

# 11月開局首周末 十大屋苑無起色 嘉湖車位炒完 3個月跌26.6%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)剛過去的周六日十大屋苑成交量繼續於極低位徘徊，中原及美聯各自統計市場成交，分別只錄得1宗及3宗買賣。各區屋苑都出現減價成交，上水欣翠花園有單位跌穿「四球」，東九龍市區個別屋苑亦錄減幅逾一成成交。跌勢更蔓延至車位，曾經風光一時的天水圍車位，最新造價較8月歷史高位已回落26.6%。

上水欣翠花園第3座高層B室近日易手，消息指，單位面積378方呎，最新以380萬元成交，呎價10,053元，為屋苑去年4月一宗同類單位以370萬元易手後一年半以來再有單位以不足「四球」成交。資料顯示，原業主於2011年以200萬元購入單位。

東九龍一帶樓價出現明顯回落，早前兩房造價低見500萬元的九龍灣德福花園再有減價成交。代理指，A座中高層6室，面積538方呎，原叫價830萬元，減價85萬元或約一成、以745萬元易手，呎價13,848元。

## 淘大高層三個月平兩成

牛頭角淘大花園O座高層5室，面積356方呎，利嘉閣林麗芳指，單位剛剛連租約以528萬元易手，折合呎價14,831元，屬屋苑近兩月造價最低。翻查資料，O座高層6室面積同樣356方呎，今年7月以650萬元成交易手，呎價18,571元，新成交單位與之相比下跌20%。雖然連租約單位樓價一般較平，但仍一定程度反映樓價下跌的現況。

新界區減價情況蔓延。東涌昇薈10座中層G室，實用面積441方呎，消息指原業主開價650萬元，放盤兩個月後減價90萬元以560萬元售出，創今年同類新低價，呎價12,698元，低市價逾5%；天水圍栢翠豪庭8座高層G室，實用面積502方呎，早前以645萬元放盤，近日累減89萬元以556萬元售出，實呎11,076元，較同類單位8月高位650萬元回落14%。

利嘉閣地產李家成表示，北角城市花園一名持貨28年

的長情業主，近日沽出位於12座低層C室單位，面積773方呎。業主原以1,350萬元放售物業，經議價後大減325萬元或約24%，以1,025萬元易手，呎價13,260元。原業主於1990年6月以約141萬元購入上述單位，今次轉手賬面獲利約884萬元。

## 比墅業主蝕1520萬離場

另外，大埔比華利山別墅再錄蝕讓個案，湖景道單號屋，面積6,371方呎，連7個車位，成交價9,980萬元，呎價15,665元。原業主於2012年中以超過1.15億元購入，持貨6年多後賬面蝕約1,520萬元。

除住宅外，車位價格亦同樣下跌。中原伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居單號車位以123萬元售出，原業主2017年10月以110萬元購入，賬面僅賺13萬元。屋苑車位成交價歷史高位為167.5萬元，於今年7月底創出，故上述車位於3個月跌價26.6%。

## 美聯指買賣雙方分歧大

美聯物業統計，過去兩日十大屋苑錄約3宗成交，雖然較上周1宗回升，但仍稀疏。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，外圍經濟走勢反覆，樓市觀望氣氛濃厚，樓價下調壓力增加，二手成交處於低位橫行。不少準買家有意趁市況回調入市，但出價與業主叫價仍有距離，除非業主減幅擴大，否則短期二手交投難有起色。

另外，中原地產十大屋苑本周末僅錄1宗成交，港置十大屋苑1宗成交，利嘉閣十大屋苑2宗成交。



有代理指，準買家雖有意趁市況回調入市，但出價與業主叫價仍有距離。除非業主減幅擴大，否則短期二手交投難有起色。香港文匯報記者劉理建攝

# 一手銷情差 2日僅6宗

■ 新地雷靈(左)強調，發展商手上的項目及樓盤都是珍貴。旁為王家照。



香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)過去周六日未有大型新盤開賣，只得一堆餘貨在賣，一手市場交投顯得非常冷清。綜合市場資訊，過去兩日一手成交只得6宗。業界指，市場悲觀情緒瀰漫，現階段準買家入市態度審慎。

