買家8號波照買樓 二手錄暴雨下成交

港島樓價十周累升10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市經過連續多個星期的上升後，最近升勢放緩，最新中原城市領先指數（CCL）報141.53點，按周跌0.17%；CCL（中小型單位）報141.24點，亦按周微跌0.07%。但分區樓價表現參差，港島樓價升勢明顯加快，10周累計升逾10%，升幅亦領先九龍及新界兩區。另外，昨日颱風「海馬」襲港，但買家無懼8號風球及暴雨，二手市場錄得多宗成交。

■樓市經過連續多個星期的上升後，最近升勢放緩，昨日颱風「海馬」襲港，但二手市場錄得多宗成交。 資料圖片

最新的CCL及CCL（中小型單位）雖然連升兩周後回軟，但中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨認為，由於跌幅較輕微，相信整體樓價加速反覆向上的走勢未變。他指出，至於其餘兩個宏觀樓價指數，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報143.02點，創49周新高，按周微升0.02%，連升3周共2.86%。CCL（大型單位）報142.99點，為49周第三高，按周跌0.64%，連跌2周共0.92%。

港島升幅超九龍新界

分區樓價表現參差，港島樓價升勢明顯加快，港島CCL Mass最新報153.72點，創49周新高，按周升0.06%，連升3周共3.02%。港島CCL Mass近5周累升5.67%，比再之前5周的4.3%升幅為大，最近10周累計，港島樓價升幅亦領先九龍及新界兩區。港島10周累升10.22%，九龍累升7.62%，新界東累升6.16%，新界西累升6.61%。

其餘地區，九龍CCL Mass報138.19點，按周升0.8%。新界東CCL Mass報149.18點，按周跌0.53%。新界西CCL Mass報125.63點，按周跌0.76%。新界兩區樓價連續2周急升後正常回軟。

業主讓步買家即入市

另外，昨日本港雖然8號風球高掛及持續暴雨，但仍無阻市民入市熱情，美聯物業陳智生表示，該行剛促成一宗屯門大興花園兩房單位成交，用家見颱風逼近，趕急斥資約393.9萬元承接。剛成交的單位為2期11座低層D室，實用面積約464方呎，兩房間隔，折合實呎價約8,489元。買家為一名用家，見上址業主肯讓步，為免夜長夢多，故快速決定購入單位。原業主於2011年5月份以約213.8萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約180.1萬元，物業升值約84%。

市場消息指，還有用家以一口價約850萬元承接三房戶。美聯物業盧靖然表示，買家入市心態堅定，即使近日天氣不穩，亦無阻成交。該行促成一宗東涌藍天海岸影岸．紅三房單位成交，用家無懼暴雨，零議價下以約850萬元入市。剛成交的單位為A座低層C室，實用面積約為883方呎，三房套房連士多房間隔，折合實呎價約9,626元。買家為一名用家，見單位交吉，間隔合用，雖然橫風橫雨，仍不作他想，一口價購入自住。

二手市場近日新高成交個案

地區及屋苑	單位	成交情況
沙田河畔花園	C座高層03室，實用242方呎	以399萬元易手，實用呎價16,488元創同類單位今年新高
大埔大埔中心	15座高層F室，實用379方呎，2房	以480萬元易手，實用呎價12,665元，高市價約4%，創同類單位新高
粉嶺碧湖花園	3座高層H室，實用400方呎，2房	以406萬元易手，實用呎價10,150元創近期新高
大圍富嘉花園	2座低層F室，實用589方呎，3房	663萬元（自由市場價）獲承接，創屋苑成交價歷史新高
屯門康利中心	高層G室單位，實用約294方呎	以288萬元成交，成交價創1年新高
慈雲山明豐大廈	中層A室，實用333方呎，2房	以345萬元沽出，實呎10,360元，同創成交價及呎價歷史新高
長沙灣星匯居	2座高層B室，實用417方呎，2房	以668萬元沽出，實用呎價16,019元創新高
九龍奧運站凱帆軒	1座高層A室，實用476方呎，2房	813.8萬元成交，實用呎價17,097元創今年新高
鴨脷洲順景閣	高層B室，實用250方呎	以405萬連租約沽出，實用呎價16,200元，成交價及呎價創物業歷史新高

