

業主「企硬」買家觀望 二手成交膠着 廖偉強：減價一成才有承接

香港文匯報訊（記者 黎梓田）2018年踏入倒數階段，二手市場上數次出現大幅減價成交，個別減幅更超過兩成，例如荃灣麗城花園、將軍澳日出康城、美孚新邨等。有代理業界指，業主不減價一成左右就基本無成交，減價盤以1房、2房上車盤為主，惟業主「企硬居多」，導致買家入市意慾大減，綜合上周末至聖誕假期的成交量計，較去年同期有所減少。

利嘉閣地產行政總裁廖偉強表示，樓市走勢仍持續向下，現時二手市場的準買家均「等緊業主減價」才入市，除非是一些很特殊、可遇不可求的單位，否則，這些準買家就寧願轉租優惠較多的一手樓，或者繼續觀望。至於叫價跌幅，每區也不一樣，而過往升幅較大的1房、2房上車盤，受到政府推出的綠置居、首置盤、居屋供應影響，叫價跌幅相對較大，叫價基本上要減一成以上才獲承接。

布少明：兩類業主願大幅減價

另一方面，業主心態仍普遍進取。廖偉強指，業主願意減價的只佔少數，加上外圍不利因素，因此上周末至聖誕假期的二手成交亦是寥寥可數，而且大部分都是減價個案，雖暫未有具體數字，但成交量肯定較去年同期下跌。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，聖誕假期間大多準買家及業主仍處外遊，其餘的準買家亦受中美貿易摩擦影響而抱持觀望，二手成交冷清。由於「大家都睇唔通後市」，因此這批準買家的目標主要是尋找市場上的平盤、筍盤，近期大部分個案的成交價均比起高位回落一成半至兩成，而近期亦已經消化了市場一批平價盤。

布少明提到，一般來說只有兩類業主願意大幅減價，第一類是借貸過多、財政出



■ 二手房價潮持續，近日多個樓盤錄得減幅逾兩成的成交。

資料圖片

現問題的業主，第二類是換樓業主，除了這兩類業主之外，並不是每位業主均願意大幅下調叫價，特別是財務穩健的業主，他們寧願等，甚至轉賣為租，以彌補供樓及利息支出。

海欣花園單位累減145萬沽

至於假期成交方面，劈價幅度全部達到1成至2成。中原地產戴祖強表示，屯門恒豐園於聖誕節錄得成交，最新成交單位為2座高層E室，實用面積436方呎，業主今年9月開始放盤，叫價540萬元，見市況逆轉，最終劈價67萬元或12.4%，以473萬元沽出單位，折合呎價10,849元。

另外，中原地產陳輝麟表示，青衣海欣花園於周末錄得5座中層H室成交，單位面積511方呎，屬2房間隔，9月開價820萬元，隨市況欠佳，11月減至730萬元，本月進一步減至700萬元，最終再減至675萬元沽出，實用呎價13,209元，放盤3個月，累減達145萬元或17.7%。

領峯「破蛋」盤劈價逾「2球」

觀塘區新盤熱賣，惟未有帶動鄰區交投氣氛。中原地產伍錦基表示，將軍澳日出

康城領峯近日終「破蛋」，錄本月首宗成交，該單位為7座中層左翼C室，屬實用面積730方呎的3房戶，原業主於今年9月份以1,050萬元放售，惟放售三個月以來未有承接，至近日減至818.6萬元後成功易手，累減231.4萬元或22%，實用呎價11,214元。

過去的九龍區上車盤曾備受追捧，但淡市下同樣的光環不再，業主仍被迫減價出貨，香港置業曾家輝表示，大角咀奧柏·御峯早前錄得開放式戶買賣，單位為2座中層H室，採開放式間隔，實用面積約274方呎。曾家輝稱，單位以580萬元放盤3星期即獲區內客接洽，議價後減價88萬元或15.2%，以約492萬元成交，實用呎價約17,956元。