## 買家悲觀情緒瀰漫

過去兩日一手銷情可說「十隻手指數得晒」，截至昨晚6時市場只錄得約6宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期一手新盤銷情放緩，早前積極入市的情緒早已消散，現階段準買家入市態度審慎。受加息及股市波動等負面消息影響，樓價走勢持續向下，買

家悲觀情緒瀰漫，即使睇樓亦明顯入市信心不足。

## 尚悅·嶺今首輪開售

此外，恒地牽頭的元朗尚悅，嶺於逆市下開售，今日將進行首輪發售152個單位，消息指至今累積收到約400張票，只超額逾1.6倍，銷情備受考驗。

雖然成交轉靜，但發展商仍着手部署新盤推售，新地副董事總經理雷靈表示，集團未來兩個月有機會開售北海海璇及何文田天鑄分層樓，以及推售與市建局合作的土瓜灣北帝街項目。

## 雷靈重申市價推盤

問到定價策略，他說：「較早

前都講過，我哋一向都以市價推盤，其實近期你都見到，行家推盤都屬市價，亦無好大的波動。你見我哋次次投地都有十個八個行家一齊，大家想買地都買唔到。換言之，手上的項目及樓盤都是珍貴的，所以我相信大家都會以市價推盤。」

## 新地商廈銷售理想

新地最近集中精力推售石門商廈項目W LUXE，雷靈表示，過去一周W LUXE已累積認購共15層，至今套現逾20億元。

新地代理物業投資部物業投資經理王家照補充，該15層平均呎價約12,600元，最矚目成交為26樓S3單位的特色戶，建築面積為1,500方呎，另設330方呎平台，平均呎價為16,700元，創下區內新高。

據了解，項目現剩餘7層單位即將推售，分佈於樓盤高中低層，並會提價3%至5%，該7層平均呎價約13,000元。未推出的單位包括頂層特色戶，該層總面積為6,600方呎，涉及4個單位，意向至少以一對雙連單位出售，整層出售之意向價錢則超過1.5億元，平均呎價約22,000元。

# 十大屋苑上月買賣101宗 歷史新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港未步入冬季，持續低迷的樓市已進「寒冬」，成交量跌至史上最低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月十大藍籌屋苑買賣合約登錄錄得101宗，總值7.63億元，較9月的125宗及11.4億元，分別下跌19.2%及33.1%。宗數更跌破2015年11月107宗低位，是創1996年1月有記錄以來逾22年歷史新低，金額則創2016年3月6.29億元後逾2年半新低。

## 註冊額逾2年半新低

黃良昇說，10月登記主要反映9月期間市況，當時市場觀望氣氛濃厚，樓價調整回軟，二手成交持續淡靜，加上多個一手新盤推售分散注意力，導致十大屋苑交投

連跌6個月。十大屋苑中，10月錄得最多買賣登記為天水圍嘉湖山莊，錄23宗。其次是沙田第一城，錄21宗。觀塘麗港城錄10宗，排名第三。

10月有六個屋苑的買賣登記宗數較9月下跌。以鯽魚涌太古城宗數跌幅最多，按月急跌61.1%。鴨洲洲海怡半島的宗數按月下跌46.7%居次。鯽魚涌康怡花園、荔枝角美孚新邨、柴灣杏花村及嘉湖山莊的買賣跌幅亦超過一成，分別下跌44.4%、35.7%、33.3%及17.9%。