資料來源：各地產代理

打風取消抽籤 藍塘傲延至明開售

■藍塘傲原定昨日舉行的抽籤活動取消，延期至今天下午4時半。圖為藍塘傲。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受到8號風球影響，錄得8,600票登記、由麗新與帝國集團發展的將軍澳新盤藍塘傲，原定於昨日下午4時半，為已入票人士分A組及B組舉行的抽籤活動取消，延期至今天下午4時半，待8號颱風除下後舉行。該盤所有銷售活動，包括員工、公開發售及取回本票將順延一天，即賣樓順延至明日才進行。

根據最新銷售安排，藍塘傲首三批價單總數合共363個單位將於明日起推售，其中員工內購及購買2至4伙的大手客（A組買家）於明日先揀樓，可供選購共239個單位，發展商將另外124個單位預留給B組買家，而B組買家於下周一才揀樓，由於很多預留給B組買家的單位取自首兩張價單，故此B組買家亦有機選購呎價較低的單位。

薈晴通宵賣樓至凌晨3時

事實上，昨日8號風球高掛，一切新樓盤銷售活動均告停頓，宏安地產等前日於一號風球及三號風球下，依然晒冷盡推樓花期長達26個月的馬鞍山薈晴全盤364伙。發展商昨日已上載成交記錄，顯示前日首輪銷售沽出273伙，銷售率達75%。消息指，薈晴前日供只購1伙的B組買家揀樓時要通宵賣樓，至昨日凌晨3時才完成簽約手續，據成交記錄顯示，當中有28伙的簽署臨時買賣合約的日期為10月21日（昨日），意味部分買家於昨日凌晨才正式完成簽約手續。

此外，個別豪宅買家前日趁8號波掛上前入市，中海外於鴨脷洲南區．左岸前日以4,733.8萬元售出2座25樓B室，實用面積1,787方呎，實呎2.64萬元。南區．左岸本月初開售至今累售64伙。

天頌苑高層戶綠表362.8萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）8號風球未有吹熄買家入市意慾，各區屋苑繼續錄得破頂成交。祥益地產黃肇雯表示，天水圍居屋天頌苑A座高層2室，實用面積650方呎，獲綠表客以362.8萬元購入，刷新屋苑綠表價新高紀錄，折合呎價5,582元。原業主於2007年僅以78萬元免補價買入，持貨近10年物業升值3.7倍。

北角港運城錄近年新高價成交，中原地產施長達表示，該屋苑2座低層F室，實用面積788方呎，最初叫價1,350萬元，最終以1,280萬元成交，折合呎價16,243元。原業主於1997年以826.7萬元一手買入，是次轉手賬面升值54.8%。翻查市場資料，港運城早於1997年曾錄1,500萬元高價成交，該項紀錄一直維持至今仍未被打破，而今次成交雖然與此仍有一段距離，不過已成為近年的造價新高。

凱帆軒造價813萬創歷史次高

大角咀凱帆軒逼近去年的歷年新高，中原地產陳焯偉表示，1座高層A室新錄成交，實用面積476方呎，現以813.8萬元易手，呎價17,097元，造價更創屋苑同類型質素單位歷史次高。翻查資料，去年7月一個同類單位以818萬元易手成為歷年新高成交，實用呎價17,185元。

粉嶺碧湖花園近期亦有新高價成交。中原地產莫文業表示，3座高層H室成交，實用面積400方呎，兩房間隔，業主開價415萬元，其後減價9萬元，以406萬元易手，實用面積平均呎價10,150元，屬近期新高。新買家為上車客，原業主則於2010年以172萬元購入上址，持貨約6年，是次轉手獲利約234萬元離場，單位升值約136%。

太古城一手貨40年升值55倍

此外，太古城一名業主於1976年2月以約18.3萬元購入的一手三房單位，持貨40年以1,022萬元易手，賬面獲利約1,003.7萬元，升值約55倍。利嘉閣地產黃凱達指出，該單位為太古城高山台泰山閣中層C室，實用面積722方呎，三房兩廳單位，向東南，望開揚景。業主原開價約1,028萬元，及後減6萬元，終以約1,022萬元成交，實用呎價約14,155元。

富豪花園業主126萬掃3車位

車位交投亦未有在風球下間斷，中原地產杜文俊表示，昨天沙田富豪花園一個雙號數車位及兩個單號車位，原業主原先叫價45萬元一個車位，獲一名買家同時洽購3個車位，故減價至126萬元將3個車位易手，平均每個車位42萬元。該買家為同屋苑業主，購入3個車位打算將2個作自用，另一個作收租用途，車位市值月租約為1,500元，料可享約4.3厘租金回報。

