

一手整體慘淡百屋苑跌價

聽濤雅苑月跌7.8%最傷 將中劈70萬沽

二手樓市急速冚價，牽制着中原CCL樓價指數的118個成份屋苑中，有多達100個屋苑呎價比一個月前回落，佔整體達85%。其中，馬鞍山聽濤雅苑呎價按月插水7.81%，作為港島樓價指標的鯉魚涌太古城及康怡花園，樓價更齊齊急跌逾7%。市況轉差，二手劈價不絕於耳，將軍澳中心有兩房戶剛劈價70萬急沽，低市價達8%。

大公報記者 林惠芳

反映整體二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），上周錄得兩年半來最大跌幅。事實上，大公報以CCL指數內的118個成份屋苑分析，多達100個屋苑的調整呎價按月下跌，佔整體成份屋苑達85%，按月跌幅由0.1%至7.81%不等，而能夠逆市上升的屋苑只有18個，升幅由0.01%至8.12%不等。

太古城本月暫僅錄兩買賣

本月交投不足20宗的馬鞍山區，區內七個成份屋苑呎價俱跌，跌幅最少0.7%，其中聽濤雅苑最新調整呎價僅10252元，按月急挫7.81%，是各成份屋苑中跌得最傷。樓價一度飆升的沙田第一城，在劈價潮下明顯失色，呎價按月下挫5.79%至13104元。中原資深分區營業經理柳發利透露，聽濤雅苑有業主見交投淡靜，選擇劈價沽貨，涉及7座高層E室，實用面積526方呎，兩房間隔，望海景及內園景，減價55萬元，以675萬元沽出，實用呎價12833元。

作為港島東龍頭屋苑的太古城，本月交投持續死寂，暫時只有約兩宗買賣，最新調整呎價僅16022元，按月跌7.47%，跌幅為各成份屋苑中第二大。同區康怡花園亦不能幸免，最新呎價按月插水7.2%至14626元，該屋苑本月錄得多宗低價交易，包括K座中高層13室兩房「則王」，實用面積555方呎，劈價100萬元，以773.8萬元賣出，實呎僅13942元，比同類單位兩個月前造價下跌約10%。地產代理指，鯉魚涌上車盤南豐新都跟隨大市落價，屋苑2座高層G室，實用面積391方呎，以560萬元賣出，比同座中層G室五個月前造價575萬元還要便宜。

畢架山一號呎價按月挫逾7%

值得留意是，九龍區32個成份屋苑中，多達三個屋苑呎價按月急跌逾7%，其中九龍塘畢架山一號按月跌7.34%，跌幅為全港成份屋苑中第三大，最新呎價25587元，另外兩個大跌價的屋苑為土瓜灣傲雲峰及藍田匯景花園。

將軍澳區面對未來供應壓力，樓價也開始回軟，其中新寶城按月回落2.31%，最新調整呎價13028元；將軍澳中心雖然按月微跌0.1%，但屋苑新近錄得低市價交易，料即將於CCL中反映出來。中原分行經理伍錦基謂，將軍澳中心2座高層A室，實用面積465方呎，兩房間隔，享海景，累減70萬元，以610萬元沽出，實呎13118元，比市價平8%。

至於屬上車盤集中地的新界西區，有多達七個屋苑呎價逆市向上，佔區內28個成份屋苑的25%，其中以東涌映灣園表現最好，按月升8.12%至每呎9452元，為全港成份屋苑中最強。不過，主打換樓客的青衣盈翠半島，受連串劈價個案拖累，調整呎價按月下跌7.21%至12990元，跌幅是新界區成份屋苑中最大。而「炒過龍」的天水圍嘉湖山莊，最新呎價報7497元，按月跌3.88%。



私樓租金升幅連縮三月

【大公報訊】本港樓價急瀉，租金也失威。數字顯示，本港私人住宅租金升幅連續三個月收窄，9月份平均實用呎租僅34元，按月只升0.3%，反映租金將進入調整階段。

據中原地產新簽租約統計，今年9月份全港100個大型屋苑平均實用呎租錄34元，按月只升0.3%，私樓租金升幅已經連續三個月收窄，由7月份升1.8%、8月份升0.9%，進一步降至上月的0.3%。按季方面，今年第三季私人住宅呎租按季升3%，但該行預計，第四季租金會有輕微調整。

綜觀十大屋苑表現，第三季有六個屋苑租

金錄得升幅，當中以紅磡黃埔花園呎租按季升5.9%表現最強，沙田第一城則以按季升3%居次，排名第三位的天水圍嘉湖山莊，呎租按季升2.6%。

反觀，觀塘麗港城第三季呎租按季回落2.9%，為十大屋苑中跌幅最大，而藍田匯景花園、鯉魚涌康怡花園及柴灣杏花邨跌幅由1.5%至2.1%不等。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，經濟前景不明，樓市已確認進入調整階段，今年第三季住宅租金升幅已明顯收窄，料第四季租金於高位會輕微調整。

