

居屋半新盤成交一枝獨秀



地產透視

居二市場成交持續活躍，且業主獲利可觀。地產代理表示，當中樓齡較新的居屋半新盤最吃香，成交一枝獨秀，個別屋苑樓價升幅更跑贏私人住宅市場。

入伙僅三年的馬鞍山居屋半新盤錦駿苑，近月持續錄得多宗居二市場成交，當中以屋苑一房戶最為搶手。世紀21奇豐物業天宇海分行經理黃宗信表示，市場最新錄得馬鞍山錦駿苑B座(駿騰閣)中層02室交易，單位實用面積427平方呎，一房間隔。單位於居二市場原叫價448萬元，最終只是輕微減價10萬元成交，減幅僅2.2%，未補地價實用呎價達10,258元。原業主持貨僅3年便轉售，賬面大幅獲利120萬元，單位期內樓價顯著上升38%，升幅明顯跑贏私人住宅市場。

中原地產新界東豪宅火炭銀禧花園分行分區營業經理吳嘉權表示，剛錄得入伙剛滿6年的居屋半新盤火炭旭禾苑中層01室交易，單位實用面積377平方呎，一房間隔，日前議價後以自由市場價460萬元沽出，實用呎價12,202元。新買家為上車客，見屋苑位置方便，間隔合用，少有放盤，即買入單位自用。原業主持貨6年，是次易手賬面獲利189萬元，單



■馬鞍山錦駿苑一房戶剛以438萬居二價成交，業主賬賺120萬。資料圖片

位期內升值70%。

世紀21物業(將軍澳)分行經理曹國鳳表示，最新成交為將軍澳雍明苑B座(澤明閣)低層11號室，單位實用面積382平方呎，原則屬開放式設計。單位原業主早前以438萬元放售，最終放盤僅一個半月，獲區外居二買家以418萬元(居二市場價)承接，期間輕微減價20萬元，減幅僅4.6%，實用呎價達10,942元。

中原地產粉嶺帝庭軒分行高級分行經理麥偉成表示，粉嶺居屋半新盤山麗苑最新錄得A座中層06室交易，單位實用面積379平方呎，日前議價後以居二市場價294萬元易手，實用呎價7,757元。新買家為用家，見單位價錢合理，間隔合用，少有放盤，

即入市單位自住。原業主持貨4年，現轉手賬面獲利94萬元，單位期內升值47%。

年輕人286萬購裕泰苑開放戶

中原地產東涌藍天海岸分行副分區營業經理曹嘉華表示，東涌居屋半新盤裕泰苑B座高層9室近日錄得買賣成交，單位實用面積384平方呎，開放式間隔，居二市場未補價叫價320萬元，放盤兩星期，減價34萬元，以286萬元易手，實用呎價7,448元，屬市場價。買家為年輕人，心儀裕泰苑樓齡新，單位銀碼細，適合上車，遂把握機會入市上車。原業主持貨6年轉售，賬面獲利88萬元，單位升值44.4%。

怎樣令租客快啲續約？



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

有朝早去到茶餐廳，有客人話有一個租客，明明生意都唔錯，一定要續租，但唔知點解租客遲遲未落實續約，後來他發覺，租客認為租金仍然有下調空間，愈遲續約，租金愈低，有乜辦法可以令租客快啲續約？

老闆有十幾個單位收租，對於要租客早少少續約，夠晒經驗，不過，見冇人搭口才出聲，老闆話，只要同租客講，今日續約的租金已經是最低，未來只有上升，不會下跌，如果夠堅定，租客唔單止續約，仲會要求延長租期，否則，如果租金上升10%，即是兩年租約，無端端多交兩個幾月租金，現在續約，可以得到兩個幾月免租期。

美債想人買同樣道理

美財長貝森特應該向茶餐廳老闆學習，現在美債不斷加息，評級AA+的10年美債息已經去到5.25%，比AA級的債券高出接近1%，但仍然冇人吼，並不是美債不安全，如果唔安全評級有可能咁高，而是打算買美債知道美國會加息，暫時不買美債，事實上他們亦估中，美債息不斷上升，唔好睇少只是加0.25%，十年計數，即是2.5%，大約半年收益，等多一陣，可以多收半年債息，值得等待，所以，只要美財長放出聲氣話美債息將會下跌，最少1%，我相信打算買美債的人會急不及待，加租租客才會續約，減息才會吸引投資者買美債。

