近日二手樓減價個案

單位	面積	成交價(元)	減價幅度(元)
半島豪庭3座高層G室	618呎	516萬	54萬（9.5%）
大興花園4座中層C室	607呎	190萬	15萬（7.3%）
新元朗中心5座高層F室	918呎	498萬	22萬（4.2%）
將軍澳新都城二期	516呎	278萬	12萬（4.1%）
曉暉花園5座高層D室	605呎	365萬	15萬（3.9%）
半島豪庭2座低層G室	932呎	626萬	14萬（2.2%）
偉華中心4座低層B室	483呎	235萬	5萬（2.1%）

製表：香港文匯報記者 涂若奔

按揭收緊 按息趨升 環球股災

港二手樓登記 跌近海嘯低位

■全球股災下，本港二手樓市持續萎縮，減價蝕讓個案湧現。 香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）6月初金管局要求銀行收緊700萬至1,200萬按揭成數、銀行又紛紛加按息，加上美國經濟或會出現雙底衰退，全球股市大幅波動下，本港樓市交投持續萎縮，減價蝕讓個案頻現。業界估計，8月份二手樓登記只有約3,900宗，連跌2個月，創出2年半新低，貼近08年10月金融海嘯的低位水平，登記金額料僅221.6億元，創28個月新低。

香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處最新資料顯示，截至19日為止，8月暫錄2,755宗二手註冊，較上月同期下跌8%。他稱，期內跌勢最急的為受收緊按揭成數影響的逾千萬元豪宅，暫錄僅133宗，按月下跌近30%，預計8月錄得約200宗逾千萬元二手註冊，按月下跌約25%，創近2年半新低。

港置：千萬豪宅登記挫三成

中原地產研究部聯席董事黃良昇預期，8月的二手樓註冊宗數約有3,900宗，創出2年半新低；而金額亦創出28個月新低，反映政府收緊按揭，而且銀行加H按息，打擊用家入市，樓市出現調整，二手成交大減。期內登記量最多的是200萬至500萬元的中下價樓，截至8月17日，天水圍嘉湖山莊錄得45宗登記，沙田第一城、太古城及美孚新邨暫時分別錄得33宗、22宗及19宗。

中原：港島樓價率先下調

黃良昇續稱，反映本港大型屋苑樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數最新報95.46點，按周下降0.51%。其中港島區中原城市大型屋苑領先指數最新報106.16點，為8周最低，按周跌3.36%，跌幅為9周最大。港島指數按周顯著下降，意味本地樓價較為顯著的調整可能由港島開始。港島區以外，其餘三區的指數均錄得按周上升，可見大部分區域的樓價依然高企。

晉名峰業主蝕95萬離場

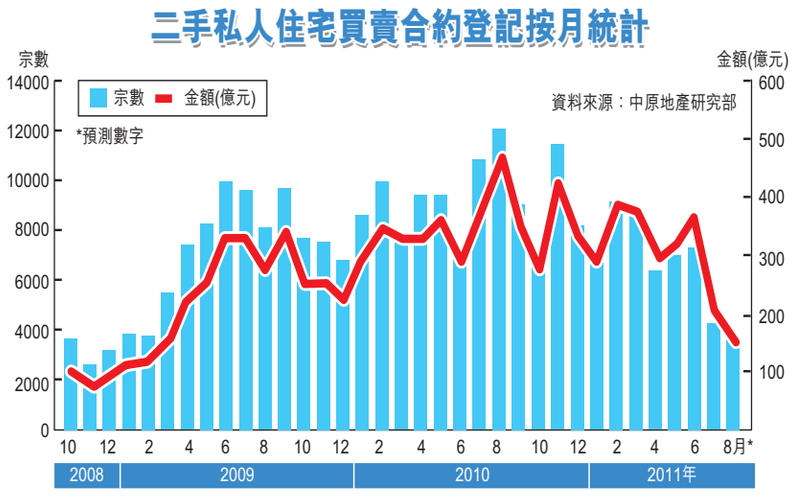
受到銀行收緊中上價樓按揭成數影響，加上市況前景未明朗，部分小業主寧願蝕讓離場。火炭晉名峰一間雙號屋，有一名業主在居住3年後將單位以買入價1,800萬元放售，並成功售出，計及佣金、釐印費及律師費後，要蝕約95萬元離場。世紀21奇豐物業區域經理鄭達昌表示， 該單位為晉名峰雙號屋連天台及3個車位，單位面積1,877呎，天台面積1,186呎，成交價1,800萬元，平均呎價9,590元。

