

# 代理料明年次季樓價復升

## 「中美」看好一手破頂撐大市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）環球經濟波譎雲詭，而本港上月再度向住宅「加辣」，令物業交投量進一步萎縮。然而，代理預期，由於用家需求不變，明年次季樓價再度攀升，升幅可達半成；無論新一屆政府誰上台，市場消化「加辣」需時，相信明年上半年再「加辣」的機會不大。同時，本港兩大代理龍頭中原及美聯皆看好一手私樓明年表現，有望其銷售再創佳績。

加辣後首周，反映代理預期的中原經紀指數CSI單周急跌。由80點以上水平，急降至50點以下。跌穿50點的好淡分界線，幸未跌穿45點下限。其後5周CSI連續穩步回升，升穿55點上限，脫離橫行區間，再升穿60點，顯示未來樓價可能回升。

### 「加辣」短暫煞停升勢

中原地產亞太區總裁黃偉雄昨表示，港府加辣後，樓價沒有下跌，政府「加辣」只能短暫煞停上升中的樓價，卻未能解決問題。相反，小業主和發展商被迫暫停售樓，而樓市用家需求不變，出現短暫供不應求，為樓價製造上升的壓力。中原城市指數CCI重返歷史高位(143點)後橫行，預計明年次季重拾升軌，升幅約半成。辣招打擊交投，一手及二手住宅買賣下跌至每月約3,000宗水平，但亦同樣預計明年次季

可以恢復，重上每月5,000宗水平。當中，一手將繼續主導大市，預計明年新盤銷售額可達2,000億元，再創歷史新高。

有意競逐特首的人逐漸見明朗，並讓人關注新一屆特首如何左右樓市走向，黃偉雄稱，看誰上台而判斷會否減辣或加辣是「不實際」，並應看實際數據；而「加辣」效果仍有待市場消化，加上特首選舉在即，估計明年首兩季再有新政策的機會不大。

值得留意是，環球熱錢湧港，加辣後亦令資金湧入豪宅市場，預測明年一、二手豪宅買賣金額可達2,000億元；工商舖交投亦將轉活，預計明年工商舖買賣金額可達2,000億元。

### 美聯料明年近2.7萬新盤

另一邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布

少明表示，新辣招推出後，樓市吹淡風，惟料近期淡靜的市況不會太長久，料持續至明年初。由於近年政府積極推地，發展商吸納不少土儲，估計明年可供發售的新盤高近2.7萬伙，預期明年農曆新年後市況有望回暖。

展望明年，他相信發展商續推優惠吸客，預料一手私樓註冊量全年進一步攀升至1.9萬宗水平，將創13年新高。相反，受新辣招影響，二手盤源減少，加上預料息口調升未會太急，業主持貨力依然強勁，估計明年二手住宅註冊量進一步下挫至3.3萬宗，續創1996年以來有記錄新低。

該行預期「加辣」實施後樓價短期回軟，惟同時令市場放盤更見緊絀，而用家需求則為樓價帶來支持。展望明年，料樓價調整至首季後反彈，明年樓價走勢料呈「U Shape」，預期升約5%。



美聯物業布少明(左)預期明年二手住宅註冊量進一步下挫至3.3萬宗。旁為劉嘉輝。



中原地產黃偉雄(右二)稱，看誰上台出任特首而判斷會否減辣或加辣是「不實際」。其他為黃良昇(左一)、陳永傑(左二)及潘志明。

# 力寶中心短炒貴近兩成



金鐘力寶中心2座中低層05室最新以呎價約2.3萬元成交。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）自2013年2月政府把辣招擴至工商舖物業市場後，工商舖物業短期易手炒賣個案已有約4年未見過。金鐘力寶中心罕有地錄得短期易手個案，該單位不足4個月眼面炒高近兩成。

據土地及公司註冊處資料，金鐘力寶中心2座中低層05室，近期以4,439萬元沽出，該單位於今年8月初以3,738萬元購入，呎價為19,368元。換言之，該單位不足四個月，眼面升值約701萬元(約18.7%)。據了解，該單位面積約1,930方呎，成交呎價約2.3萬元。原業主為豐捷投資有限公司，其公司董事包括林飛明、林堅及胡玉轉。

