

節後首周末 二手續低迷

成交愈劈愈深 太古城減217萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)農曆新年後首個周末,樓市依然一遍蕭索。據各間代理行數據,十大屋苑周末成交量於極低水平徘徊,只錄得2宗至5宗成交,買賣兩開下,樓市恍似陷入死胡同。綜合市場資訊,現時錄得成交的多屬大幅劈價個案,例如鯉魚涌太古城最新錄得成交劈價「兩球」,將軍澳廣場亦有單位劈價約13%易手。業界指,大部分劈價單位均可在短時間內獲承接,反映買家置業興趣不減,預料農曆新年後樓市將會慢慢復甦。



■太古城寧安閣中層B室3房單位叫價由去年11月放盤1,100萬元,降至最終以883萬元將單位易手。

成交價重返2014年5月水平。據了解,原業主2012年8月以312萬元買入,持貨4年仍賺83萬元。

花都廣場成交價年半新低

粉嶺花都廣場成交價更創一年半新低。中原洪文鋒表示,屋苑3座低層C室,實用面積413方呎,業主以340萬元將單位易手,實用呎價8,232元。買家屬於同區上車客,原業主於2011年4月以200萬元買入單位,持貨5年賬面獲利140萬元,單位升值70%。

沙田中心E座高層E室剛低價易手,實用面積357方呎,2房開隔,中原放國偉表示,業主叫價495萬元,最終願減25萬元或5%以470萬元將單位易

各代理十大屋苑 周末成交

代理行	成交	按周變幅
中原	5宗	↑66.7%
美聯	4宗	無變動
利嘉閣	3宗	↑50%
港置	2宗	無變動

註:美聯和港置上周沒有錄得成交

製表:記者 顏倫樂

手,新買家為用家,單位實用呎價13,165元,是次成交價與同類單位高位時仍然相差約12%。原業主於2011年1月以295萬元買入單位,持貨5年,賬面獲利175萬元,單位升值59%。



香港樓市何時見底

這幾年間,隨著美國推出量化寬鬆政策,使本港拆息維持在一個極低水平,對樓市造成一種亢奮的作用,其原因乃基於聯繫匯率,令港息跟美息走。原理是當美國退市使貨幣供應增速減少,美息便有機會上升;而美息上升,港息因聯匯率關係也必上升,結果資產價格便受到制約。

此外,美元會因利率上升而要轉強,那麼港滙便會跟美元轉強,結果本港物業對海外買家的吸引力便會下降。因為樓價折換成外幣後變得昂貴,因此美匯上升,是直接打擊樓價其中重要的一環。

利率上升如何影響樓市

近年在物業按揭方面,除了香港流行的浮息利率(P)方案之外,還多了香港銀行同業拆息(H)方案。前者按揭利率是P-;而後者則是H+。在2011年初時,因為銀行「水浸」的關係,HIBOR曾處於一個超低水平,而以H+借入貸款,息率見低1厘以下。結果那時銀行所做的新增按揭,90%都是H+;而P-少於10%。

根據金管局2013年10月的數據顯示,新增貸款以P-方案的佔七成,而H+方案佔三成以下。而大部分按揭的借貸息率在2至2.25厘之間。如果美國真的加息2厘,那麼對香港樓市的影響顯而易見,因為香港新做按揭的利率全部加2厘,利息支出便升近一倍。對於仍然要供樓的業主來說,負擔將加重許多,對於樓價的影響當然負面,特別是大眾市場。

香港樓市真正調整了嗎?