與此同時，麗港城、黃埔花園、沙田第一城及匯景花園10月買賣宗數錄得升幅，分別按月上漲11.1%、14.3%、31.3%及1倍。

至於今年首十個月十大藍籌屋苑的二手買賣合約登錄共錄得2,328宗，總值193.22億元。

# 比華利中港酒店

集團管理 · 自置物業

牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

名震中外 相命最準  
擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝  
師名鍾應堂相掌命家風水姓名運  
儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書、料事如神。  
寓九龍彌敦道27號④字近新樂酒店佐敦站C出口  
預約電話: 27305518 中午1時至7時會客  
國內聯絡電話: (86)13600072711 鍾偉光先生

刊·登·廣·告  
熱線: 2873 9888  
2831 1781  
傳真: 2837 0009  
電郵: advert@wenweipo.com

匯聚商機  
廣告熱線: 2873 9888  
2831 1781  
傳真: 2873 0009

配戴麗明珠 Hair Piece 局部型真髮  
夢想成真·信心重現  
專業設計的女裝局部型真髮及髮套，適合頭頂有較多白髮及灰髮的人士使用，配戴後可延緩脫髮，並且減少頭頂敏感，有助頭髮健康生長，手工精巧，款式創新，令你信心重現，加上優質服務態度，力臻完美，贏得顧客一致口碑。  
營業時間: 星期一至五: 11:30 am - 7:00 pm 星期六: 11:30 am - 3:30 pm 星期日及公眾假期休息  
查詢熱線: 2722 7222  
九龍尖沙咀金馬倫道 23-25A 金馬倫廣場16字B & C室

# 上月工商舖買賣跌25.8%

香港文匯報訊 多項不明朗因素持續影響工商舖市場，美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，工商舖註冊宗數連續4個月下跌，10月錄516宗(剔除10億元以上內部轉讓個案)，為今年以來新高水平，按月下跌25.8%；涉資55.89億元，下跌24.3%。

## 商舖逆市回升

若按物業類型劃分，10月工廈註冊量錄284宗，按月下挫39.6%，與1月至9月份工廈註冊量平均每月約548宗比較，少近264宗，是跌幅最大類別，涉資共約20.94億元，按月下跌36.5%。商廈則錄95宗登記，按月下跌20.8%，涉資共約14.01億元，按月微升2.6%。至於商舖錄137宗，按月上漲30.5%，但在缺乏大額成交支持下，涉資約20.94億元，按月下跌23%。

按銀碼劃分，500萬元或以下

的工商舖物業成交10月共錄253宗登記，較9月下跌24.3%。此外，逾億元註冊買賣僅錄3宗，對比今年1至9月平均11宗億元註冊比較，屬低位水平。其中，較受注目的逾億元成交為尖沙咀香檳大廈多個舖位，以1.113億元登記售出。

綜合今年首10個月數字，工商舖累計共錄8,193宗註冊登記，較2017年同期7,400宗仍錄10.7%升幅，但自7月份開始，工

## 首10月工商舖買賣註冊統計

類別	註冊宗數	佔整體比例	註冊金額(億元)	佔整體比例
工廈	5,221	63.73%	394.07	40.65%
商廈	1,456	17.77%	281.7	29.06%
舖位	1,516	18.5%	293.59	30.29%
總數	8,193	100%	969.36	100%

資料來源: 美聯

# 馬亞木賣中環中心7單位

香港文匯報訊 港島區商廈供應長期緊張，尤以甲廈盤源更為矜罕，帶動投資市場氣氛熾熱。美聯商業區域營業董事郭漢釗表示，中環中心26樓7個寫字樓單位現正放售，包括2601、2602、2603、2605、2610、2611及2612

室，面積介乎1,697方呎至8,872方呎(未核實)，業主意向售價約介乎7,127萬餘元至3.796億元，呎價約介乎4.2萬元至4.35萬元。據了解，上述物業為小巴大王馬亞木所持有。郭氏表示，上述單位坐擁開揚

景觀，所有單位現以交吉形式放售。

據美聯工商數據顯示，中環中心單單八月已錄得五宗成交，10月最新成交為中層全層物業，面積約25,695方呎(未核實)，呎價約4.351萬，成交價11.18億元。