

將軍澳中心狂減145萬沽

二手成交續低 劈價始現承接

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近日多個新盤部署開售,攤薄市場購買力,二手樓宇買賣繼續谷底徘徊。綜合各間代理行數據,過去兩日十大屋苑成交量仍然只得「單位數」,介乎4宗至9宗,不少屋苑「零成交」。近日成交個案中,大部分要大幅劈價才有承接,其中將軍澳中心有單位減價145萬或19%成交;粉嶺碧湖花園一個3房單位,造價更創一年半新低。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,農曆新年後,二手成交量雖陸續回升,但周末十大屋苑成交量始終未能突破單位數水平,繼續低位徘徊。再者,多個新盤於新年後開售,訂價具競爭力,搶走市場購買力,直接打擊二手成交。目前,二手市場買家以用家為主,入市態度冷靜審慎,相信二手成交將繼續沉底。

二手市場「旺丁不旺財」

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示,過去兩日為財政預算案發佈後首個周末,儘管農曆年前累積不少購買力,但隨着新盤銷售攻勢猛烈,不少準買家轉向一手市場。他分析,過去兩日二手市場「旺丁不旺財」,儘管部分業主願意減價,部分屋苑睇樓活動亦有所增加,但買賣承接力仍然慢熱。他認為,除非二手樓價短期有較大幅度下調,否則「一手搶二手」局面仍會持續一段時間。

近日市場繼續湧現多宗減價成交,中原伍錦基表示,將軍澳中心11座低層H室,實用面積541方呎,成交價600萬元,實呎價11,091元。單位去年12月放盤叫價745萬元,最終累減145萬元或19%沽出。同類單位於去年高峰成交價達735萬元,是次成交價回到2014年中水平。原業主2009年以約302萬元購入,持貨7年賬面獲利298

萬元,單位升值近1倍。另外,沙田欣廷軒2座低層G室剛成交,實用面積414方呎,僅售482萬元,呎價11,643元,為屋苑5個月來首度失守500萬元。同座低層F室,面積一樣,去年10月以高達586萬元易手,4個月後同呎數單位賣平逾百萬或17.7%。原業主2011年5月以360萬元購入,賬面仍賺122萬元。

利嘉閣鮑允中表示,九龍灣淘大花園L座高層1室,實用356方呎,1月放盤叫價520萬元,1月尾減至480萬元,最後減至439萬元成交,減價81萬元或15.6%,呎價12,331元。原業主早前購入新單位,加上剛過額印花稅(SSD)的支付年期,故肯減價。他在2013年1月以403.8萬元購入,持貨3年,扣除佣金及雜費,估計仍賺約15萬元離場。

「半新盤」陸續出現蝕讓

面對樓市下行局面,不少「半新盤」陸續出現蝕讓。代理表示,長沙灣一號·西九龍2座高層C室,實用面積616方呎,成交價793萬元,實呎價12,873元。原業主2012年12月以841.7萬元一手購入,賬面已蝕48.7萬元,計及釐印費及佣金等開支,實蝕近90萬元,為屋苑第二宗蝕讓成交。一號·西九龍上月亦錄得首宗蝕讓,當時連連費蝕約344萬元。



將軍澳中心有單位減價19%成交。 資料圖片

代理行	成交	按周變幅
利嘉閣	4宗	↓ 33%
港置	9宗	↑ 200%
中原	8宗	↑ 14.3%
美聯	7宗	-

製表:記者 顏倫樂

預算案後首周六日二手表現

屋苑及單位	成交表現
將軍澳中心11座低層H室	實用面積541方呎,三房一廁,單位去年12月放盤,叫價745萬元,最終以600萬元成交,折合平均實呎價11,091元,累減145萬元或19%沽出。
將軍澳中心1座低層B室	實用面積675方呎,套三房,去年12月開價800萬元,放盤2個月,最終降價80萬元,以720萬元將單位易手,折合實用呎價10,667元。
碧湖花園為6座中層A室	實用面積約為489呎,3房間隔,讓價20萬元後以約375萬元成交,實呎價約為7,669元。
沙田欣廷軒2座低層G室	實用面積414方呎,售482萬元,實呎價11,643元,為屋苑5個月來首度失守500萬元。也是同類單位4個月後賣平逾百萬或17.7%。
沙田曉翠山莊8座低層D室	實用817方呎,套三房,業主開價720萬元,讓價後減價40萬元,以680萬元沽出,實用呎價8,323元。
九龍灣淘大花園L座高層1室	實用面積356方呎,1月放盤叫價520萬元,1月尾減至480萬元,最後減至439萬元成交,減價81萬元或15.6%,呎價12,331元。

