

新地王效應 二手屢破頂

希爾頓中心 775 萬新高價沽 良景邨公屋升值 4 倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長沙灣地王效應,加上樓價指數不斷破頂,刺激準買家近日加快入市。各區屋苑繼續湧現多宗新高成交,好像沙田希爾頓中心樓價突破 775 萬元創歷史新高;屯門良景邨一個 153 方呎未補價公屋單位,亦有買家以 75 萬元承接。財政司司長陳茂波昨日再度提醒市場需注意後市風險,又指市場預期 12 月美國加息機會極高,明年亦會繼續加息,在供應上升預期下,市民買樓要量力而為。

長沙灣地王上周以超過 172 億元的天價成交,對此陳茂波回應指,該幅地皮由多個地產商合作投標,相信他們已留意到各種風險。他認為美國加息的方向不變,現時市場普遍認為 12 月加息機會極大,明年亦會繼續加息,再加上未來無論一手樓供應量或落成量均增加,提醒市民要警惕風險,量力而為。

陳茂波籲市民置業警惕風險

至於早前政府曾提到,正研究延長印花稅的換機期限,由現時 6 個月延長至 9 個月或 12 個月,陳茂波強調這絕對不是「減辣」。這是因為不少議員向政府反映,指個別自置居所人士如果換機,6 個月內要在二手市場找到另一間屋的時間較倉促,最終被迫走向樓花期較長的一手市場,連房局會就此進行一些研究。

雖然政府一直提醒後市風險,但準買家入市意慾仍然強勁,樓市繼續熾熱,近日各區湧現新高成交。其中沙田希爾頓中心 A 座頂樓連天台單位,實用面積 475 方呎,望城門河景,消息指剛以 775 萬元成交,呎價約 16,316 元。成交金額創屋苑歷史新高,並為屋苑首次有單位突破 750 萬元關口。

采葉庭高層 758 萬沽創新高

另外,中原王勤學表示,元朗采葉庭 10 座高層 B 室剛錄得成交,單位屬三房一套間隔,實用面積 658 方呎。原業主減價 12 萬元或 1.6% 後,以 758 萬元易手,屬屋苑成交價歷來新高,實用呎價 11,520 元。原業主早於 2005 年以 244 萬元入市,現賬面賺 514 萬元或 2.1 倍。

天晉 3A 期中層 1200 萬易手

將軍澳天晉 3A 期第 5A 座中層 B 室,實用面積 650 方呎,據悉亦以 1,200 萬元成交,實用呎價 18,462 元,創屋苑同類單位售價及呎價新高紀錄。沙田濱景花園 4 座高層 G 室,實用面積 542 方呎,以 739.8 萬元成交,則創



屯門良景邨一個 153 方呎未補價公屋單位,獲買家以 75 萬元承接。資料圖片

近日創新高二手成交一覽

單位	實呎	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
沙田希爾頓中心 A 座頂樓 1 室	475	775 萬元	16,316	屋苑成交價新高
元朗采葉庭 10 座高層 B 室	658	758 萬元	11,520	屋苑成交價新高
將軍澳天晉 3A 期第 5A 座中層 B 室	650	1,200 萬元	18,462	同類單位成交價、呎價新高
好運中心松林閣高層 C 室	443	665 萬元	15,011	同類單位成交價新高
沙田濱景花園 4 座高層 G 室	542	739.8 萬元	13,649	同類單位成交價新高
屯門良景邨良偉樓高層 25 室	153	75 萬元*	4,902	同類單位成交價新高

*未補地價

整理:香港文匯報記者 顏倫樂

屋苑細三房新高價,實用呎價 13,649 元。另外消息指,九龍站天璽逾一年後再次出現銀主盤,一名內地客因無力供樓被銀主收回,物業底價 2,150 萬元。

祥益地產胡志偉表示,屯門良景邨良偉樓高層 25 室,實用面積 153 方呎,開放式間隔,剛以 75 萬元售成交(未補地價),實用呎價 4,902 元。原業主 2014 年以租居身份,斥 14.56 萬元買入單位,3 年後沽出賬面獲利約 60 萬元,短短 3 年升值 4.15 倍,升幅跑贏市區藍籌屋苑。

偉景花園車位首破「一球」

樓價高企導致「雞犬升天」,屯門偉景花園 1 樓雙號車位,新近以 101 萬元易手,為屋苑首次有車位價錢貴過「一球」。原業主於 2012 年以 18 萬元購入,5 年賬面獲利 83 萬元離場,車位期內升值逾 4.6 倍。胡志偉指,區內有兩個新盤興建中,景峰區車位需求緊張,偉景花園車位賣價因而持續上升,由今年 2 月成交價約 69 萬元,至今突破「一球」,9 個月升幅 46%。