現在很多發展商也補貼一些項,發展商經常用以降價、回贈部分或全部「辣招」所徵的項以吸引買家,結果變相降價一成多至兩成多。買家直覺交易費用降低,於是重新入市,使新盤交投十分暢旺,但事實上這卻不是什麼靈丹妙藥,樓市要調整總需要一跌。

要樓價出現顯著調整,可參考1998年至2003年香港樓市的經驗,就是一手市場的樓價比二手市場便宜。相信一般二手樓的業主不能學發展商去津貼買家一項,如果要和一手樓競爭,唯有減價。而二手樓業主肯降價的原因,要滿足兩個條件:

一、市場流動性不足,但賣家有資金需要(俗稱「減價都賣唔出」)。
二、一手樓賣價比二手樓便宜,所以二手物業要減價,才能賣出。

現在樓市成交量低,市場流動性大減,已經滿足了第一個條件,只是現在第二個條件還沒有出現。但相信當美國真正退市之時,利率上升,發展商考慮到現金流之後,不排除會以比二手價還低的價格出售物業,屆時第二個條件也出現的話(一手樓比二手樓平),樓市才是真正的調整,樓價才開始真正的見底!

工商舖買賣海嘯後新低

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部昨日引用土地註冊處數據顯示,1月工商舖市場僅錄311宗買賣登記,按減少29%,創近83個月新低,亦是海嘯後新低。此外,註冊金額亦僅錄41.37億,按月下挫20%,創近23個月新低。逾億元成交方面,表現亦同樣未如理想,上月逾億元成交僅錄4宗登記,按月下挫43%。

商舖商廈個案20年新低

回顧上月表現,商舖跌幅最大,上月僅錄54宗登記,按月急挫46%,更創1996年有紀錄以來的20年新低。按金額分析,逾億元舖位交投萎縮最嚴重,從去年12月的2宗登記,跌至「捧蛋」收場。

商廈表現同樣遜色,上月僅錄52宗登記,成為三大板塊中成交最少的物業類型,按月下挫30%,同樣創有紀錄以來的20年新低。期內註冊金額約15.98億元,按月減少11%。逾億元物業上月僅錄1宗登記,按月大跌75%;期內註冊金額卻逆市增加17%至約10.2億元,該宗登記為價值約10.2億元的灣仔互信大廈全幢買賣註冊。

此外,上月工廈註冊量同樣錄得跌幅,僅錄205宗登記,按月下跌22%,亦創近22個月新低;期內註冊金額約17.65億元,逆市增加24%。

香港置業工商舖行政總裁黃漢成表示,近月樓、股、匯表現欠佳,而政府亦暫無意撤招,加上傳統假期將至,拖累整體工商舖買賣註冊量創出海嘯後新低紀錄。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,農曆年假後樓市元氣未恢復,再受股市連日震盪兼大埔地低價批出拖累,打擊市場信心,樓價進一步添壓,準買家以靜制動;與此同時,發展商春節後推盤入直路。他預料,隨著減價成交增加,春節後二手樓樓量低位回升,惟市場普遍觀望本地經濟前景,令反彈力度受阻,首季交投料由一手主導。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指,近日股災及大埔地低價售出等消息打擊樓市,部分業主聯淡後市,大幅劈價求售,尤其是新界區的細價物業,減價幅度達15%至20%。不過,大部分劈價單位可在短時間內獲承接,預料農曆新年後樓市將會慢慢復甦。

代理料一手增市場壓力

香港置業高級執行董事伍創業表示,新年過後多個發展商正計劃推出旗下新盤,由於新盤價格及優惠或會較二手更具競爭力,相信會使部分二手業主或加入競爭行列,令二手樓價逐步下調,屆時成交量將會受惠,回復至正常水平。事實上,最近錄得的成交,大部分「愈

劈愈深」。中原趙鴻運表示,太古城寧安閣中層B室,實用面積703方呎,3房開隔,原業主去年11月放盤,叫價1,100萬元,直至1月中減至938萬元,最終以883萬元將單位易手,前後減價217萬元或19.7%,實用呎價12,560元。原業主2007年8月以438萬元入市,持貨9年賬面獲利445萬元,單位升值逾1倍。

將軍澳廣場2期5座中層E室,實用面積429方呎,2房間隔,附有裝修。中原柯勇表示,業主1月放盤時叫價560萬元,後見新年前市況更淡靜,於是調整價錢至510萬元,最終累積減72萬元或12.9%,以488萬元將單位易手,實用呎價11,375元。

