

沙田第一城2房累劈123萬成交

二手樓減價潮持續 議價空間趨升



樓市大變局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市疲弱,業主為了成功賣盤議價空間明顯加大,導致各區繼續出現減價成交。當中藍籌屋苑沙田第一城有單位剛以475萬元成交,較8月份開價598萬元減價兩成;屯門偉景花園有業主於兩個多月內連減7口價至408萬元成交;荃灣麗城花園亦有三房單位以僅860萬元成交,較今年同戶型售價高位回落15%。

中原地產關煜裕表示,沙田第一城40座高層B室,實用面積284方呎,兩房間隔,8月份開價約598萬元,經多番調整價錢後以475萬元獲承接,累減123萬元或兩成,實用呎價16,725元。據了解,原業主於2010年以181萬元購入單位,持貨8年,是次沽出單位賬面獲利294萬元離場,單位升值約1.6倍。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,周末一手銷情強差人意,影響市場入市氣氛,現時買家入市態度相當審慎,大多期望有較大減幅,從近期成交可見細價樓肯減即有承接。美聯物業住宅部行政總裁布少明也稱,部分放盤業主叫價態度軟化,各區均現減價成交,刺激樓市活動回升,然而市民入市信心仍不足,普遍準買家還價意慾不高,短線維持審慎觀望,故預期二手交投難免繼續受壓。

偉景花園大降112萬沽

另外,新界屯門偉景花園C座高層H室亦

剛易手,祥益林英傑表示,該單位實用面積378方呎,原業主於9月初以520萬元放售,之後曾經6次調低叫價至410萬元,最後買家即場再還價減2萬,單位最終以408萬元易手,折合呎價10,794元。新買家為區內上車客。

荃灣麗城花園亦有低價成交,屋苑3期1座中層E室,實用面積728方呎,消息表示,剛以860萬元獲承接,呎價11,813元。若對比今年8月屋苑同座同面積單位的歷史新高價1,010萬元,今次成交價回落150萬或約15%。

師昱峰夫婦斥5.6億入市

中原地產鎮培表示,九龍灣德福花園N座高層16室,實用面積588方呎,採2房間隔,遠望獅子山景,買賣雙方議價後,以800萬元成交,實用呎價13,605元。新買家為外區換樓客。原業主於1985年以約46.5萬元買入單位,持貨33年,現易手賬面獲利753.5萬元。



■各區周末繼續出現大手減價二手成交,反映業主為順利賣出單位,願加大議價空間。圖為沙田第一城。

「有人辭官歸故里,有人漏夜趕科場。」另一邊廂,土地註冊處資料顯示,阿里巴巴始創人之一的師昱峰,10月底以逾3.11億元向南豐及豐源發展購入南區深水灣徑8號2座中層C室,實用面積4,214方呎,呎價約7.4萬元。值得注意的是,師昱峰的妻子金媛影亦於上月以2.49

億元購入該屋苑鄰座同層B室,單位實用3,641方呎,成交價逾2.49億元,實呎6.8萬元。換言之,師昱峰夫婦一共斥5.6億元入市。

陳永傑認為,除細價樓外,目前中價樓及豪宅肯減價的業主少之又少,令該類物業近期錄得零星成交。



■二手樓市交投依舊低迷,據四間代理行統計,十大屋苑成交宗數介乎2至5宗。

十大屋苑周末交投最多僅5宗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投依舊低迷,四間代理行各自統計市場十大屋苑成交量,宗數介乎2至5宗,雖然按周成交量有些微增加,但宗數繼續在單位數徘徊。交投量回升只因大部分一手新盤優惠旗幟,而且個別新盤定價與準買家仍有距離,令部分購買力回流二手,但成交量只微升看來,這股回流動力並不強,顯示準買家觀望氣氛濃厚,入市信心仍不足。

據美聯物業分行統計,過去周末(11月17日至18日)十大藍籌屋苑交投量維

持個位數水平,錄得5宗買賣成交,較上周末上升1宗或25%,連續20個周末錄得個位數成交,當中6個屋苑未有錄得成交。

美若提速加息 港樓價料再跌

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,觀望氣氛仍籠罩市場,大市成交步伐相對緩慢,二手屋苑交投處於低位徘徊。與此同時,市場關注美國聯儲局年底會否再次加息,若加息步伐提速,預料本港樓價將再調整。

