

新盤上月銷情急挫7成

樓市觀望 新居屋向隅客或成「救星」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黎梓田)近月樓市急速調整,市場觀望氣氛極濃厚,拖累近月樓宇成交量大瀉。土地註冊處昨公佈最新樓宇買賣合約登記數量,11月份只錄3,953宗,較10月5,374宗下跌約26.4%,創2016年3月後32個月新低。各類型物業中,以一手私宅跌幅最大,由10月份2,357宗大跌近七成至11月份729宗,成為月內樓市交投量大跌的主要原因。展望下月公佈的12月份註冊量,受惠新居屋向隅客出現,市場人士料成交量可輕微回升至4,000宗。

過去數月樓市受到多項利空因素衝擊,多項指標均顯示樓市交投及價錢已出現大幅調整。根據土地註冊處資料顯示,樓宇買賣合約數字自今年6月6,713宗的頂峰,回落至11月的2,635宗。而11月整體物業註冊量合共錄3,953宗,較10月5,374宗下跌約26.4%,自2016年3月後首度失守4,000宗水平,並創32個月新低。

整體登記下跌26% 32個月新低

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,10月新盤實際銷售減少之餘,二手住宅交投又持續低迷,故此拖累11月份整體物業註冊量跌穿4,000宗水平。鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,上述11月註冊個案一般主要反映10月市況。

劉嘉輝分析,回顧11月註冊個案,一手私樓方面,據美聯物業房地產數

據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,在不包括一手公營房屋之下,一手私樓註冊量錄729宗,較10月份2,357宗按月大跌約69.1%。

至於二手住宅方面,註冊量連跌5個月後見喘定。11月二手住宅註冊量錄2,058宗,較10月1,957宗回升約5.2%。雖然如此,但仍未能抵消同期一手私樓註冊量的急跌。二手交投量持續低迷,反映市民置業意欲減慢,二手成交持續低迷疲弱,以致十大屋苑交投連跌7個月。

中原:十大藍籌成交23年新低

值得留意,中原統計土地註冊處資料,11月份十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得87宗,總值6.64億元,較10月的101宗及7.63億元,分別下跌13.9%及13%,宗數首度跌破100宗水平,較10月的低位更低,是創1996年1月有記錄以來近23年歷史新

低,而金額是創2016年3月6.29億元後的逾兩年半新低。

而工商舖、純車位及其他等非住宅註冊量方面,在商廈市場因有新項目開售並錄得大量登記獨力支撐下,帶動整體類別物業按月錄得升幅,11月份錄1,157宗,按月升約10.6%。惟實際上工廈、店舖及車位仍然按月表現疲弱。

利嘉閣:買戰休戰 本月成交料持穩

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出,隨著中美貿易戰暫時停火,加上市場預期未來息口上升步伐放緩,而且部分新居屋向隅客回流市場,將有助整體市場氣氛復甦,只要業主保持一定議價空間,本月交投以至買賣登記量有機會緩步轉穩,尤其二手市場料可率先起帶頭作用。預期12月份整體樓宇買賣登記量可跌定並保持平穩,料可重上4,000宗的水平。



自動停車塔樓

香港地少車多,泊車問題困擾不少駕車人士。圖為德國大眾汽車公司自動化塔樓式汽車停車場,為相關問題提供了一種可供借鑒的解決方案。

搶新居屋客 尚悅 嶺推額外折扣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新居屋向隅客回流市場,發展商紛紛推優惠加快新盤去貨。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示,有鑑於元朗尚悅·嶺部分單位售價與新居屋客源重疊,凡於12月8日至12月31日持有2018居屋申請通知信者購入該盤單位可額外獲得1%售價折扣。同時,凡於12月8日至明年4月30日購入該盤單位即可參加抽獎,有機會獲贈價值約30萬元的電動單車。

他表示,元朗尚悅·嶺推售至今累售111伙,套現金額約4.6億元,平均呎價約15,667元,現時尚有可供銷售約80伙。林達民稱,該盤將於聖誕節前提價約3%至4%重推早前封盤單位,集團目標價1.8萬元,認為現時呎價約1.5萬元屬保守,將逐步提價。

