

港二手樓交投增 80後積極入市

業界稱房策明朗釋疑慮 細價樓獲用家承接

業主減價 新界交投回升

香港文匯報訊(記者 涂若奔)施政報告公布後，政府表明將增加「細碼」樓供應，但要等3年後才應市，部分業主為加快達成交易離場，避免遇上新一波跌浪，都願意以「苟價」吸引買家。新界區內如屯門、元朗及天水圍等地提供不少細價樓，交投也相應回升，但礙於供應增加令區內樓價受壓。中原地產粉嶺碧湖花園分行經理鄭浩強表示，由於市況開始趨向明朗化，部分準買家亦加快入市步伐，交投於施政報告公佈後明顯加快，其中粉嶺牽晴閣10月暫錄得約7宗成交，平均呎價錄約4,103元。



業主減價離場，新界細價樓近日交投相應回升。圖為天水圍嘉湖山莊。

牽晴閣減價20萬易手

鄭浩強披露，分行新近錄得牽晴閣9座中層D單位易手，面積532平方呎，業主原先開價230萬元，及後有見放盤一直未獲承接，決定減價吸引買家，最終成交價為209.9萬元，折合平均呎價3,945元，減幅達8.7%。而新買家為上車客，已於區內睇樓數個月，此次入市買樓作自住用途。原業主於1998年5月以197.3萬元購入上址，持貨約13年多，是次轉手賬面獲利12.6萬元，單位升值約6.4%。

中原地產葵涌廣場高級分區經理許偉業亦披露，葵涌恆景花園近日錄得兩房戶成交，為中層B室，面積596平方呎，以300萬元易手，折合呎價5,034元。買家為用家，於施政報告公佈前已積極於市場睇樓，買入單位作自住之用。業主於96年8月以286.2萬元一手購入單位，此次開價由320萬元減至300萬元，較上月同類型單位造價低10萬元，易手賬面獲利13.8萬元。

上車客189萬購嘉湖

另外，祥益地產分行主管謝利官披露，日前天水圍嘉湖山莊5期(麗湖居)錄得一宗區內上車客成交個案，為麗湖居7座低層D室，建築面積704呎，實用面積547呎。買家以189萬購入作自住之用，平均呎價為2,685元，若以實用面積計算呎價為3,455元，稍低市場價成交價。

特首曾蔭權發表新一份施政報告後，釋除市場疑慮，用家加緊入市，令二手市場稍為回暖。



香港文匯報訊(記者 涂若奔)特首曾蔭權於最新施政報告中提出復建屋居又推出「置安心」可租可買計劃，但新單位供應非短期內能落成推出，部分見房策基本已有定案，有迫切住屋需要的市民把握樓市仍處調整入市，二手市場稍為回暖，近日成交量較施政報告公布前回升一成。「80後」買家入市更加積極。

嘉閣地產研究部主管周滿傑接受香港文匯報訪問時表示，近期二手樓市場總體仍較冷靜，但施政報告發表後，成交量約有10%左右的升幅，而成交價則繼續下跌約1%。至於細價樓，他稱買賣雙方多數處於「膠着」狀態，有買家開口砍價近20%，並聲稱「等着執平貨」，而賣家則不願意過多讓步，導致雙方拉鋸戰。

中原：樓價跌勢難逆轉

另一代理行中原地產也同樣表示，二手市場成交量正在回升。該行研究部聯席董事黃良昇亦透露，二手樓成交量的確有微小回升，但價格仍未扭轉下調趨勢，但他認為與施政報告無關，主要是受近期全球股市加劇動蕩影響，刺激一些資金入市買樓。

新居屋置安心難救近火

二手市場中，相對較旺場的要算是中小型單位，而這類上車盤正吸引不少「80後」入市，祥益地產亦公布一份統計資料披露，施政報告公佈後的10月13日至19日期間，屯門、天水圍及元朗的二手住宅物業買賣成交個案對比此前一周錄得46%的增幅。當中「80後」的年齡組別入市比例更大幅增加，由佔整體成交的21%大幅上升至41%，比例遠超過其他年齡組別。

祥益地產研究部主管王瑋表示，這反映施政報告推出的房屋措施，包括「新居屋」及優化「置安心」計劃未能即時幫助年輕一輩上車置業，加上施政報告未有推出壓抑樓市的措施，後市不明朗因素逐漸消散，樓市交投氣氛回暖，早前累積的購買力趁現時樓價有所回落入市。他還透露，屯門區以細價樓為主導，百餘萬的上車盤仍有不少選擇。

第三季樓價反覆橫行

事實上，中原地產資料顯示，2011年第3季價值200萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得3,248宗，總值50.91億元；而買賣登記宗數則佔同期整體二手私人住宅買賣登記12,694宗的25.6%，較第2季上升0.6個百分點。

黃良昇指出，這反映政府收緊住宅物業按揭，銀行加息，以及全球股市波動，導致第三季樓市出現調整，樓價反覆橫行，加上有個別業主減價求售，細價物業獲用家承接，令低價的二手私人住宅買賣比例從低位回升。