至於中原地產十大屋苑於過去兩天錄得5宗成交,較上周末下跌一宗。成交主要集中在新界區,天水圍嘉湖山莊、沙田第一城及東涌映灣園共錄得4宗成交,其餘一宗來自荔枝角美孚新邨,均以減價成交為主。

利嘉閣地產統計過去周末十大屋苑只錄得4宗成交,較上周末減少約三分之一,連續22個周末(約5個多月)在個位數之間徘徊。公司總裁廖偉強指出,現時樓市受到多項負面因素影響,好像中美貿易戰、加息陰霾,以及今年

中推出的樓市新措施等,預計未來中小型單位開價約有10-15%的下調空間。香港置業行政總裁李志成表示,過去周末新界區有新盤推出,但銷售反應未見熱烈,反映市場觀望氣氛濃厚,不少業主放盤態度漸見軟化,願意擴大議價空間3%-10%,帶動二手屋苑轉量回升,部分準買家遇到合預算單位亦隨即入市,惟個別不急於放售單位的業主封盤,靜待更佳放盤時機,導致二手停滯。相信短期內二手成交量未有太大突破,維持低水平。

至於中原地產十大屋苑於過去兩天錄得5宗成交,較上周末下跌一宗。成交主要集中在新界區,天水圍嘉湖山莊、沙田第一城及東涌映灣園共錄得4宗成交,其餘一宗來自荔枝角美孚新邨,均以減價成交為主。

利嘉閣地產統計過去周末十大屋苑只錄得4宗成交,較上周末減少約三分之一,連續22個周末(約5個多月)在個位數之間徘徊。公司總裁廖偉強指出,現時樓市受到多項負面因素影響,好像中美貿易戰、加息陰霾,以及今年

中推出的樓市新措施等,預計未來中小型單位開價約有10-15%的下調空間。香港置業行政總裁李志成表示,過去周末新界區有新盤推出,但銷售反應未見熱烈,反映市場觀望氣氛濃厚,不少業主放盤態度漸見軟化,願意擴大議價空間3%-10%,帶動二手屋苑轉量回升,部分準買家遇到合預算單位亦隨即入市,惟個別不急於放售單位的業主封盤,靜待更佳放盤時機,導致二手停滯。相信短期內二手成交量未有太大突破,維持低水平。

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

台灣土地銀行股份有限公司香港分行
公開招標公告
公告日: 2018年11月19日

招標號碼: LBO18THK1811-1
招標機構名稱: 台灣土地銀行股份有限公司香港分行
招標項目: 香港金融管理局反洗錢打擊資產系統 (Self-Assessment of Anti-Money Laundering and Counter-Financing of Terrorism ("AML/CFT") System) 評估報告作業服務

招標機構地址: 香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
電話: (852)2581 0788
傳真: (852)2581 0777

截標日期: 即日起至2018年12月3日 17時00分
公開取得文件領取方式及處所: 自公告日起至截止收件期限止, 親自向本分行領取(香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室)
送交投標書地點: 投標書請郵寄或專人送至香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室

開標日期: 2018年12月3日 18時00分
開標地點: 台灣土地銀行股份有限公司香港分行(香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室)
決標方式: 非複數決標, 訂有最低最低價得標
其他: 除詳閱投標須知及採購規格及特別條款。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)麗新發展與市建局合作的西灣河逸理,新近再一次更新價單,繼早前就項目12個單位減價,昨日再就另外8個單位進行減價,減幅約一成。另外,華懋旗下西貢碧沙路18號洋房項目瑛廬,已上載樓書,料短期可獲批入伙紙。瑛廬由10幢洋房組成,實用面積介乎3,265至3,987方呎,發展商傾向以招標形式發售項目。

推售逾兩月 僅售出12伙

逸理推售至今超過兩個半月,但只售出12個單位。為了刺激銷情,發展商再一次減價,今次減價的8個單位分佈於15及19樓,最新售價介乎652.5萬至880.6萬元,實用呎價為22,813元至23,580元。其中最平單位為15樓B、D、E室,實用面積同樣286方呎,價售售價由之前725萬元減至652.5萬元,減幅一成,最新呎價22,815元。新售價將於三日後生效。

此外,過去周六日即使有全新盤進行銷售,但銷情並不理想,拖累周末一手總成交量只錄得35宗。至於碧桂園及宏安等合作發展的馬鞍山泓碧,日前以折實平均呎價約16,497元推出首批單位,涉及110伙,消息指暫收約200票,已錄超額認購。