### 涼茶集團沽工廈賺8倍

工廈方面，萊斯物業黎煥欣表示，新近市場錄得位於葵涌葵喜街13號永恆工業大廈物業易手，成交額約900萬元，按單位面積2,964呎計，平均呎價3,036元。涉及

單位開揚多窗，內有會議室，新買家也看好葵涌工廈發展前景而入市。據悉，原業主為一涼茶集團於1990年以100萬元購入，持貨26年眼面獲利8倍。

### 上環商廈2層索價1.1億

另一方面，自港鐵西港島線通車後，沿線商廈潛力看高一線。美聯商業營業董事羅仲英表示，獲業主獨家委託出售上環皇后大道西2至12號聯發商業中心25及26樓全層，單位面積共約7,568方呎，現以約1.14億元出售，折合每平方呎叫價約15,000元。

此外，灣仔會展廣場辦公大樓新近有放盤，美聯商業李家馴表示，該度低層05B室，面積約1,250方呎，單位現時叫價3,125萬元，折合呎價僅2.5萬元。單位屬區內罕有「珍珠細位」放盤，連租約出售，現收租6.2萬元，呎租約50元。物業若最終以叫價成功售出，租金回報率將逾2.3厘。

## 太古城新戲院明夏開幕

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）太古地產旗下太古城中心的娛樂院線（UA Cinemas）將於明年農曆新年後遷出。太古城中心總經理陳綺蓮昨日表示，明年將引入由百老匯院線經營全新概念戲院MOVIE MOVIE，最快夏天開幕，將提供6間闊銀幕式設計的影廳及1間VIP放映院，樓面面積與過去相同，座位數字維持相若，依然為港島區最多座位的戲院。

### UA遷出 百老匯接棒

她續指，MOVIE MOVIE除上映電影外，亦會舉辦電影節等，料新戲院將於明年暑假前全面使用。

她續稱，太古城中心未來6個月將有12間全新食肆及零售商舖開幕，整個商場的美食數目將達70間，包括首度來港的Mango Tree Cafe、蘇浙匯等，同時亦將以往美心皇宮舖位位置轉為TREATS美食及生活市集，內有十間不同風味食肆，其中一間會作為期間限定點，每兩至三個月換一個時令食肆。另外，她續稱，澳洲健康果汁品牌Pressed Juices及一站式野遊裝備專門店Go Wild，將於該商場開設各自全港首間



太古城中心總經理陳綺蓮表示，近月零售生意情況正面，9月太古城中心零售額按年有上升趨勢。記者梁悅琴 攝

陳綺蓮認為，商場主攻本地消費者，近月零售生意情況正面，其中9月有上升趨勢，加上今年初至今已有多間商戶進駐太古城中心，能吸引更多人流。她認為，商場具休閒娛樂、食肆及潮流服飾等多元化組合，對明年太古城中心的零售市道感樂觀。

## 第一城天台戶創1年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府樓稅「加辣」後，樓價未見大幅回落，個別屋苑更加續見新高成交。美聯吳嘉權表示，沙田第一城45座頂層一個連天台特色單位，實用面積304方呎，成交價479萬元，呎價15,757元，創同類型戶1年新高，買家為一名首置客。原業主於2013年11月以約358萬元購入上述物業，是次轉售眼面獲利約121萬元，物業升值約34%。

### 宏景3房創居二價新高

此外，世紀21富山地產劉倩彤表示，收緊公屋富戶政策消息一出，促使綠表客加快入市，居屋造價被搶高。鑽石山宏景花園3座高層D室，實用面積584方呎，坐向西南望開揚景，三房間隔，獲綠表客以475

萬元(居二市場價)承接，實用呎價8,134元，創該屋苑居二市場單位成交價歷史新高。

劉倩彤稱，上址放盤約2個月，原開價520萬元，終減價45萬元後沽出。原業主早於2000年一手向房委會購入上址，當時作價約131萬元(未補地價)，持貨至今沽售價面獲利344萬元離場，單位16年升值逾2.6倍。

中原陳永強表示，粉嶺碧湖花園6座高層B室易手，實用面積491方呎，業主叫價518萬元，減價7萬元後，以511萬元易手，實用呎價10,407元，創屋苑三房新高價。陳永強指，新買家為外區分支家庭，原業主則於2003年6月以106.8萬元購入上址，持貨13年，是次轉手賬面獲利404.2萬元離場，單位升值約3.8倍。