將軍澳廣場累減72萬止賺

原業主於2008年5月以263萬元買入單位,持貨8年賬面獲利225萬元,單位升值86%。

晉誠地產高級營業經理李德鴻表示,深井浪翠園1期4座中層A室,實用561方呎,去年9月時叫價520萬元,惜無人問津,其後連減4次價,累減125萬元或24%,以395萬元成交,呎價7,041



■屯門龍門2期有面積474方呎單位以11,000租出,業主享回報約2.8厘。

龍門租金創逾1年新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價每況愈下,各區租金亦不斷下跌。中原地產類燕儀表示,屯門龍門2期8座中層E室新近以低價租出,單位實用面積474方呎,兩房間隔,原來月租叫價14,500元,日前勁減24%以11,000租出,實用呎租23.2元。本月屋苑其他兩房單位租務成交月租至少12,000元,上址租金低市價約8.3%,是兩房戶自2014年10月以後租金新低。

類燕儀表示,新租客是區內用家。業主則於2014年10月以466.85萬元買入上址,現租出單位,回報約有2.8厘。

嘉湖麗湖居回到4年前

新界各區同樣出現低價個案,中原地產黃達雄表示,大埔太湖水園2座中層B室,實用面積355方呎,兩房間隔,業主去年11月開價11,000元,議價後減價

2,000元或18.2%,最終以9,000元租出,實用面積呎租25.4元,較市價低約10%。另外,天水圍嘉湖山莊麗湖居10座極高層G室,實用面積547方呎,今年1月20日放盤,當時叫租10,500元,但乏人問津,之後陸續減價至9,500元,最終以8,000元成交,實用呎租低見14.6元。業主是投資者,於1996年以196萬元買入單位,已收租多年,2012年舊租也是8,000元,意味新成交的租金已回到4年前水平。

另外,世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示,藍田居屋康柏苑D座低層06室,實用面積401方呎,2房間隔,業主開價12,800元,放盤約1個月,由於新租客起租期快,經議價後業主減價以月租11,000元租出單位,減租14%,按月租計呎租27.4元。原業主於2010年以186萬元購入上址,單位現租金回報率達7.1厘。

高逸華軒傳獲逾30預留

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)由福利集團持有的堅尼地城高逸華軒近日正式拆售當中逾100伙,並在剛過去周末開放位於現樓26樓的示範單位供參觀,發展商今日將召開記者會公佈最新銷售部署。不過,由於項目毋須按一手新例賣樓,消息指該批單位已可供預留,並已錄得逾30宗預留個案。

據了解,高逸華軒上周已流傳7樓及21樓的參考價,實用面積介乎434方呎至699方呎,間隔由2房至3房,定價由666萬元至1,218萬元不等,折合實用面積呎價14,787元至19,040元不等。今次推出單位的景觀

包括開揚海景及樓景,由於開價貼近同區二手,加上屬該區少有新增供應,吸引不少同區用家興趣。

高逸華軒鄰近泓都,樓齡已經16年,樓高約55層,一梯十伙,上述拆售單位由福利集團一直持有作收租之用。

一手周六日6成交

其他一手新盤方面,由於未有焦點新樓盤登場,市場只得少量貨尾單位開賣,令成交氣氛淡靜,過去周六日合共只得6宗成交,分別為新地錦田北峻巒、信置等大埔白石角逸瓏灣、長實元朗世宙、恒地大角咀利奧坊、曉岸、大角嘴海柏匯。



■高逸華軒示範單位。

中原:樓宇買賣繼續尋底 面對農曆新年長假期,工作日數減少,加上發展商減價推盤,二手交投淡靜,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日預計,今年2月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)全月登記宗數將會打破今年1月3,123宗的歷史低位,連續2個月創歷史新低。