柏濤累售94伙 吸金逾4.6億



▲柏濤昨日次輪開賣，單日暫沽約33伙

莊思敏現身凱譽 擬購兩伙

【大公報訊】恒地（00012）系樓盤市場反應熱烈，旗下尖沙咀凱譽現樓減價重推以來，銷情理想，至今已累沽近85伙，市傳有買家斥約6000萬元掃入三伙。藝人莊思敏昨日被吸引到場睇樓，不排除買入兩伙自住及投資。同系大角咀利奧坊、曉岸至昨日累收逾千票反應不俗，超額5.2倍。

傳投資者6000萬掃三伙

恒地營業（一）部副總經理鄧鳳賢指，凱譽至昨午二時，累售約66伙，買家以投資者及用家為主。市場消息指該盤昨日再沽近20伙，至今累售近85伙，有消息指一名投資者掃入3伙G室，實用約690方呎，平均呎價約2.1萬元，涉資約近6000萬元，項目成績喜出望外；昨日售出最貴呎價單位為33樓E室，呎價3.5萬元。

【大公報訊】拉開元朗新盤搶客戰幔的新世界（00017）元朗柏濤，昨日次輪「晒冷」推售61伙，截至晚上九時即日售出33伙，兩輪累售94伙，佔總數65%，套現逾4.6億元，發展商對銷情表示滿意。柏濤連同尖沙咀凱譽及紅磡環海、東岸等新盤在內，於昨日重陽節假期單日共售出逾62伙。

柏濤昨日為次輪推售61伙，折實平均實呎約1萬元，截至晚上九時，暫售出約33伙；新世界發言人表示，該盤自上周五開售以來累沽94伙，套現逾4.6億元，銷情理想。買家以家用為主，佔八成來自新界區。

該盤買家不乏首置人士，陳先生與女友伍小姐現時居於九龍區，以約400萬元買入一伙兩房上車，預算借90%按揭，首期自己獨力應付。雖然項目位處元朗偏離市中心，但本身曾落區視察交通環境，反而不太擔心交通問題。至於會否憂慮未來襲，陳生坦言置業自住，加急問題不大。

同屬首次上車的買家梁先生，目前居於大埔，睇中項目密度低，本身是車主兼因項目鄰近小巴站，認為交通不成問題，遂以360萬元

買入柏濤一伙一房戶，在家人資助首期下，仍要借足90%按揭。雖屢傳加息迫在眉睫，惟梁先生不擔心加息，因對香港前景充滿信心。

退休人士林生表示，以太太名義斥近500萬元買入一伙天台戶，方便在天台養狗。今次已是第三度買樓，若然樓價升幅理想，會考慮出售單位。他直言自己是新世界「粉絲」，過去多次入住旗下樓盤。

新盤重陽節單日沽逾62伙

另方面，一手新例後「全港最火」的新盤尖沙咀AVA 62銷情一般。據該盤成交紀錄冊顯示，前晚首日發售只沽14伙，佔可售單位64伙約22%。當中全盤最細實用面積152方呎的3樓C室，成功以372萬元賣出，呎價約2.45萬元。此外，南豐東涌昇薈剛沽出1伙，單位為1座37樓A室，實用1400方呎屬四房戶，呎價14318元，創項目分層戶新高。該盤一伙複式戶早前以呎價2.3萬元售出貴絕東涌。項目累沽1333伙，佔項目總數1419伙約94%。

新盤銷情不俗，於昨日重陽節假期單日共售出逾62伙。



▲恒地營業（一）部副總經理鄧鳳賢（左）親自招呼莊思敏參觀凱譽示範單位

黃光苗沙田建巨宅遭反對

【大公報訊】政府近年不斷出售由綠化土地轉作住宅用途的土地，以增加供應，惟私人所持綠化地在改變用途上卻較困難。其中，在大圍銅鑼灣山路一個欲興建巨型大宅的申請，便有來自區議員、私人屋苑居民、村民及環保團體齊聲反對。

該幅申請建屋的土地，佔地接近20萬方呎土地，當中約3.37萬方呎屬政府地。據了解，私人持有的土地，業主乃內地房地產開發商深圳中洲集團的董事長黃光苗或有關人士。土地主要規劃作綠化地帶用途，另還涉有小部分的「政府、機構或社區」及住宅用地。黃氏指土地理應可建樓面最少約1.08萬方呎，但申請文件卻顯示，其要求興建的面積約達2萬方呎。