■太古城一個一手三房單位，持貨40年以1,022萬元易手，賬面獲利約1,003.7萬元，升值約55倍。 資料圖片

颱風襲港 預約睇樓量減

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）颱風「海馬」周末前襲港，影響一眾準買家的睇樓意慾，各區預約睇樓量回落。據中原地產公佈，十大屋苑本周末（10月22日及23日）睇樓量錄得530組預約，較上星期下跌14.2%，6個屋苑睇樓量錄得跌幅。美聯物業統計15個二手指標屋苑於本周末兩天（10月22日及23日）錄得約717組預約睇樓量，較上周末續跌約5.7%。

新盤搶客 購買力受影響

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，新盤來勢洶洶，周六及周日多個新盤輪流推出市場，其中2個新盤更是首次登場，盡搶市場焦點。再者，本月二手表現遜一手，個別屋苑錄得創新高成交，業主跟隨反價，400萬元內的「上車盤」買少見少，二手成交步伐減慢。另本周末在颱風影響下市民減少外出，亦令睇樓意慾大減。

據該行資料，本周末十大屋苑預約睇樓量中，跌幅最大為鰂魚涌康怡花園，中原楊文傑表示，周六及周日合共有超過500個一手新盤推出，其中筲箕灣形薈及將軍澳新盤藍塘傲與港島東區客源重疊，會搶去部分二手買家，令二手成交步伐減慢。康怡花園本周預約睇樓量錄得50組，較上周大跌50%，每呎實用叫價約15,100元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，數百伙新盤周末推售，掀起一手戰場，並搶去市場大批購買力，加上颱風「海馬」周末前夕來襲，二手屋苑預約睇樓活動難免受到天氣不穩衝擊，故周末二手市場實際睇樓量將視乎天氣變化，或因而影響成交。

港島睇樓量跌幅最明顯

美聯統計港九新界三個大區，同樣以港島區的預約睇樓量跌幅最為明顯，按周下跌11.7%，4個指標二手屋苑預約睇量錄得約197組；相比下，九龍區睇樓量只按周跌1.8%、新界區跌5.6%。美聯施衍銘表示，新盤持續開售，直接削弱港島區二手睇樓氣氛，4個指標屋苑睇樓量按周跌幅由9.1%至15.4%，其中鰂魚涌太古城預約睇樓活動錄得15.4%的跌幅，為15個屋苑中跌幅最大。

至於利嘉閣地產研究部數據估算，今個周末全港50個指標屋苑共錄1,570組客戶預約睇樓量，較上周末的1,600組下跌1.9%，連跌四個周末。該行指，受到颱風「海馬」影響，部分客人擱置睇樓活動，加上在二手樓價屢創新高及業主大幅反價情況之下，買家追價力度轉弱，而各區持續有新盤推售，都令未來兩日50指標屋苑睇樓量持續減少。

中銀：本港按揭仍有減息空間

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）儘管市場預期美國於今年12月有機會加息，但本港銀行有可能再現按揭息率減價戰。

彭博引述按揭市場龍頭中銀香港抵押及零售貸款業務主管葉慧文表示，本地銀行正積極爭取按揭業務，以抵消整體貸款疲弱及內地經濟放緩的影響，今年以來按息已下調30點子，至拆息（H）+1.4厘，葉慧文預計，未來12個月按息將進一步降至H+1.3至H+1.35厘，意味再有5至10點子的減息空間。

葉慧文指出，中銀香港可以透過擴展按揭業務吸納更多有質素的客戶，令減息後仍能保持利潤水平，但銀行正互相爭取按揭客戶，任何小動作都會令全行業跟隨。

葉慧文續稱，中銀香港因為擁有大規模的活期及儲蓄存款賬戶，所以資金成本相對較低，按揭業務的息差並不會遜於銀團貸款或大型企業貸款。

安盛中心減價5%售4188萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由傳銷集團亮碧思及有關人士持有的灣仔告士打道151號安盛中心13樓全層拆售，據土地及公司註冊處資料，安盛中心13樓05至06室，以4,188萬元成交，面積合共2,638方呎，呎價15,876元。據了解，單位早前以呎價1.67萬元放售，最終減價近5%售出。

亮碧思於2012年以約1.93億元購入全層單位，面積14,500方呎，呎價1.33萬元，曾作自用。自去年遷出後，今年初開始分拆全層共13個細單位發售，連同上址最新成交在內，已售出7個單位，套現逾1.65億元，呎價由1.57萬元至1.62萬元，其中今年初13樓01及07室分別以逾3,997萬元及逾2,217萬元售出。