太古城單位減「2球」易手

港島屋苑向來防守力不俗，但亦有少數業主叫價出現「鬆動」。中原地產張光耀表示，鰂魚涌太古城早前錄得與安閣中層A室劈價易手，實用面積583方呎，原業主11月叫價1,300萬元，新近減價220萬元或16.9%後，以1,080萬元沽出，實用呎價18,525元。

港置：二手成交按年少近5%

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，2018年截至12月21日錄得42,928宗二手住宅註冊，較2017年全年的45,096宗減少約4.8%；涉及註冊金額錄約3,388.88億元，較去年全年的3,129.29億元上升約8.3%。若以金額劃分二手住宅註冊表現，價值500

萬元或以下物業本年至今錄得15,287宗註冊，較去年全年的22,350宗減少約31.6%；涉及註冊金額約570.76億元，較去年全年約818.08億元減少約30.2%。500萬元以上至1,000萬元物業本年至今錄得20,760宗註冊，較去年全年的17,403宗增加約19.3%；涉及註冊金額約1,428.60億元，較去年全年約1,182.73億元增加約20.8%。

千萬以上成交按年升28.8%

而價值1,000萬元以上物業本年至今錄得6,881宗註冊，較去年全年的5,343宗增加約28.8%；涉及註冊金額約1,389.52億元，較去年全年約1,128.48億元增加約23.1%。

凱滙2期收近1000票 超額3.8倍

香港文匯報訊（記者 黎梓田）由信置牽頭發展的觀塘重建項目凱滙銷情如火，發展商食髓知味，乘勢於本週六開售第四輪208伙。發展商表示，截至昨晚7時，項目累收近1,000票，其中新入票及向隅客各佔一半，超額近3.8倍，並指將視乎銷售情況再作加推。

位已全數沽清，涉及1,200伙，套現148億元，成交平均呎價逾1.8萬元。田氏指出，項目位置優越，而買家對樓市有信心，當中不少自用買家及投資者，亦反映市場存在實質需求。

周六售208伙 2房單位逾半

此外，田兆源預計，項目租金呎租可達50元，租金回報約3.5厘。另一方面，本週六開售208伙單位中，1房佔49伙，2房佔109伙，3房佔50伙；1房最平單位為5座7樓B室，面積333方呎，折實價約688.35萬元，呎價約20,071元。至於呎價最平單位為5座7樓C室，面積417方呎，折實價約842.46萬，呎價約17,887元。



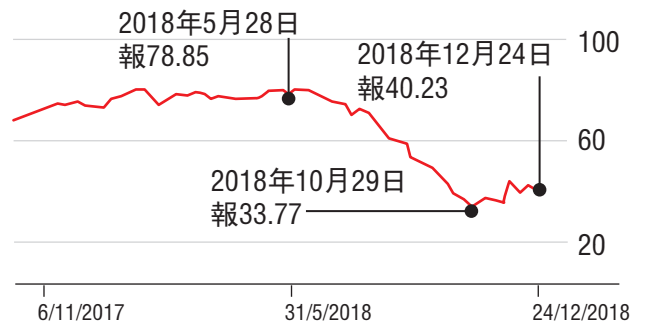
■ 田兆源指出，凱滙銷情反映市場存在實質需求。

田兆源：視情況再作加推

信和營業部聯席董事田兆源表示，集團旗下觀塘凱滙2期於周六開售208伙，截至昨晚7時，累收近1,000票，超額認購約3.8倍，而新票及向隅客各佔五成。田兆源指，項目將視乎銷售情況再作加推。田兆源續指出，該項目首三輪推售單

中原：樓價跌幅或收窄 CSI連續四周企穩40以上

香港文匯報訊 中原經紀人指數CSI昨最新報40.23點，較上週的41.95點下跌1.72點。美國加息及本港銀行維持利率不變後首周，CSI繼續企穩，連續四周在40點水平；新盤觀塘凱滙熱潮持續，市場消息指昨收得逾800票。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇估計，未來CSI能維持40點水平或以上，樓價跌幅可望收窄。