沙田第一城45座頂層一個連天台特色單位，業主持貨滿三年即沽貨止賺。資料圖片

## 新都城車位120萬破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型屋苑車位再錄新高價成交，世紀21魏仕良表示，將軍澳新都城2期B1層單號車位成交，放盤於上月開價108萬元，業主見車位有價有市多番反價，最終獲追價至120萬元成功沽出，創該屋苑車位成交價歷史新高。

原業主於2011年僅以43萬元購入，今番沽售價面獲利77萬元離場，5年內升值逾1.7倍。

## 九龍舊樓一籃子出售



九龍城聯合道8號全幢及聯合道6號唐三樓合共估值6,300萬元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）仲量聯行獲委任代理招標出售九龍傳統市區地段一籃子全幢物業，市場估計總值逾1.5億元。仲量聯行表示，三幢物業均以現狀及連現有租約出售，截標日期為明年1月18日。

### 物業樓齡均逾半世紀

當中，九龍城聯合道8號全幢及聯合道6號唐三樓，現為一幢1949年落成的4層高商住大廈，地下為商舖，1樓至3樓為住宅。聯合道8號地盤面積約1,376方呎，聯合道6號唐三樓實用面積約990方呎。仲量聯行資本市場部董事徐佩鋒表示，以該物業有一個地舖及四個住宅單位計，市場估值達6,300萬元。

至於佐敦上海街175號全幢現為一幢6層高商住大廈，於1958年落成，地下為商舖，1樓至5樓為住宅，地盤面積約535方呎。仲量聯行資本市場部助理董事潘靜儀表示，毗鄰的多幢物業大部分由單一業主持有，長線投資者可收購重建，擴大地盤面積至逾3,000方呎。市場估值其達4,200萬元。

最後為大角咀荔枝角道169號全幢，近嘉福商場，現為一幢於1945年前落成的4層高大廈，地下為商舖，1樓至3樓為住宅，地盤面積約1,161方呎，估值達4,800萬元。

仲量聯行資本市場部董事徐佩鋒預料，上述各項目將吸引不少本地財團、發展商及投資者入標競投。

## 銷監局巡迴宣傳一手條例

香港文匯報訊 一手住宅物業銷售監管局為推廣《一手住宅物業銷售條例》，將於今年12月至明年3月在港島、九龍和新界三區共九個地點作首次巡迴展覽。該局期望透過活動，加深市民對《條例》的認識，了解《條例》給買家的保障。

展覽將會介紹《條例》實施後，一手住宅物業銷售文化的轉變，《條例》帶給一手住宅物業買家的保障，以及買家購置物業時要留意的地方。展覽亦會播放有關

《條例》的宣傳短片，並設問答遊戲，參與遊戲的市民可獲贈紀念品。

是次展覽免費入場，首階段由今年12月至明年1月在5處地點舉行，分別為灣仔告士打道稅務大樓地下大堂、大埔安邦路大埔超級城D區地下、油塘高超道三十八號大本型地下中庭、長沙灣政府合署地下大堂及港鐵東鐵站沙田站大堂（近A出口）。第二階段展覽將於明年2月至3月在西九龍、荃灣、屯門及銅鑼灣舉行。

## 滬深新房成交上周均跌

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、孔雯瓊報道）內地一線城市深圳及上海上周新房成交量均出現下跌。

據中原地产在當地的研究數據，上周深圳一手住宅成交499套，成交面積5.1萬平米，環比分別下降25.5%和24.1%，備案成交均價依然維持在5字頭，每平方米為56,000元人民幣（下同）。新房備案成交量跌破500套，處於低位水平。

### 深圳二手成交數量跌

至於深圳二手住宅方面，上周共成交852套，成交面積約為8.5萬平米，成交套數環比下降3.7%，成交面積環比上升10.6%，

成交均價為每平方米50,083元。

上海方面，上海中原數據顯示，上周新房成交13.1萬平方米，環比減少13.1%。雖然雙休日有個別項目開盤，但去化速度明顯放緩，日均成交只有2.6萬平方米。此外，上周上海新房成交均價為每平方米40,712元，環比下跌8.5%。主要由於剛需盤交易活躍導致，成交排名前十的項目均位於外郊環和郊環外，且均價3萬/平方米以下的佔去半壁江山。

雖然成交量價雙雙下滑，但自上周起，新房供應量開闊趨勢已經明顯，上周共有2,318套新房入市，回升至15萬平方米以上，環比大漲103.5%。



上海上周共有2,318套新房入市，回升至15萬平方米以上，環比大漲103.5%。

資料圖片