

責任編輯：龍森焯

本季住宅交投料急挫40%



美國被降評級，觸發環球信心危機，本港樓市亦借勢調整，儘管業主一面倒倒價，準買家仍不為所動，拖累住宅交投急挫。高緯環球預計，第三季住宅交投急挫40%，中小型住宅樓價首當其衝，料按季下跌10%，而備受內地客追捧的大碼豪宅亦不能倖免，價格將回落5%。

高緯環球香港投資部高級董事方智傑（圖）表示，受政府調控樓市措施影響，今年7月份，中小型住宅交投量按月急挫40%，樓價回落5%，大碼豪宅則未受影響。不過，受到美國被降評級拖累，市況難免轉弱，他預計今年第三季整體住宅交投量將回落40%，當中，中小型住宅首當其衝，樓價將按季下跌10%；豪宅方面可受到內地客支持，惟樓價亦難免下跌5%。

總括全年，該行原先預計2011年上半年，本港樓價上升10%，現已達標。展望下半年樓價，該行相信最壞情況是下跌5%。他強調，亞洲市場相對歐美穩定，本港低息環境持續低借貸，加上內地客對本港豪宅熱捧，這將緩和美國被降評級帶來的衝擊。

高緯環球大中華區副總裁張超楚表示，美國面對債務問題，今年加息的機會微，預料本港低息環境仍會持續，這反而利好本港樓市，除非外圍經濟進一步轉差，令亞洲引發大規模裁員潮，否則本港樓市影響有限。

被問到今次事件有否引起機構退租潮。高緯環球香港執行總監蕭亮輝指出，現階段未見寫字樓退租個案，鑑於本港寫字樓的續租潮為2012至2013年，屆時才會反映真實情況。

該行昨天發表報告指，今年截至6月份，中區甲級及超甲級商廈平均呎租錄124.1元，按季上升5.3%，升幅較首季的6.8%收窄，展望下半年升幅持續收窄，但相信呎租將打破8年高峰期的125.8元水平。

高緯環球香港商務部高級董事佐平表示，今年第二季整體甲級商廈租賃交投按季下挫40%，租金則按季上升6.9%，而上半年累積升幅為15.7%，展望下半年，他預計甲級商廈租賃成交持續下跌，租金升幅收窄至3至5%。

信置就中環酒店改圖則

信置(00083)就中環士丹頓街20、22、24及26號申建酒店，近日修訂部分樓層圖則，包括把地面上落客車位刪除，並略為縮細上蓋面積至55.9%，以回應部分要求，有關修訂在諮詢期內接獲92個意見，全數提出反對。當中，自行保育活化唐樓的士丹頓街60及62號單位業主Dare Koslow指出，該項酒店申請與周邊環境不相容，其營運也會對附近交通帶來負面影響，所以反對有關申請。

此外，投資者就觀塘偉業街101號工廈D-Tower申請改建為環保酒店，提供80間客房，在諮詢期內接獲2份意見，當中1份反對，另1份支持。

減價激活二手市場

50屋苑交投逆市增3%

低價承接

受外圍負面消息拖累，二手業主爭相減價吸客，反而激活二手成交，大型屋苑上周交出地上市上升。據地產代理分行數字，全港50屋苑上周共錄189宗二手買賣，較前周的183宗輕微增加3%，惟數字已經連續四周在低於200宗的偏低水平徘徊，反映市場氣氛仍然不振。

利

嘉閣地產董事陳大偉指出，港島、九龍及新界區二手交投走勢各異，其中港島及新界區指標屋苑交投報升，九龍區屋苑成交則向下。

成交量增幅最高達8倍

據了解，新界區21個指標屋苑上周共錄107宗買賣，按周增加14%，其中沙田第一城表現突出，在業主減價吸客下，二手交投力保不失，一周成交量高企在23宗理想水平；大埔中心及馬灣珀麗灣、元朗YOHO Town的成交量更有多達3倍至8倍的增幅，成為拉動大市成交趨升的主要力量來源。

港島區方面，該區9個指標屋苑上周共30宗買賣，較前周的29宗增加3%，其中鯉魚涌太古城及康怡花園成交量激增83%及75%，領漲大市。不過，九龍區二手交投減弱，區內20個指標屋苑上周只有52宗買賣，按周減少13%，其中紅磡黃埔花園、將軍澳新都城、長沙灣泓景豪宅交投表現較為呆滯，一周成交量急挫50%至86%，藍田匯景花園、將軍澳蔚藍灣畔及將軍澳廣場則零成交，表現遜色。

陳大偉指出，業主願意減價3%至5%「破冰」後，二手交投立刻回升，反映二手市場原來不承接，早前靜市只不過是價格分歧太大所致。如今牛皮拉鋸情況消弭，成交阻力降低，加上金融市場波動後每有資金流入樓市避難，市場料出現新資金支持，相信可帶動未來兩、三周的二手交投逐步回升。

利嘉閣地產皇牌屋苑青怡花園分行經理岑瑋儀表示

，青衣翠怡花園7座低層D室兩房，面積556方呎，255萬元易手，呎價約4586元為屋苑近期新低。中原地產馬鞍山銀湖天峰分行C組助理區域營業經理徐可志表示，近日港股跟隨美股大瀉，市面上交投氣氛更見觀望，其中馬鞍山山海柏花園5座低層B單位519方呎，業主減價10萬以290萬元易手，呎價5588元。

