

3房累減19% 居二價550萬 居屋王「價崩」 富榮回到2年前

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯儲議息後本港銀行周內加息機率極高,一手盤又搶去市場客源,新一期居屋減價至52折推出接受申請,多項利淡因素環繞樓市,居二市場首當其衝。7月曾創下全港首間「千萬居屋」的大角咀富榮花園,樓價「打回原形」,最近有三房單位一減再減,累減達130萬元,最終於未補價居二市場以550萬元成交,呎價跌穿1萬元,樓價回到兩年前水平。



新居屋開始派表,加上本港步入加息周期,未補價居二市場首當其衝。屢誕「居屋王」的富榮花園,近日錄得一宗新低價成交。世紀21家天下黎振傑表示,成交單位為13座中高層G室,面積592方呎,三房望內園景,未補價居二市場曾叫價680萬元,但放盤約1個月仍乏人問津,而原業主急需套現,故早前已減價至580萬元,並曾經傳出已成功沽出,惟最新消息是單位最終再減至550萬元售出,呎價9,291元。若以原業主叫價680萬元計,劈價近130萬元,減幅高達近兩成。

呎價失守1萬 1個月平26%

資料顯示,屋苑對上一宗同面積成交,為4座中層C室,上月以錄表價750萬元沽出,呎價12,669元,意味今次成交於短短1個月內賣平200萬元或26.6%。而屋苑同對上呎價最低為去年5月,當時有一個430方呎單位以每呎8,884元成交,意味今次成交呎價創下16個月新低。

另外,屋苑於2016年10月份錄得一個同面積592方呎的中低層單位成交,以550萬元(未補地價)沽出,換言之,上述成交價可說重返兩年前水平。不過,原業主2004年僅以149.8萬元入市,今次雖因財務問題以較低價錢售出單位,但眼面仍然獲利約400萬元或近2.7倍。

事實上,富榮花園一向為「居屋王」,7月有單位於自由市場成交錄得1,065萬元,創下全港首間千萬居屋。而房委會資料顯示,富榮花園今年共錄得12宗同類未補地價三房成交,成交價600萬元至753萬元。

逸樺園3房低價易手

除富榮花園外,多區錄得減價成交。鯉魚涌逸樺園1座高層F室,面積821方呎,3房間隔,望高層山景。中原地產袁廣達透露,業主8月時叫價2,150萬元,但因為擔心加息後市況轉差,最終減332萬元以1,818萬元將單位易手,即使成交價較銀行估價2,076萬元低,業主亦願意將單位

沽出,折算呎價22,144元。

另外,代理指,將軍澳廣場7座高層D室,面積458方呎,原業主本來開價840萬元,新近減價50萬元或6%後,以790萬元售出單位,呎價17,249元。

美聯梁浩文表示,屯門市廣場3座高層K室,面積393方呎,原業主開價550萬元放盤近2個月,獲外區上車人士承接,雙方議價後終減價至500萬元成交,呎價12,723元。

御林皇府雙號屋減500萬

大銀碼住宅交易亦見減價。中原地產龍智峰表示,上水御林皇府青峯頓雙號屋近日成交,單位面積4,048方呎,業主原先開價約5,000萬元,後減價500萬元至4,500萬元沽出,呎價11,117元。

此外,中原地產林偉明表示,上水天籟加倫大道雙號屋,面積2,018方呎,早前開價約3,400萬元,議價後亦減價150萬元至3,250萬元易手,實用呎價16,105元。



富榮花園面積592方呎單位短短1個月內,成交價便宜200萬元或26.6%。

資料圖片

二手居屋成交勢連跌4個月

香港文匯報訊 整體二手住宅市場交投淡靜,加上新一期居屋以52折低價推出,二手居屋交投受影響。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,9月首24日二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量錄170宗,較8月同期的243宗下跌約30%。若以目前走勢推算,該行料9月二手居屋註冊量顯著回落至約200宗水平,屆時將創自2016年1月後的32個月新低。