西灣河逸理8伙減價一成吸客

萬元,實用呎價為22,813元至23,580元。其中最平單位為15樓B、D、E室,實用面積同樣286方呎,價售售價由之前725萬元減至652.5萬元,減幅一成,最新呎價22,815元。新售價將於三日後生效。

此外,過去周六日即使有全新盤進行銷售,但銷情並不理想,拖累周末一手總成交量只錄得35宗。至於碧桂園及宏安等合作發展的馬鞍山泓碧,日前以折實平均呎價約16,497元推出首批單位,涉及110伙,消息指暫收約200票,已錄超額認購。

配戴麗明珠
Hair Piece 局部型真髮
夢想成真 · 信心重現

專業設計的男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。

2722 7222
www.beautyhaircentre.com

九龍尖沙咀金馬倫道 23-25A
金馬倫廣場16字 B & C室

申請酒牌續期公告
EAT ME BAR & RESTAURANT

現特通告:周敬研其地址為九龍旺角彌敦道558-560號發發廣場5樓,現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道558-560號發發廣場5樓Eat Me Bar & Restaurant的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期: 2018年11月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
EAT ME BAR & RESTAURANT

Notice is hereby given that Chau King Yin is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Eat Me Bar & Restaurant situated at 5/F, Grand Place(Hamilton Commercial Building), 558-560 Nathan Road, Mong Kok, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 19th November 2018

刊登廣告熱線
28739888/ 28311781

本月樓市交投或創32月新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市進入嚴冬,過去兩日十大屋苑交投繼續處於低位徘徊,情況更已持續多個周末,連帶大市交投亦非常淡靜。根據中原地產研究部資料,截止至11月14日,11月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄1,605宗及185.98億元。料全月將錄4,000宗及420億元,按月下跌25.6%及7.8%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,樓價持續調整,市民普遍持

觀望態度,以致整體樓宇買賣持續淡靜,加上發展商亦減慢發售新盤,拖累整體登記下跌,料全月大概只有4,000宗及400億元附近水平,宗數將創2016年3月3,154宗後32個月新低(約2年8個月),金額則創2017年1月份394.60億元後22個月新低。

全月一手成交量料跌逾六成

新盤銷情觸礁,令本月一手新盤成交量跌幅明顯,11月份暫錄371宗及44.69億元,料全月錄850宗及100億元,按月下跌63.6%及53.4%。估計宗數為2018年5月747宗後6個月新低,金額亦創2017年1月份93.8億元後22個月新低。由於多個新盤集中於10月份登記,加上發展商減慢推盤,因此11月份一手登記明顯回落。

二手私宅方面,11月份暫錄781宗及70.79億元,料全月錄1,800宗及160億元,跟10月份的1,769宗及162.5億元相若。

金額將創2016年3月94.3億元後的32個月新低,宗數亦連續兩個月跌穿2,000宗水平,反映二手交投持續淡靜。

工廈買賣上月錄逾1年半最低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)投資市場氣氛轉淡,連帶過往多月表現不俗的工廈物業,成交步伐也趨慢。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,10月份工廈買賣註冊284宗(主要反映9月份市況),按月下挫約4成,同時創下自去年2月份以後逾一年半新低,註冊金額僅錄20.9億元。

細銀碼工廈的成交減少,是整體工廈註冊量下跌的主因。10月份的300萬元或以下工廈註冊量僅錄157宗,相對於今年6月份高位的396宗下跌六成,並且是2016年10月份以後,即近2年來新低紀錄。反觀其他銀碼的工廈,例如逾1,000萬至2,000萬元的工廈註冊量,上月錄得81宗,較高位147宗僅跌4成,按月更錄得微升。

雖然工廈成交量減少,但租售價格仍然平穩。10月份指標工廈價格按月上升0.4%,租金按月亦微升0.3%,雙雙創下歷史新高。總計今年首10個月,工廈價格及租金分別累積上升12.7%及6.8%。

美聯工商董事陳偉志表示,受中美貿易戰拖累,投資市場氣氛轉差,過往多月表現不俗的細銀碼工廈,成交量也開始受到影響。不過,不少業主持貨力仍然較強,不願把物業平售,令到工廈租售價維持上升。