顯示前線經紀人樂觀情緒有轉好的跡象。

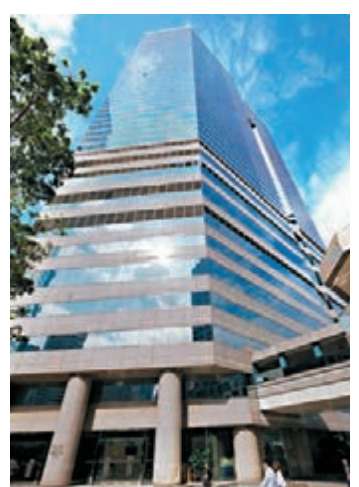
今年10月施政報告出台後，CSI連續7周於30點至40點之間徘徊，最高38.77點，最低33.77點。同期樓價跌勢明顯加快，CCL累跌4.88%。如果未來CSI能守住40點以上，估計樓價跌勢將會收窄。但CSI仍然低於50點水平，樓價跌勢將會持續，卻有望放緩。

終止急跌 CSI持續四周向好

上月觀塘凱滙開價有驚喜，市場氣氛明顯好轉，CSI隨即向上挑戰45點好淡爭持區間。近四周，CSI持續於40點以上徘徊，兩升兩跌，當中最高44.28點，最低40.23點，有別於早前急跌13周的局面，

華信會展廣場寫字樓標售

香港文匯報訊 仲量聯行表示，獲物業接管人委託以招標形式放售灣仔會展廣場辦公大樓三層海景甲級寫字樓。相關物業位於會展廣場辦公大樓21樓、22樓及23樓三層全層寫字樓，每層樓面面積約16,518平方呎，共涉及樓面面積約49,554平方呎。部分樓面現已交吉，其餘樓面則會以連租約形式出售。



■ 灣仔會展廣場辦公大樓3層寫字樓招標出售。

據悉，物業原業主為上海華信集團，曾作為華信主要辦公室。該三層物業曾於11月26日拍賣，當時開價共14.4億元，惟全部單位流拍。仲量聯行表示，是次招標拍賣，截標日期為2019年1月30日中午12時正。

滬大宗物業投資 外資佔六成



■ 戴德梁行的報告指上海寫字樓仍是最受青睞的大宗交易主體。

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）戴德梁行昨日在上海發佈報告指，2018年上海大宗物業投資市場交易額錄得逾1,050億元（人民幣，下同），連續3年突破千億。值得注意的是，外資買家持續上揚，投資額佔比61%，較2017年佔比24%幅增37點子，該行料2019年中大中華區房地產投資市場繼續由外資主導。

新興區域投資回報率較高

上海寫字樓仍是最受青睞的大宗交易主體，但核心區物業價格有所回落，租金持

續高速增长壓力較大。據戴德梁行資本市場部數據，上海核心地段投資淨回報率是3.5%至3.8%，新興區域資產淨回報率則是4%至4.5%。

新常態下的投資回報主要依靠租金的持續增長、物業提升增值。戴德梁行資本市場執行董事盧強分析，外資系統性加碼中國物業投資，主要是因為外資房地產基金擁有成熟的資金池模式，資產管理經驗豐富，對物業改造、提升價值把握強。

盧強預測，2019年上海大宗交易市場千億市場規模格局料將持續，由於資產價格

將趨於理性，有利於投資者篩選優質物業。與此同時，上一個周期高槓桿收購在現金流壓力下會尋求退出，故將令市場交易保持活躍，外資還將會是上海主要市場參與者。

外資續主導大中華房產市場

戴德梁行環球董事、大中華區副總裁、大中華區資本市場主管李志榮同樣指出，2019年外資將進一步加大在亞太區的房地產投資比率，其投入總資金將以倍數增長，料2019年中大中華區房地產投資市場將

繼續由外資主導。據透露，由於上海和香港均是全球物業投資市場的熱門地點，戴德梁行將集中發展兩大重鎮，加強大中華區平台互動，協助內資來港，把握投資機遇。

創新金融成租賃交易主力

此外，在上海寫字樓租賃市場上，相比2017年，金融行業成交量下滑3.5%，創新金融、擴租和搬遷需求構成交易主力；AI及科創產業大力發展促進需求提升，軟件開發、人工智能、網絡技術、信息平台、娛樂遊戲企業表現較為活躍。