新都城減價4%售內地客

減價求售個案亦持續出現。香港置業將軍澳新都城二期分行區域經理黃一堂表示，將軍澳部分業主的議價空間較上月同期增加約3至5%，吸引部分用家入市。其中一名內地客趁近日樓價調整入市，鎖定300萬元以下單位為入市目標，剛好看中新都城2期7座低層G室516呎兩房戶後，即日拍板以278萬元購入單位自住。業主原本叫價290萬元，其後被買家誠意打動，願意減價約4%，並達成交易。

美聯物業黃埔花園三期分行營業經理黃志成表示，紅磡半島豪庭一個932呎2房戶，於業主減價2.2%後，隨即獲同屋苑一個分支家庭以626萬元購入。該單位為半島豪庭2座低層G室，望內園景，2房連套廁加工人房間隔，面積約932呎，平均呎價6,717元。

二手私人住宅買賣合約登記按月統計



地產代理本月生意或見紅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）全球股市大波動，影響香港樓市交投，8月份的二手樓交投料不足4,000宗，期內又無大型一手樓推售，以現時約有1.8萬名持牌地產代理計，即約5人爭一單交易，地產代理界嘆謂，8月份四大地產代理行生意明顯不夠，料四大行的生意額都只能收支平衡，甚或見紅，未來一段時間增開分行的計劃要按市況調節。

中原：收支平衡 持盈保泰

中原亞太區董事總經理陳永傑指出，雖然本月二手交投量仍偏淡，中原住宅部的生意額仍可保持收支平衡，按月減少約30%，增開分行及增聘人手暫時無大改變，會持盈保泰，今年上半年中原地產香港已增設54間分行，增聘員工逾500名，今年下半年多增設逾10個據點，目標於年底前分行數目增至300間。

利嘉閣董事總經理廖偉強表示，7月份利嘉閣仍有1億元的生意額，還有利潤，但8月份二手交投不足4,000宗，又沒有大型新盤推售，地產代理行業的生意明顯不夠，料8月份利嘉閣的生意額只有約6,000萬至7,000萬元，按月下跌逾30%，只能打和甚至要見紅收場。

利嘉閣：市況惡化或縮分行

他指出，利嘉閣暫時未有收縮分行及人手計劃，今年內會否再增分行視乎市況而定，若市況再惡化，才會收縮。由於9月份將軍澳兩大新盤推售，提供逾2,100伙，市值料達180億元，佣金料達4.5億元，他相信，會令有份獲委托作代理的地產代理行生意額回升。

他稱，今年以來利嘉閣已增開60間分行，令分行數目增至200間，當中8間為澳門分行，上海亦有一間分行，比今年初的目標增至180間分行已超標，員工亦增至3,000人，比原本增至2,500人的目標為多。

美聯：租金飆升 慎開分行

美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興亦指出，受歐美債務影響下，集團會審慎制定未來分行擴張計劃。他坦言，除市況逆轉外，集團仍要面對舖位租金上升問題，個別舖位的新租金較舊租高近倍，令美聯要審慎開分行。

■下月將軍澳兩大新盤推售，佣金料達4.5億元。地產代理搶價單、爭客的情況或再現。 資料圖片

陳永傑：樓價短期料平穩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受到股市再度大挫及美國經濟或會出現雙底衰退影響，香港二手樓小業主減價空間擴大至5%至8%，昨日的二手交投量按周略為回升20%，一手盤只有4宗成交，及1宗預留。

中原亞太區董事總經理陳永傑(見圖)表示，近期全球股市大幅波動下，二手樓業主減幅明顯擴大至5%至8%，於低息環境持續下，用家及長線收租客加快入市決定，昨日二手樓交投量比上周六上升20%，顯示二手樓交投開始復甦中，然而，基於香港受外圍影響，未來一段時間，樓價只會平穩發展。