凱匯1期上樓書 快開示位

另一邊廂,信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,集團與華置及市建局合作的觀塘凱匯(第一期)昨日已上載售樓說明書,示範單位將於短期內開放予公眾參觀。售樓書顯示,凱匯(第一期)由2座住宅大廈組成,分別樓高48層及52層,提供1,025伙,一至四房間隔,最細為第2座C室的一房單位,實用面積452方呎,廚房採用傳統梗廚。最大單位為1座50樓A室,實用面積1,543方呎,連145方呎平台及1,353方呎天台,四房兩套房間隔。該盤亦提供178個住宅車位,以1期共有1,025伙計,平均6戶爭1個車位,預計關鍵日期為2021年4月底。

永泰明年推兩新盤涉500伙



田兆源(右)稱凱匯示範單位將於短期內開放予公眾參觀。

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,集團明年將推售兩至三個新盤,包括屯門青山公路大輦段The Carmel及屯門掃管笏路項目,兩盤共涉約500伙。

他稱,與萬泰合作發展沙田九肚漣豐累售12伙,成交價由4,500萬元至1.74億元,呎價由2.18萬元至3.93萬元,累積套現7.5億元;毗鄰系內漣瀚累沽17伙,套現10億元。

屯門菁雋累收59票

內房佳源與「舖王」鄧成波家族持有的「龍牀盤」屯門菁雋將於本週六開售首輪27伙,佔首張價單73伙僅約37%。該27伙的實用面積由131至416方呎,包括開放式至兩房,售價由285萬至928.8萬元。消息指,該盤至昨晚累收約59票,以本週六開售的27伙計,超額逾1倍,將於明日截票。由於菁雋早於2月已獲批預售,故不受新例每次要賣20%規限。

一太:明年樓價跌5%至10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)第一太平戴維斯昨日發表預測,料明年還有3至4次加息,股市調整亦對樓市產生負面影響。第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示,明年樓市受三項因素影響,包括利率上升、中美貿易戰及內地資金減少。由於樓市回落,市民入市信心亦有影響,需求萎縮,估計明年無論中小型或豪宅樓價都將下跌5%至10%。

陳超國:不會劈價賣樓

陳超國指出,現時發展商持貨力強,預料仍會有秩序推盤,不會劈價賣樓,因為減價會對市場發出不良訊號。而市況回落下,發展商買地出價傾向保守,預料明年地價會下調。至於市區舊樓併購會持續,因為市區地供應少,風險有限。該行預計明年晚些時候,實際利率將從負值區域移出,並將成為市場轉向的明顯跡象。

相對而言,當住宅樓價下跌之際,該行對於寫字樓的預測較為樂觀。第一太平戴維斯研究及諮詢顧問服務資

深董事盛世民表示,今年整體甲級寫字樓租金升8%,主要是空置率低及共享工作空間和新經濟租戶推動市場。

他表示,由於明年新供應缺乏,環球經濟環境將成為寫字樓市場的關鍵,若貿易戰緩和,對寫字樓需求將持續。

中區核心甲廈租料升2.5%

盛世民預測明年甲級寫字樓售價跌幅將在5%內,主要由於利息向上和投資寫字樓回報偏低,令投資者持觀望態度。而中環中心的中資數量並無放緩,相信它們仍有租用寫字樓作據點的需求。零售市場方面,料租金將溫和上升;廣深港高速鐵路和港珠澳大橋這兩項新基建,大大改善了內地人來港的可達性,同時預計內地客於港的消費支出,將保持相當穩健發展。



左為陳超國,旁為袁志光。記者顏倫樂攝

基解釋,明年甲廈價格預測下跌

原因在於利息向上和投資寫字樓回報偏低,令投資者持觀望態度。他認為,高鐵開通後,非金融類上市中資對九龍西寫字樓需求增加,加上來港上市的中資數量並無放緩,相信它們仍有租用寫字樓作據點的需求。

零售市場方面,料租金將溫和上升;廣深港高速鐵路和港珠澳大橋這兩項新基建,大大改善了內地人來港的可達性,同時預計內地客於港的消費支出,將保持相當穩健發展。

零售市場方面,料租金將溫和上升;廣深港高速鐵路和港珠澳大橋這兩項新基建,大大改善了內地人來港的可達性,同時預計內地客於港的消費支出,將保持相當穩健發展。

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

申請酒牌續期公告

彩福皇宴

現特通告: 李嘉雲其地址為九龍觀塘開源道55號開聯工業中心B座3樓8室, 現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀麼地地65號安達中心13樓彩福皇宴的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書收。