新盤紛提價推 買家二手尋寶



周末未有全新盤推售,部分買家回流二手市場。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)雖然最近多個新盤齊推,但未有影響二手成交量,各大代理行於剛過去周六日十大屋苑成交普遍錄得增幅,介乎 6 宗至 12 宗。其中,中原錄得 12 宗成交,按周上升 50%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,樓市向好,樓價急升,一手發展商紛紛加價加推,部分買家比較一二手物業後,決定在二手市場尋寶。臨近年底,小部分二手業主願意讓步,減價吸引用家承接,刺激二手成交上升。

市場氣氛好 睇樓量回升

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,周末未有全新盤推售,加上地王效應,部分買家回流二手市場,過去兩天屋苑睇樓量回升。他估計在市場氣氛向好的下,年底前發展商仍會積極推售樓盤,勢將進一步吸納資金及購買力。據美聯統計,剛過去的周六日,十大屋苑共錄得約 9 宗買賣,按周增加 1 宗。

利嘉閣在剛過去周六日十大屋苑累積錄得 11 宗二手買賣個案,較上一周上升 120%,重回雙位數水平,亦是近三周最多。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,最近整體樓市氣氛不俗,股票市場亦利好,加上各區新盤帶動,準買家出動尋找心水樓盤,當中部分首期預算較充足的客人,亦轉投到二手市場尋寶,對交投有

周六日十大屋苑成交

代理行	成交	按周變幅
中原	12 宗	多 4 宗
利嘉閣	11 宗	多 6 宗
美聯	9 宗	多 1 宗
港置	6 宗	少 1 宗

整理:香港文匯報記者 吳婉玲

一定支持。他預期短期內除非出現特別利好或利淡因素,對二手成交造成刺激,否則相信二手成交量仍然會受制於「辣招」,未能有大幅突破。

業主轉強硬 交投略放緩

港置行政總裁李志成表示,日前一幅位於長沙灣的住宅地皮以破紀錄的近 173 億元批出,反映發展商看好後市。地王效應加上新盤銷情暢旺帶動,樓市氣氛持續熾熱,吸引部分準買家出動到二手屋苑睇樓,令各區睇樓量普遍上升一兩成。惟業主態度亦因而轉趨強硬,個別業主反價 3% 至 5%,甚至封盤或轉賣為租,窒礙二手交投。雖然有部分準買家恐樓價再展升浪,願意追價入市,但礙於盤源有限,故交投略為放緩。港置剛過去的周六日十大屋苑錄得約 6 宗成交,下跌約 1 宗。

觀望美加息 匯豐 II 收票遜預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)剛過去周六日市場未有大型新盤發售,一手成交宗數因此於低位徘徊,綜合市場資訊,兩日合共僅 48 宗成交。各新盤的收票反應亦不似預期,消息指南昌站匯豐 II 合共 3 日僅收 1,266 票,較首批推售單位數超額 4.32 倍。市場反應較今年 3 月開售的匯豐遜色,當時首批單位位於首 3 日收票已逾 4,100 票,今次少了逾 75% 票源。另外,同期的另外兩個新盤元朗柏逸和西營盤臻苑,反應均差強人意。

新地南昌站匯豐 II 上周開價,首批 238 伙,平均呎價 24,080 元,即供最高折扣 20%,折實平均呎價 21,152 元,較今年 3 月開售的匯豐貴逾 11%。項目鄰近的長沙灣興華街西住宅地王最近以逾 172 億元成交,但未有刺激項目的市場反應,至今收票明顯不及 3 月的匯豐。業界認為,主要因今次開價較貴,且美國下月或會加息,準買家正觀望市況走向。

柏逸收逾 220 票超額 2.24 倍

至於新世界發展旗下元朗柏逸將於周三(22 日)發售 68 伙,市場消息指項目已收逾 220 票,超額 2.24 倍。新世界西營盤臻苑,首批 50 伙至今累收逾 110 票,已經超額認購。此外,新世界旗下屯門 THE PARKVILLE,剛售出 26 樓 A 室四房單位,實用面積 843 方呎,成交價 1,225.4 萬元,再創項目扣除所有優惠後折實售價新高,實用呎價 14,536 元。

壹嘉平台特色戶周三招標

與此同時,尚嘉旗下灣仔單幢新盤壹嘉,新近再上載銷售安排,推出 6 樓 D 室,為連 377 方呎平台的特色單位,實用面積 399 方呎,於本月 22 日(周三)早上 10 時至 11 時招標,招標時間僅一個小時。壹嘉日前累售單位已近 30 伙,今日會公佈新銷售部署。