或跌三成 逾30個月新低

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出,金額方面,二手居屋9月暫錄登記金額9.17億元,按月亦跌30.7%,按目前估計,最終亦僅約11億元左右,屆時將創自2016年2月後的31個月新低,即二手居屋註冊「量額」勢連跌4個月。

回顧9月二手居屋註冊表現,若以金額劃分,宗數最多的逾400萬元至600萬

元,按月跌幅亦最大,9月首24日錄118宗,按月大跌約33.3%;宗數最少的400萬元或以下,按月亦跌約31.6%至13宗;跌幅最少的是逾600萬元,按月減少約17%至39宗。

兆康苑6宗註冊最多

期內,登記最多屋苑為屯門兆康苑,但亦只有6宗。隨後為5宗的藍田康柏苑、沙田穗禾苑及大埔明雅苑,宗數寥寥可數。

二手居屋註冊量按月變

個案類別	9月宗數(截至24日)	上月同期宗數	按月變化
400萬元或以下	13	19	-31.6%
逾400萬至600萬元	118	177	-33.3%
逾600萬元	39	47	-17%
合計	170	243	-30%

宗數包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場;鑑於登記需時,個案一般主要反映前一個月市況。資料來源:土地註冊處及美聯物業 製表:記者 梁悅琴

上源擬十一開賣 設大手組別



萬科香港業務副總裁(市場營銷)周銘禧與藝人劉心悠介紹上源最新優惠。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)「一手旺、二手靜」現況持續,發展商各出奇招吸客,萬科更邀請藝人劉心悠介紹屯門上源的運動設施作宣傳。萬科香港業務副總裁(市場營銷)周銘禧表示,上源截至前晚收約2,500票,「最遲今天(27日)上載銷售安排,料周六晚上截票」。項目很大機會於十一黃金周假期開售,料兩張價單同時發售。發展商先後推出231伙及166伙。

暫收2500票 或兩價單同售

萬科除邀請劉心悠介紹上源運動設施外,同時與運動品牌Adidas合作,買家簽訂合約後,每戶可獲贈2,000元運動禮券。

被問及市況轉差會否影響銷情,周銘禧認為,近期新盤銷情理想,用家需求殷切,客源有不少是家庭客、新婚夫婦等用家,對銷情有信心。另外,項目開放示範單位參觀以來錄得近一萬人次,反應理想,而開售時將設有大手客時段,每組大手客可購2至4伙,須至少購買一間3房及最多購買1間1房。

出席同一場合的藝人劉心悠坦言,自己對香港樓市不太熟悉,覺得香港樓價好貴。現時在香港租樓住,未有在港購入物業。

其他一手銷情方面,南豐集團牽頭發展的將軍澳日出康城LP6前日第三輪銷售707伙,直至昨午售出約449伙。南豐發

展高級經理(市務及銷售)陳彥群表示,項目至今售出約1,397伙,佔可售單位83%,套現逾100億元。另外,發展商與德國廚具品牌Miele合作,為項目單位配置電蒸爐,取代微波爐,為住戶打造健康生活。

尚珩4房中標價3929萬

另一邊廂,豪宅新盤亦持續錄得成交,香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示,尚珩3座6樓C單位,面積1,602呎,屬4房(包括2套房)間隔,以3,929.9萬元中標成交,呎價24,531元。截至現時,項目47伙分層單位中,招標售出31伙,現已售出單位總成交額逾16億元。

鯉魚門海傲灣獲批預售

踏入第四季,將多個新盤列陣登場,九龍旗建下鯉魚門海傲灣獲批預售樓花同意書。九龍市務及銷售部總經理楊聰永表示,項目會隨即上載樓書及開放示範單位。海傲灣單位總數646伙,約75%單位為1房,其餘為開放式及2房,約五成單位可享海景。據悉,項目將設2個連裝修示範單位、2個清水房,戶型包括1、2房,最快下週開價。