資料來源:綜合地產代理資訊

簡訊



映御上周六開賣首批138伙,截至昨晚共售出122伙,銷情理想。 張偉民攝

映御淡市突圍 兩日沽122伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、陳楚倩)新地元朗映御上周六開賣首批138伙,由於平同區新盤兩成,成功於淡市中「突圍」。消息指,截至昨晚7時該盤共售出122伙,佔首批單位約88%,銷情理想。連同其他新盤錄得的零星成交約34宗,整個一手市場於過去兩日合共售出156伙,較對上一周僅17宗大升逾8倍。

過去兩日,一手市場焦點點在新界西北。除映御售出122伙外,上周發售30個開放式單位的嘉里屯門滿名山,過去兩日亦賣出7伙。世宙兩日則賣出6伙,單計上述3個新盤,已賣出合共135伙,佔周末一手成交的86.5%。至於恒地馬鞍山迎海·御峰,首批單位約38伙安排本周末開賣,上周亦開始接受登記,暫時已收到38個登記。

萬達夥歐尚255億投資巴黎



萬達集團與法國歐尚集團在巴黎簽訂協定,雙方將合作投資巴黎大型文化旅遊商業綜合專案。圖為萬達簽約儀式現場。

香港文匯報訊 中國首富王健林再大手筆投資海外。法國當地時間26日,王健林旗下萬達集團與法國歐尚集團在巴黎簽訂協定,雙方將合作投資巴黎大型文化旅遊商業綜合項目。法國總統奧朗德接見王健林,並祝賀萬達集團該重大項目落戶法國。

法國最大民生工程

該項目位於巴黎市區東北部,毗鄰戴高樂機場,距巴黎市中心約10公里。項目佔地80公頃,總投資超過30億歐元(約255億港元),總建築面積76萬平米,全部持有經營,由室內外主題公園、大型舞台秀、酒店群、商業中心、會議中心等內容組成。該項目是中法最大投資項目,也是歐洲迄今為止最大的單個投資項目,並被法國與巴黎市政府確定為重點開發項目,建成後將成為歐洲文化旅遊商業的新地標。該項目建設期間預計提供約2萬個就業機會,項目投入營運後提供約1.4萬個就業機會,因此該項目也成為法國最大的民生工程。

深圳房貸總額首破萬億

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)據中國人民銀行深圳中心支行最近公佈的統計顯示,2015年12月底,深圳房地產貸款餘額為10,286億元(人民幣,下同),首次突破萬億元關口,同比增長29.2%。人行數據顯示,截至去年12月,深圳市個人住房貸款餘額為7,420億元,同比增長40.0%。2015年全年,新發放個人住房貸款3,408億元,增長2.1倍。從2015年12月數據看來,深圳個人住房貸款不良率為0.2%,同比下降0.06個百分點。

港商廈租金升幅冠亞太

香港文匯報訊 仲量聯行最新的2月《香港物業市場綜述》顯示,中環甲一級寫字樓的平均呎租於1月按月上升3.1%,為2011年5月以來最大的單月升幅。中環寫字樓租金於上月上升1.5%至平均每方呎103.9元,報告指,甲一級寫字樓租金升幅強勁主因是中資企業願意為租用優質寫字樓支付較高的租金。

中環租金料再升10%

仲量聯行商業部主管鮑雅歷(Alex Barnes)表示,儘管近期股市波動,市場對寫字樓需求仍大致不變。來自中資企業的租務需求仍然穩定,尤以中環為甚。在港開設業務的中資企業仍屬有限,預期中資企業於2016年將會在港繼續擴張,中環租金可望再上升5%至10%。仲量聯行研究部主管馬安平指出,個別銀行宣佈裁員未阻本港甲級寫字樓市場以強勁表現迎接新的一年,反映租戶要在本港核心區覓得優質寫字樓是一大挑戰。部分中資企業仍積極在中環物色寫字樓以開設辦公室或擴張,加上中環將完約可供填補的寫字樓樓面為5年新底,這些因素將於未來一年支撐租金。



中環甲一級寫字樓的平均呎租於1月按月上升3.1%。 資料圖片

十大租金升幅城市

城市	2015年第四季與2014年第四季比較
1. 美國奧克蘭—東岸	31.6%
2. 美國三藩市	29.8%
3. 愛爾蘭都柏林	25%
4. 美國丹佛	19.9%
5. 瑞典斯德哥爾摩	15.6%
6. 美國亞特蘭大	15.4%
7. 杜拜	15.2%
8. 美國夏洛特	13.5%
9. 香港	13.3%
10. 悉尼	13.0%