荃灣麗城區過去兩日3錄減價成交，中原地產麗城分行經理黃家全表示，麗城花園3期2座中層H室846方呎，以426萬元易手，折合呎價5035元，較上月同類型單位造價低約4%。業主開價如跳樓機，6月放盤460萬元，7月又一度調升至470萬元，直至近日負面消息充斥，將叫價降至440萬元，日前並以426萬元將單位易手，降幅7.4%。

樓價料高位企穩

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，環球股市大幅波動，港股急挫，預料將拖累本地樓市的調整期延長，樓價的調整幅度約達半成。近期本港樓價反覆橫行，估計8月份的中原城市指數(CCL)將為98.50點，與7月預測的99.00點相比，樓價按月下調約0.5%。

預期樓價的跌幅明顯小於股市的跌幅，因為本港樓市基礎穩固，通脹及負利率不斷加劇，租金向升等因素刺激，樓價仍然備受用家支持。另外，股票市場走勢較住宅市場更為波動，相信會吸引投資者轉投樓市，預料樓價可望在高位企穩。



業內人士認為，本港樓市基礎穩固，通脹及負利率加劇，租金向升，股市疲弱，吸引資金轉投樓市，樓價可望高位企穩。

屋苑減價或低價成交

Table with 5 columns: 單位, 面積(方呎), 原叫價(萬元), 成交價(萬元), 減幅(%). Rows include 元朗加州花園丁香徑單號屋, 荃灣麗城花園3期2座中層H室, etc.

加州凶宅狂劈20%跳船

樓市動盪，全城恐慌，引發業主驚惶失措狂劈跳船！新界區更成劈價重災區，元朗加州花園一個凶宅，原本已較市價低開7%放盤，卻禍不單行撞正股災與美國遭「降呢」，被「連禍兩巴」，業主虛怯即狂劈20%以480萬元甩身，低市價24%，成為股災後最大減幅，呎價3281元屬金融海嘯後新低。

中原豪宅STATELYHOME 錦繡及加州花園分區聯

席董事龍智烽表示，樓市不利因素一波未平一波又起，屋苑表現尚未走出政府出招陰霾，卻又遭逢股災兼美國降級「連禍兩巴」，部分賣家方寸大亂信心盡失，但求加快沽貨不惜低市價離場。

龍智烽指，加州花園丁香徑單號屋，業主於98年在單位大廳上吊自殺，單位淪為凶宅，及至新業主於03年10月以261萬元購入，最近於市場放盤，最初開

價600萬元，已因為單位屬凶宅，開價較市價650萬元為低，其後卻因不利消息接二連三，先是政府出招，再撞正股災，業主恐後跌落深淵，一度由600萬劈落530萬元，然而禍不單行又撞正美國主權遭降級，業主信心盡失，單位埋門再劈多口致480萬元甩手，前後共減120萬元，減幅達20%為股災後最勁，成交價低市價24%，以單位面積1463方呎計，呎價3281元屬海嘯後新低。不過業主於沙士低價撈貨，勁劈後帳面仍賺219萬元，單位升值83.9%。買家則為用家，有見單位低過市價，業主又肯減價，機會難逢，也不介意單位一度為凶宅掛棧自住。



吳覺農大葉古茶樹茶葉面市. 2011香港國際茶展在8月11日在會展舉行。香港吳覺農茶業有限公司本着發展香港優質品牌精神，在每屆的香港國際茶展中均努力做出最優質的茶葉品種...

新世界集團全力支持內地大學生香港實習. 新世界發展有限公司一直重視青年培育及發展工作，積極推動中港兩地交流。最近集團全力支持「共創新世界」內地大學生香港實習團...

李錦記醬料優惠盡在美食博覽. 踏入123周年的李錦記，一直堅持優質出品，對生產過程及產品都有嚴格的監控，多年來一直成為用家的信心之選。美食博覽即將開鑼，李錦記為回饋大家的支持，提供多款優惠...

信和集團旗下酒店呈獻月餅禮盒. 信和集團旗下酒店呈獻之「花好月圓」月餅禮盒，設計匠心獨運，洋溢着浪漫和諧的色彩，亮麗的粉紅代表溫馨浪漫的愛...

晶都月餅 深圳市民最愛. 晶都月餅秉承「質量至上，信譽為基，創新為輪，至誠服務」的經營理念，精心打造企業品牌。公司專業生產生產的晶都月餅，從1997年至今，歷經十幾年創新發展和信譽積累...

三亞「東和中央海岸」杭州推介. 海南省三亞「東和中央海岸」項目日前在杭州舉辦盛大推介會，並邀請多位各領域名家，共同探討「滯脹經濟下的地產臻藏品投資」...

阿迪達斯籃球夏季聯賽廣州舉行. 2011年阿迪達斯籃球夏季聯賽日前在廣州開鑼，參賽隊伍達到150支。今年的夏季聯賽全場採用「5對5」的對抗形式，分為18周歲以下和24周歲以下兩個組別...

李錦記醬料優惠盡在美食博覽. 現場設有試食區，讓市民親身享受用李錦記醬料所炮製的佳餚。除此之外，更設「李錦記名廚自家煮」，由廚藝師劉明燕及廚師蔡祝固師父作即場烹調示範...

阿迪達斯籃球夏季聯賽廣州舉行. 潘納新弟帶來一場力量之旅。本次夏季聯賽分兩個年齡組：U18和U24。球迷可以在全國六個城市的指定阿迪達斯專賣店報名...