楊聰永透露,計劃配合十一假期及高鐵通車,將於內地進行路演宣傳,預計項目有逾一成買家為內地客,並料加息不會影響香港樓市。

金融機構撐起甲廈租金

香港文匯報訊 仲量聯行最新《香港地產市場觀察》報告指出,8月甲級寫字樓租金按月上升0.7%,其中灣仔/銅鑼灣市場在強勁需求帶動下,錄得最大增幅,按月上漲1.0%。儘管中環新租賃成交按月下跌51%,但區內整體甲級寫字樓租金按月增長0.9%。金融相關企業仍然活躍於租賃市場,其間市場最為矚目交易是加密貨幣交易平台BitMEX據報承租長江中心45樓全層樓面,月租達到每方呎225元,創下該度呎租新高。

量將可能繼續受壓。

仲行稱供求超買戰影響

仲量聯行商業部主管鮑雅麗表示,儘管中美貿易爭端持續升溫,在供求的基本因素下,香港寫字樓市場依然堅挺。8月大部分分區的甲級寫字樓租金進一步上升之際,九龍東將迎上另一輪的新寫字樓樓面供應高峰,加上空置率上升,預計會在未來數月抑制該區的整體租金增長。不過,九龍東的新增供應將會為租客提供遠離核心商業區的機會。

仲量聯行研究部主管馬安平補充,至於住宅物業市場,在政府近月來再度出招及中美貿易敵對行動不斷升級的背景,導致8月整體住宅註冊量按月下跌近21%,並創下五個月來新低。話雖如此,一手物業市場的新盤銷情保持暢旺,地產商採取相對保守的定價策略,繼續鎖定買家興趣。

甲級寫字樓空置率

月份	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
8月	4.2%	1.5%	1.6%	1.6%	1.4%	9.9%
7月	3.9%	1.5%	1.6%	1.4%	1.5%	9.6%

資料來源:仲量聯行

灣仔利威商廈全幢招標

香港文匯報訊 商廈有價有市,第一太平戴維斯及仲量聯行獲業主委託以公開招標形式全幢出售灣仔軒尼士道375至379號利威商業大廈。物業位於灣仔商業核心帶,樓高22層,總樓面約45,000方呎,連租約出售。物業距離港鐵站(時代廣場)或將落成的灣仔會展站均僅約五分鐘步距。

百樂門大廈一籃子放售

另外,世邦魏理仕獲業主委任公開要約出售灣嘉業街12號百樂門大廈18樓、19樓及20樓全層連天台及9個車位。此3層為大廈最高樓層,每層建築面積約20,335方呎,總面積約61,005方呎(未核實)。物業總意向價為3.97億元,每方呎約6,500元,將以現狀連售後租回形式出售。

據介紹,百樂門大廈於1990年落成,為工業及貨倉大廈,實用率達九成。



灣仔利威商業大廈總樓面約45,000方呎。

避稅急推售 新盤貨尾減

香港文匯報訊 發展商積極削減新盤現樓貨尾,取得良好成效。截至2018年8月,按落成年度劃分新盤貨尾,2017年減少459個,2018年減少64個,2019年減少211個。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,相應發展商積極售樓花新盤,預期2018年落成的樓花新盤貨尾推盤會進一步推升,可能升到三千個的水平。黃良昇表示,2017年落成的現樓新盤按月減少最多,有459個。其中,A類新盤

減少225個,B類減少137個,DE類減少94個。數字反映發展商積極削減現樓貨尾,避免被徵一手空置稅。2019年落成的樓花新盤,按月減少211個。其中,A類新盤減少118個,B類減少81個。黃氏認為,數據反映發展商繼續促銷樓花,沒有放鬆。

按落成年度新盤貨尾分佈如下:2019年有2,745個,2018年1,332個,2017年1,449個。



過去數月,各發展商積極推售新盤,沒有放鬆。