沙田銅鑼灣村及沙田鄉事委員會的代表、壹號雲頂及曉翠山莊的居民、部分沙田區議會議員，以至多個環保組織均不贊成有關發展。他們都關注發展會大規模破壞現有的綠化環境，又質疑僅為一幢巨宅而要將銅鑼灣山路擴闊至單線雙程行車，以及興建一條通往道風山路是否有必要，反而有關工程或會影響周邊斜坡的穩定。另村民更關心大量砍樹及動土，會影響鄉村風水。

該地原由老牌食品公司頤和園食品持有多年，因之前曾多次申請作較高密度發展都未能成功，僅只獲准興建一幢四層高、面積約5600方呎的獨立屋，故終在去年初以約1.1億元轉售予由黃氏或有關人士持有的廣億投資有限公司。黃氏購入後，也曾嘗試向城規會申請在土地上發展涉六座四層高洋房及一座會所，總樓面約6.71萬方呎的項目，惟面對壓力而撤回申請。最近再度提出申請，指出土地容許發展的樓面，加上早年曾在土地上出現過的建築物，理應可獲重建最少逾萬方呎，但現申請擬建的一幢四層高巨宅，樓面接近2萬方呎，較早前獲准的發展增逾2.5倍。



▲由深圳中洲集團董事長黃光苗或有關人士持有的大圍銅鑼灣山路地皮，欲申請興建巨型大宅卻遭反對

中環重建項目或年內招標

【大公報訊】近年擔當政府建屋供應其中一個角色的市區重建局，繼深水埗海壩街項目後，其中環嘉咸街／卑利街重建項目的餘下地盤，已開始拆樓，應可在本年度內推出招標。

據屋宇署資料顯示，該局已開始逐步申請上述兩地盤內的拆樓工程，其中於吉士笠街2至10號舊樓，已於8月份獲准拆樓。依照該局為項目招標的做法，一般都是拆卸地盤上的舊樓後，才將地盤移交發展商建樓。因此，上述項目應已進入籌備招標程序，而且早於今年3至4月間，該局更為餘下地盤取得建築圖則，相信最遲在明年首季內便可推出招標。

嘉咸街／卑利街重建項目涉及三個地盤，其中商住發展的B地盤，已於2012年由長實投得發展權，正興建中並計劃明年賣樓花。至於A及C地盤則會興建商住大廈、寫字樓及酒店各一幢。

此外，缺乏供應的港島傳統豪宅區，持有舊樓土地的業主也開始部署重建，為物業增值。其中，今年中由德祥地產（0199）、泛海國際（0129）及資本策略（0497）聯手，共斥資約13億元向東亞銀行（0023）前主席簡悅強家族成功收購的西半山寶珊道23號，亦於8月份獲批拆樓同意書。該物業可重建為一幢11層高分層住宅大廈，重建樓面約6.2萬方呎。另由中禾國際去年以1.33億元購入的西半山樓梯臺1至4號也獲批拆樓。

至於由另一發展商菱電發展持有的薄扶林道138號分層物業，同在8月份獲准拆樓。菱電已計劃作獨立屋發展，並於早前向城規會遞交相關規劃申請，現正等候排期審批。該分層物業佔地約2.04萬方呎，由於要建多幢獨立屋，菱電申請將地盤覆蓋率由現時的22.5%，放寬至35.8%。擬在停車場及住宅會所之上，興建三幢約四層高獨立屋，總樓面約1.84萬方呎，每幢屋可分配三個單位，預計最快2018年落成。

物業註冊按月萎縮17%

【大公報訊】樓市成交欲振乏力，二手上月表現慘淡拖累本月註冊量插水。據代理統計，本月首19日整體物業註冊暫錄2822宗，按月萎縮17%。

香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處資料顯示，本月截至19日止，整體物業註冊暫錄2822宗，相比上月同期的3379宗，按月暫跌約16.5%，預料10月整體物業註冊量暫約5000宗水平，數字乏善足陳。

該行研究部指出，期內一手私樓註冊暫錄1030宗，比上月同期的694宗急增近50%，表現勝二手。伍創業表示，本月註冊數字主要反映9月上旬市況，雖然當時市況不穩，且受加息陰霾影響，惟發展商仍保持推盤步伐，部分細價新盤備受追捧，故帶動本月底至今之手註冊量暫上升明顯。不過，預料本月餘下時間升幅將逐步收窄，估計10月份一手註冊量將錄約1500宗水平，惟數字將未及上月宗數。一手註冊金額暫錄約74.1億元，按月跌約10.9%。

樓價500萬元或以下為一手註冊量最佳類別，暫錄339宗，比上月同期的124宗大升約173.4%，跑贏大市，主要來自紅磡環海、東岸。因上月細價盤較多，豪宅盤較少，拖跌平均每宗一手註冊金額僅約719.5萬元，比上月全月的884.4萬元跌約18.7%。