資料來源:仲量聯行

甲級寫字樓空置率

地區	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	港島東區	尖沙咀	九龍東
2016年1月底	3%	1.3%	2.6%	1.4%	1.6%	5.1%
2015年12月底	2.9%	1.2%	2.2%	1.1%	1.6%	5.5%

資料來源:仲量聯行

置業錦囊
國森地產集團董事
許曉森

澳洲房產還有5年黃金期

近年,內地房地產市場出現了各種問題:銀行信貸收緊,大批中小房企倒閉,爛尾樓遍佈多個地區,令很多內地投資者對內地樓市泡沫感到擔憂。加上內地股票市場低處未算低,很多投資者對股市已經失去信心,把目光轉向了海外房產,澳洲是他們其中一個很看重的國家。

移民政策帶旺樓市

中國人於澳洲投資房地產的規模近年持續上升,筆者預期澳洲最少還有5年的黃金期可以繼續看漲,其中一個最主要的因素來自當地的人口政策和移民政策。

澳洲政府對移民政策持開放態度,隨着有更多中國人符合澳洲移民的條件,移民潮最少有5年會持續。根據投資移民簽證最新數據顯示,截至2014年11月30日,澳洲移民局共收到了1,908份投資移民意向申請,其中正式簽證申請的1,357份之中,91%來自中國。在517份獲批簽證當中,有88%來自中國。這批中國籍的移民當中,大多是未落地,先生根,在澳洲早買下房屋以備日後居住。

自澳中自由貿易協定簽訂後,澳洲海外投資審查委員會

(FIRB)放寬了澳洲商業地產限制,根據自由貿易協定,中國投資者購買價值在10.78億澳元以下的澳洲商業地產時,毋須海外投資審查委員會審批,享有與美國和新西蘭投資者相同的待遇。

商地放寬吸內房企

早前商業地產對海外投資者的門檻設定在5,400萬澳元,該政策的放寬大大增加了中國開發商在澳洲的投資。例子有保利集團以1.1億澳元收購了悉尼Epping Cambridge Street的20-28號,共8,314平米,預計可以建成500套公寓;陽光保險以4.63億澳元收購了悉尼的喜來登酒店。綠地也投資6億澳元,打算把在悉尼的辦公樓改建為全市最高的住宅樓;大連萬達在黃金海岸以9.71億澳元投資在衝浪者天堂(Surfers Paradise)並興建度假村等。

筆者看好澳洲房地產的前景,並預期該國家的房地產至少還有5年的黃金期看漲,原因是移民政策令該國房屋出現大量剛性需求,導致房價價格會一直上漲。

(下期將會介紹如何在澳洲投資房地產)

按揭熱線
劉國圓
網絡按揭轉介首席經濟分析師

樓控措施宜訂準則

2016年至2017年度政府財政預算案出爐,財政司司長曾俊華指樓價自去年10月起連跌4個月,截至今年1月累計下跌9%;政府將推出29幅住宅用地,可供興建1.9萬個私營單位,未來十年公營房屋供應單位目標28萬個。雖然政府對增加供應之目標明確,惟在管理需求措施方面卻不見調整,「減辣」、放寬樓控措施等均未有提及,可見短期內要「撤招」更是不可能。

提早引導市場走勢

由於三「辣稅」及七輪逆周期措施涉及層面廣泛,未來相關變動將會牽連甚廣,料對樓市帶來一定的衝擊。政府不妨訂立一些準則,讓市場、銀行、業主及有意置業人士等,可以對作出一定程度的預算。即有如美國聯儲局,加息前亦多番以經濟數據(如通脹率、失業率等),去引導市場對利率走勢的預期,令市場

對退市有一定的心理準備。

金管局自2009年起推出逆周期措施(如收緊按揭成數、調整供款與收入比率等),旨在為過熱的樓市帶來逆向發展,並提升銀行風險管理及承受衝擊的能力,以確保銀行和金融體系穩定。直到近月,樓價已經開始下跌,惟成交量仍未見改善。經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據顯示,去年第四季二手住宅平均呎價(以實用面積計算)按季下跌5.2%,全年樓價僅升2.9%,重返年初水平;去年整體物業註冊量76,159宗,即每月整體物業註冊平均宗數為6,347宗,較2014年的6,791宗減少6.5%,而今年1月更只錄得3,123宗。

筆者預計,今年整體樓價料有約10%的跌幅,即重返2014年年中水平,若樓價跌浪已確認,而今年整體成交量仍持續下跌,並大幅低於往年平均數字的話,政府應考慮開始逐步放寬樓市逆周期措施,以免樓市流轉過慢而不健康。