不過，講開又講，茶餐廳上有客人話，剛同一個租客簽了新租約，比市價高兩成，但絕對不值得慶祝，因為租客願意付不合理的租金，代表租客的生意命不久矣，租金不合理亦不爭取，同時準備租客在執笠之前有一段時間冇租交。

新盤開售攤薄二手購買力

中原地產十大屋苑本周末錄得5宗成交，較上周末9宗減少44.4%，屬3周新低，當中有5個屋苑零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期市場焦點持續集中於新盤市場，主要由於發展商開價克制，吸引買家入市。上周末三個新盤同步開售，銷情十分理想，其中兩個新盤更即日沽清，帶動一手市場兩日錄得逾340宗成交，吸納大量市場資金及購買力。受新盤搶客影響，二手市場購買力被攤薄，導致成交回落。

中原地產資料顯示，港島三個指標屋苑太古城、康怡花園及海怡半島上周末均未錄得成交。太古城本周末零成交，已連續4個周末「捧蛋」。由於近期新盤湧現，加上區內業主持貨力強，叫價態度硬淨，導致二手交投放緩。九龍方面，美孚新邨上周末錄1宗成交，為二期百老匯街50號中層B室，實用面積959平方呎，三房間隔，以1,040萬元沽出，實用呎價10,845元。至於新界方面，上周末天水圍嘉湖山莊錄得1宗成交，較前周末減少2宗，跌幅66.7%。最新錄得為嘉湖山莊美湖居7座低層B室成交，實用面積623平方呎，三房套間隔，成交價538萬元，實

用呎價8,636元。

港置：十大屋苑僅錄2宗成交

香港置業分行統計，剛過去周末十大指標屋苑共錄得約2宗成交，較前周末的4宗按周跌約50%，並連續21個周末維持在單位數。香港置業研究部董事王品弟表示，由於短期內續有不少新盤部署推售，相信樓市仍然聚焦一手，二手交投仍然略為受壓。

另外，美聯物業高級董事布少明表示，近期多個新盤接連登場，銷情熾熱，預計10月一手成交量可錄逾2,000宗，不僅較上月大幅上升，更將連續3個月穩守逾千宗水平。二手成交徘徊在4,000宗左右，樓價平穩向好。



■開售33清水灣，現場售樓處人頭湧湧。

「金九銀十」商廈租務價量齊升

「金九銀十」為傳統商廈租賃旺季，踏入第三季尾聲，不少企業加速落實全年擴充及搬遷等計劃，寫字樓租務成交明顯轉勢。中原(工商舖)資料顯示，9月商廈租賃錄得592宗，按月及按年分別上升37.04%及28.14%，創下年內單月租賃交投新高紀錄；涉及總租用樓面面積達186.8萬平方呎，按月及按年亦大幅增加35.92%及78.78%。反映企業擴充及搬遷需求持續，料10月份商廈租賃市場會延續平穩向上趨勢。

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，9月份優質超甲級商廈租務交投活躍，當中9月份最矚目成交為長實旗下的中環長江集團中心二期。物業位於中環夏慤道10號長江集團中心二期19至21樓共三層全層樓面，總建築面積51,762平方呎(未核實)，以平均呎租100元估算，月租料達517萬

元。據悉，新租客為美國量化交易公司。長江集團中心二期可出租總建築面積56萬平方呎，近期租務交投活躍，現階段可出租樓面已接近全部租出。

中環9月空置率回落至8.36%

至於甲廈空置率方面，陳雁樓指出，港島區首季持續改善，反映核心區需求獲支持。9月份港島整體空置率錄得9.83%，較上月減少0.5個百分點，比去年同期大幅回落3.01個百分點。分區方面，其中以中環區表現最好，9月份空置率錄得8.36%，按月回落1.04個百分點，按年更大幅改善4.86個百分點；金鐘區亦表現理想，錄得3.84%，按月及按年分別回落0.37個百分點及3.61個百分點。銅鑼灣則窄幅上落，錄得8.17%，按月微升0.31個百分點，按年改善0.19個百分點。