黃良昇指出,截至2月5日,2月樓宇買賣合約登記暫錄752宗,總值49.79億元,預測全月登記宗數錄2,600宗及200億元,較1月的3,123宗及206.9億元下跌16.8%及3.3%。本月登記宗數料將打破今年1月的歷史低位,連續2個月破底。至於登記金額預計將繼2009年2月158.74億元後,創下七年按月新低。

一手貨尾為主難看好

一手私人住宅方面,2月暫錄得57宗,總值9.7億元。該行指,由於一手登記主要為貨尾單位,故預測整月最終數字為200宗及25億元,將較1月下跌53.8%及59.5%,同創兩年半的按月新低。當中,暫時最高登記宗數新盤是元朗世宙,暫錄9宗,總值4,973萬元。第二為元朗峻巒1A期,錄5宗,總值3,526萬元。元朗尚悅、大角咀利奧坊、曉岸及土瓜灣迎豐同樣錄得3宗,分別總值2,423萬元、1,553萬元及939萬元。

二手私宅料續創新低

二手私宅方面,臨近年長假期,加上樓價向下調整,市民減慢入市步伐,料二手表現繼續低沉,2月暫錄425宗,總值25.3億元。該行預測整月登記為1,200宗及75.0億元,將較1月下跌17.4%及18.7%。其中,登記宗數將打破2016年1月1,453宗的歷史低位,連續2個月創下歷史新低。至於金額則為2013年12月68.0億元後,創下的12年按月新低。

大型屋苑方面,2月嘉湖山莊暫錄得16宗買賣登記。而沙田第一城及美孚新邨同樣5宗。太古城4宗。

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

申請酒牌續期及更改公告
Kim's Spoon

現特通告: 陳錦順其地址為九龍塘鯉魚門邨鯉意樓2704室,現向酒牌局申請位於香港北角英皇道560號健威坊地下低層L9B, L9C及L9D舖舖轉讓酒牌及作以下更改:更改商號名為Kim's Spoon。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,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期: 2016年2月15日

APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENT OF LIQUOR LICENCE
Kim's Spoon

Notice is hereby given that Chan Kam Shun of Room 2704, Lei Ye House, Lei Yue Mun Estate, Yau Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of BAAB at Shop No. L9B, L9C & L9D, LG/F, Fitfor, 560 King's Road, North Point, Hong Kong and the following amendment(s): Change of shop sign to Kim's Spoon. Any person who knows any reason why this renewal and amendment should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th February 2016

申請酒牌續期啟事
香港旺角維景酒店

現特通告: 何國偉其地址為九龍旺角荔枝角道22號香港旺角維景酒店,現向酒牌局申請位於九龍旺角荔枝角道22號地下(部份),閣樓及一樓香港旺角維景酒店的酒牌續期,附加批註事項為酒吧及酒店。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字樓酒牌局秘書處。

日期: 2016年2月15日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
METROPARK HOTEL MONGKOK HONG KONG

Notice is hereby given that Ho Kwok Wai of Metropark Hotel Mongkok Hong Kong, 22 Lai Chi Kok Road, Mongkok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Metropark Hotel Mongkok Hong Kong at G/F (Portion), M/F & 1/F, 22 Lai Chi Kok Road, Mongkok, Kowloon with endorsement of bar and hotel. 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: 15th February 2016

申請酒牌轉讓及續期公告
陳動記齒鵝飯店

現特通告: 陳國良其地址為香港皇后大道西13號地下,現向酒牌局申請把位於香港皇后大道西13號地下陳動記齒鵝飯店的酒牌轉讓給陳長錦,其地址為香港西營盤第一街55號嘉盛閣8樓A座及續期。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,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期: 2016年2月15日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
CHAN KAN KEE CHIU CHOW RESTAURANT

Notice is hereby given that Chan Kwok Leung of G/F., 13 Queen's Road West, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Chan Kan Kee Chiu Chow Restaurant at G/F., 13 Queen's Road West, Hong Kong to Chan Cheung Kam at Flat A, 8/F., Charming Court, 55 First Street, Hong Kong. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 15th February 2016