灣仔壹嘉推出連平台特色單位,周三招標。資料圖片

尖沙咀萬呎樓上舖 2.5 億放售



上月尖沙咀錄得 13 宗商舖買賣註冊登記。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 莊程敏)尖沙咀亞士厘道 29 至 39 號九龍中心三樓全層一個面積約 1.63 萬平方呎舖位,以 2.5 億元連租約放售,呎價約 15,333 元。美聯旺舖文國華表示,上述舖位擁有近 174 方呎的超闊向街玻璃窗,呎價與區內商廈價格相若。舖位目前由知名飲食集團以每月 58 萬元承租,租約期至 2019 年 12 月,新買家料可享約 2.8 厘之租金回報。

美聯旺舖認為,尖沙咀亞士厘道為區內知名的「飲食街」,發展商資本策略亦正積極收購同街物業,料將合併發展成銀座式商廈。

核心區商舖售價跌勢放緩

近來零售市道好轉,核心區商舖價格跌勢開始減慢。10 月美聯旺舖四核心區(中環、銅鑼灣、尖沙咀、旺角)一線街售價指數(MSI)最新報 249.6 點,按月僅微跌 0.04%。

另外,美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,10 月商舖共錄得 141 宗買賣登記,按月下跌 4.7%;涉資約 19.4 億元,按月上升 1.8%。累積首 10 個月,商舖合共錄得 1,523 宗註冊登記,涉資約 218.9 億元。美聯預期,未來舖位交投步伐將與現時相若,估計今年全年買賣註冊量將達約 1,800 宗水平,較去年全年升近四成。

10 月舖位買賣之中,九龍區佔 68 宗,相當於整體成交約 48%;核心四區商舖錄得 19 宗買賣,相當於整體 13%,涉資約 3.02 億元。上月尖沙咀錄得 13 宗買賣註冊登記,是 10 月錄得最多登記成交的單一區份,涉資共約 2.42 億元,平均每宗交易涉資約 1,861.2 萬元。其次為紅磡,期內共錄得 11 宗,成交額約 1.14 億元。逾億元的買賣註冊亦錄得 1 宗,為尖沙咀亞士厘道 21A 號地舖,涉及金額為 1.38 億元。美聯旺舖發展商預計,目前商舖利好消息逐漸出現,未來核心區商舖價格下跌空間有限。

中原料全年成交額迫 7000 億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市今年價量齊升。有代理行統計今年截至 11 月 15 日的成交數據,發現全年樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄得 72,838 宗約 6,033.3 億元,已創下自 2012 年 115,533 宗及 6,539.6 億元後 5 年新高,料全年宗數達 84,500 宗,金額將迫近 6,900 億元。金額有機會超過 2010 年的 6,894.8 億元,創下有紀錄以來 30 年的歷史新高。

一手登記額創逾 20 年新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2017 年全年樓宇買賣合約登記(截至 11 月 15 日,下同)暫錄得 6,033.3 億元,較 2016 年總和 5,328.1 億元暫升 13.2%。細分一二手住宅表現。一手私宅方面,今年暫錄得 2,117.3 億元,已經升穿 2016 年歷史新高的 1,869.4 億元,創下自 1996 年有紀錄以來逾 20 年的歷史新高;宗數則暫錄得 16,671 宗,已創下 2007 年 18,943 宗後 10 年新高。

二手私人住宅方面,2017 年暫錄得 33,873 宗及 2,512.3 億元,金額已創自 2012 年



今年一手私宅買賣合約登記暫錄得 2,117.3 億元。資料圖片

3,127.4 億元後 5 年新高。相信宗數亦會超越 2016 年全年的 34,657 宗,並有望創自 2014 年 42,789 宗後 3 年新高。

若單計 11 月樓市表現,市場暫錄得 3,782 宗及 302.7 億元,料全月將錄得 7,600 宗及 580 億元,較 10 月 7,063 宗及 536.7 億元分別上升 7.6% 及 8.1%,並創自今年 6 月 7,902 宗及 739.3 億元後 5 個月新高。黃良昇表示,10 月市況明顯轉旺,以致 11 月的登記數字顯著上升。當中,11 月一手私宅暫錄得 847 宗及 102.8 億元。料全月將錄得 1,200 宗及 155 億

元,較 10 月 1,525 宗及 157.6 億元分別下跌 21.3% 及 1.6%。雖然 11 月的數字略為回落,但仍然連續 4 個月高於 1,000 宗水平以上,反映發展商仍然積極推售新盤。

二手方面,11 月暫錄得 1,914 宗及 134.5 億元。料全月錄得 3,900 宗及 275 億元,較 10 月的 3,472 宗及 260.3 億元上升 12.3% 及 5.7%。二手成交持續回升,宗數連升 4 個月共 68.2%,金額亦連升 3 個月共 45.5%。宗數及金額更齊創今年 5 月 4,133 宗及 307.5 億元後 6 個月新高,顯示市況轉趨活躍。