日期: 2018年12月5日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

CHOI FOOK ROYAL BANQUET

Notice is hereby given that Lee Ka Man of Room 8, 3/F., Block B, Hoi Luen Industrial Centre, 55 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Choi Fook Royal Banquet situated at 13/F., Auto Plaza, No.65 Mody Road, Tsim Sha Tsui, 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: 5th December 2018

申請酒牌轉讓及修訂公告

SO, Oyster & Wine Restaurant

現特通告: 林浩文其地址為香港北角威非路道21號Twenty One Whitfield部份地下, 現向酒牌局申請位於香港北角威非路道21號Twenty One Whitfield 部份地下Le Voila的酒牌轉讓給蘇啟宗, 其地址為香港北角威非路道21號Twenty One Whitfield部份地下及作出以下修訂: 店號名稱更改為SO, Oyster & Wine Restaurant。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, 寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期: 2018年12月5日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

SO, Oyster & Wine Restaurant

Notice is hereby given that Lam Ho Man of Portion of G/F, Twenty One Whitfield, 21 Whitfield Road, North Point, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Le Voila situated at Portion of G/F, Twenty One Whitfield, 21 Whitfield Road, North Point, Hong Kong to So Kai Chung of Portion of G/F, Twenty One Whitfield, 21 Whitfield Road, North Point, Hong Kong and the following amendment(s): Change the shop sign to SO, Oyster & Wine Restaurant. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 5th December 2018

酒牌廣告

申請新牌及續牌

熱線: 2873 9888
2831 1781
傳真: 2873 0009

有關規劃許可申請的通知

現特通知上水大隴坑村62號C, 丈量約份第91約地段第2122號A分段、2122號B分段及2120號的擁有人, 我們計劃根據城市規劃條例第16條, 申請規劃許可, 以作臨時「休閒農場」及附設燒烤場(為期3年)。申請地點面積約9,012平方米, 總樓面面積約1,147.5平方米(地積比率約為0.13), 覆蓋率不多於12.33%, 建築物高度不多於4.11米。

綠意承傳有限公司
2018年12月5日

- 瑞信集團大廈 · 3字樓全層約3,560平方呎 穩健回報 · 連租約售 售\$3,550萬
- 美華閣 · 15字樓A室約708平方呎 高層開揚 · 靚裝即用 售\$1,150萬

陳小姐 1392210229 洽

申請新酒牌公告

佰朔

現特通告: 林遠宏其地址為香港灣仔月街17號地下, 現向酒牌局申請位於香港灣仔月街17號地下佰朔的新酒牌。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, 寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期: 2018年12月5日

二手續現劈價盤

樓市未明朗, 部分業主仍劈價急走貨。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)在中美貿易「戰火」以及美國啟動加息步伐等不利因素籠罩下, 今年底樓市飽歷「風霜」, 外圍經濟前景未明, 部分業主仍劈價急走貨, 例如東涌東環有2房劈價逾一成半以590萬元沽售, 造價跌穿600萬元創屋苑2房半年新低; 另馬鞍山新港城錄得2房減價近兩成易手, 以498萬元獲投資者承接。

新港城兩房498萬賣 減價18.4%

中原地產胡耀祖表示, 市場觀望氣氛濃厚, 買家大多期望較大議價空間, 最新錄得馬鞍山新港城P座中層2房易手, 單位實用面積337方呎, 原則2房改1房間隔, 開價約610萬元, 議價後減價112萬元或18.4%, 以498萬元易手, 實用呎價14,777元。

胡耀祖指, 新買家為長線投資者, 感業主提供較大議價空間, 即購入單位收租。原業主於1997年以285萬元購入單位, 持貨21年, 是次沽出單位賬面獲利約213萬元離場, 單位升值約74.7%。

粉嶺名都483.8萬沽 減逾76萬

買家態度轉趨觀望, 市場上現大幅減價成交個案。世紀21奇豐物業陳桂新表示, 新近錄得粉嶺名都成交, 單位為5座低層A室, 實用面積399方呎, 屬2房間隔。單位原叫價560萬元, 放盤2個半月, 減價76.2萬元, 成功以483.8萬元易手, 實用呎價12,125元。

新居屋購買力釋出, 居二市場交投暢旺, 白居二買家積極還價入市。世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示, 新近錄得將軍澳景林軒成交, 單位為景棉樓中層25室, 實用面積443方呎, 單位今年四月放盤, 叫價338萬元, 剛獲白居二買家以245萬元(居二市場價)承接, 累減93萬元, 減幅超過27%, 實用呎價5,330元。