港客三千萬留名鑄 現崇山沽3伙

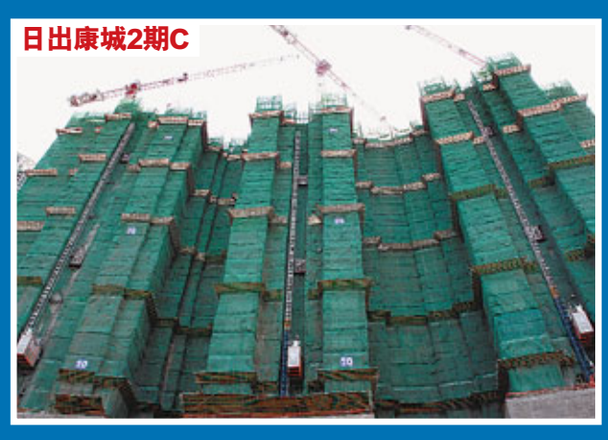
一手盤方面，嘉里建設於黃大仙的現崇山昨日售出3伙，發展商為現崇山提供全新付款辦法，首期10%，餘下90%入伙繳付，倘買家提早於今年12月完成交易，可獲5%現金回贈。至於新地於元朗寶業街的尚豪庭昨日亦獲一名內地客以約700萬元買入1伙，為第1座19樓E室，面積1,111呎，呎價約6,300元。

此外，新世界於尖沙咀河內道的名鑄昨日獲一名香港客以約3,000萬元預留1伙，該單位為58樓A室，面積1,589呎，呎價約1.88萬元。

新盤陸續登記 本月料增9.5%

據中原統計數據顯示，截止8月17日，8月份的一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得458宗，總值75億元，預期8月一手登記約達620宗及100億元，宗數按月上升9.5%；金額則按月減少9.3%。由於奧運站瓏璽及筲箕灣譽．東陸續登記，以及上環西浦可望於本月底前登記，預料一手市況保持平穩。

8月份暫時登記宗數最高的新盤為奧運站瓏璽，錄得328宗，總值61.99億元。深井傲庭峰錄28宗，位列第二，總值1.65億元。大圍譽．名城錄16宗，排名第三位，總值1.61億元。筲箕灣譽．東及黃大仙現崇山各有12宗，分別總值1.03億元及1.01億元。



日出康城2期C

天晉

下月有機會推售的新盤資料

樓盤	單位數目	面積	估計呎價	發展商
將軍澳日出康城2期C	1168伙	約800至1300呎	約7000元	長實、南豐及港鐵
將軍澳天晉	1028伙	約1000至2500呎	約1萬元	新地、港鐵
大坑瑆華	103伙	約550呎至1500呎	約2萬元	永泰地產

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

下月新盤料貼二手價開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）經過一輪觀望，9月份各大發展商又再爭相開盤，當中尤以將軍澳兩大新盤最矚目，估計9月至少有逾2,100伙推售，基於股市波動，政府亦會於10月施政報告中公布會否復建居屋，業界估計，發展商只能以貼二手價的平價開盤。

5新盤混戰 二手勢受壓

計劃於9月推售由長實、南豐及港鐵合作的將軍澳日出康城2期C，會於明日舉行命名儀式，此盤合共提供1,168伙，面積約800至1,300呎，市場估計，呎價約5,000至7,000元。至於另一個由新地及港鐵合作的將軍澳站天晉，提供1,028伙，面積約1,000至2,500呎，估計呎價約9,000至1萬元。

此外，大坑瑆華、粉嶺歌賦嶺以及愉景灣津堤都有機會於9月內推售，令新盤再度成為市場焦點。

中原亞太區董事總經理陳永傑指出，香港股市、樓市受到外圍影響，加上政府持續調控樓市，料發展商開價只能以平價推售，即貼近二手價推售，基於股市波動，料未來一段時間樓價只會平穩發展。

由於發展商可提供二按、送釐印費及特長成交期來吸引用家及收租客，又以高佣金誘地產代理，變相與二手樓搶客，料9月份二手樓成交可能會進一步受壓。

利嘉閣料樓價年內跌10%

利嘉閣董事總經理廖偉強認為，香港股市波動，對樓市難免有影響，然而，基於美國表明未來2年維持低息環境，香港經濟基調良好，新增供應要3至4年後才出現，市場仍有不少資金可以支撐住樓市，不過，整體而言，他預料，今年底前樓價會下跌10%。