約登記錄得523宗,總值11.56億元,較2014年的619宗及11.86億元,分別下跌15.5%及2.5%。雖然公屋市道跟隨

大市調整放緩,但2015年的宗數為2000年有記錄以來的第三高,而金額為歷史次高。

貴價成交增逾1倍

回顧去年,價值三百萬元或以上的公屋成交顯著增加,累計72宗,較2014年的30宗增多1.4倍。期內,歷年十大高價公屋成交榜之中,有8宗於去年登記。當中,年內金額最高是10月柴灣峰華邨秀峰樓23樓3室,成交價440.5萬元,兼創歷年新高。而6月將軍澳寶琳邨寶泰樓20樓,成交價錄430萬元,創歷年第二高。至於12月黃大仙下邨龍澤樓5樓以410萬元成交,創歷年第四高。

從各屋邨統計,以黃大仙鳳德邨去年錄得34宗買賣登記最多,其次是沙田恆安邨以28宗居次,黃大仙竹園北邨則以26宗排名第三。

按月方面,去年12月二手公屋買賣合約登記錄得22宗,總值4,175.8萬元,較11月的27宗及5,813.7萬元,分別下跌18.5%及28.2%,齊創3年按月新低。

大刁改寫寫字樓買賣紀錄

香港文匯報訊 在紅磡 One HarbourGate(價值58.5億元)及尖沙咀洲際酒店(價值72.79億元)等矚目成交下,中原地產研究部昨日指出,去年寫字樓買賣合約登記總額創下歷史新高,合計619.17億元,較上一年的388.83億元上升59.2%。至於買賣合約宗數則錄1,607宗,較2014年的1,334宗上升20.5%。

億億聲買賣升幅驚人

回顧去年個案成交額分佈,高價成交

錄得明顯升幅。一億元以上類別錄61宗及449.35億元,按年上升41.9%及84.1%。其他金額類別同樣錄得升幅,二千萬元至一億元類別錄235宗及88.49億元,升15.8%及21.5%。一千萬元至二千萬元類別錄240宗及32.58億元,升26.3%及17.4%。五百萬元至一千萬元類別錄459宗及31.40億元,升8.5%及2.1%。五百萬元以下類別錄612宗及17.36億元,升28.8%及29.7%。

分區統計,新界區升幅最為明顯,去年錄338宗及46.71億元,按年升1.25倍及1.24倍。九龍區錄717宗及282.13億元,按年升37.1%及86.7%。

不過,港島區登記宗數則錄得跌幅,錄552宗及290.33億元,按年跌16.5%及升33.9%。



尖沙咀洲際酒店去年以逾70億元易手,全城矚目。資料圖片