

代理料明年底季樓價復升

「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人指數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，預計明年底季重拾升軌，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，但亦同樣預計明年底季

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

有意競逐特首的人選漸見明朗，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，估計明年底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，預測明年底季豪宅買賣金額可達2,000億元；工商舖交投亦將轉活，預計明年底工商舖買賣金額可達2,000億元。

美聯料明年底季樓價升約5%

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，估計明年底季樓價升約5%。

展望明年底季，他相信發展商繼續推優惠吸客，預料一手私樓註冊量全年進一步攀至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，估計明年底季二手住宅註冊量進一步下挫至3.3萬宗，續創1996年以來記錄新低。

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繩，而用家需求則為樓價帶來支持。展望明年底季，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)預期明年底季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。

資料圖片

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個月賬面炒高近兩成。

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，賬面升值約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，萊斯物業黎倬欣表示，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

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，該廈低層05B室，面積約1,250方呎，單位現時叫價3,125萬元，折合每平方呎僅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。

涼茶集團沽工廈賺8倍

工廈方面，萊斯物業黎倬欣表示，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

太古城新戲院明夏開幕



■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

旗艦店。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十多間商戶進駐太古城中心，能吸引更多人流。她認為，商場具體間娛樂、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。

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，以及買家購買物業時要留意的地方。展覽亦會播放有關

第一城天台戶創1年新高



■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。

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，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。

原業主於2011年僅以43萬元購入，今番沽售賬面獲利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峰表示，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層高商住大廈，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峰預料，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。

滬深新房成交上周均跌

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

據中原地產在當地的研究數據，上周深圳一手住宅成交499套，成交面積5.1萬平方米，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8.5萬平方米，成交套數環比下降3.7%，成交面積環比上升10.6%，



■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