年底前準備推售之新盤

| 樓盤 | 意向價 | 發展商 |
|---------|-------------------|--------|
| 將軍澳天晉 | 特色戶意向呎價1.8萬至2.5萬元 | 新地、港鐵 |
| 九龍塘逸瓏 | 首批單位均價17822元 | 信置 |
| 九龍城御·豪門 | 意向呎價2.5萬至3萬元 | 華懋 |
| 青山公路南岸 | 意向呎價8000元 | 華懋 |
| 大坑理華 | 特色戶意向呎價3.5萬元 | 永泰 |
| 紅磡昇御門 | 意向呎價2萬元 | 新地、信德等 |
| 愉景灣津堤 | 意向呎價逾1萬元 | 香港興業 |

新盤齊搶客 逸瓏最快周三開賣

香港文匯報訊(記者 蔡競文)新一份施政報告發表，掃除房策變動的不明朗因素，發展商推盤意慾變得更加強勁，新盤空群出動搶客(見附表)。信和旗下信置逸瓏昨日公布首批價單，推出50伙標準單位，建築期平均呎價為17,822元，最快於周三推售。

面積由2,019呎至2,289呎，意向呎價2.5萬元，售價5,047.5萬至5,722.5萬元。

他稱，華懋現時只餘下約300多伙貨尾，為新低紀錄，其中御·豪門已售出208伙，套現20億元，現時尚有64伙，其他貨尾盤包括碧濤、迎濤及萬·式捌。

首推50伙 均價逾萬七

信和表示，首批單位分佈在第3、5、6、7座，當中最貴的為第3座8A單位，成交價約4,300萬元，平均呎價達20,181元，而最平的為第6座2C單位，成交價約2,100萬元，平均呎價為15,686元。自上周四開放示範單位至今，累計約1,500人參觀，有約20%為內地客，並有10組客人洽購超過1伙單位。

深灣9號複式戶呎價2.6萬

華懋力谷特色單位外，嘉華黃竹坑深灣9號也加推4伙特色戶，面積由1,145至1,689平方呎，平均呎價21,695元，其中2座31樓C室屬於壓軸4房複式戶，呎價達26,500元。

東九起飛 御·豪門推貨尾

新盤交投氣氛好轉，除了信和積極部署推售外，華懋九龍城御·豪門趁加入熱鬧，趁施政報告提出九龍東項目起動，推8個「御·豪門大宅」，共有4伙複式戶及4伙相連特色戶，其中頂層59樓及60樓連天台A及B共2伙複式戶均為面積2,651呎，天台面積754呎，至於58樓及59樓C及D共2伙複式戶的面積分別為2,691呎及2,792呎，意向呎價2.7萬元，售價7,265.7萬及7,538萬元。4伙相連戶分別是58樓A、B及60樓的C、D，



逸瓏昨公布首批價單，最快將於周三推售。

樓市難敵外圍經濟下滑



香港文匯報訊(記者 涂若奔)中銀香港高級經濟研究員應堅發表報告指出，施政報告提出不少具有創新思維的建議，有助於促進樓市持續、健康發展，解決本港的中長期房屋問題。由於此次未出新的短期調控措施，他料樓市投資氣氛將趨於穩定，但仍難改變因外圍環境變化而帶來的樓市調整步伐。

新居屋抵銷「豪宅化」

應堅於報告中指出，施政報告較往年增加了一條新內容，即當樓價脫離市民購買力時，「政府需要介入市場，透過增加土地供應和資助房屋政策，作出調節。」其中，增

加資助房屋是政府對現行政策的一大調整，確認為供應短缺及樓價飆升等特殊市場環境下，政府會恢復發展商角色，在私人住宅之外增加公營住宅供應層面，此舉將對樓市產生深遠影響。他稱，政府於2002年後停建及停售屋，其目的是盡快恢復當時整體供過於求矛盾，恢復市場信心。但近年來復甦步伐超出預期，樓市供過於求即轉為供不應求，缺乏公營住宅供應層面，供求矛盾更加突出，雖然政府通過增加土地供應進行調節，但私人機構是否將土地資源轉換為住宅供應並非政府所能控制的。故他認為增加公營住宅供應層面，令樓市供應更有保障，更可在特殊市場環境下加快平衡供求。

應堅並指出，「實而不華」的新居屋推出，有助抵銷住宅「豪宅化」現象的影響，

假設未來樓市能夠達到每年興建2萬個私人住宅單位的目標，每年建設4,000至5,000個新居屋，加上「置安心」計劃亦以提供中小單位為主，公營住宅供應對整體樓市供應結構中的影響不可低估。另外，市建局在市區改造過程中將更多地建設中小型單位，政府在土地拍賣及招標中加入「限呎樓」及「限量地」條款，亦會進一步增強政策效果。

房策助樓市健康發展

不過，由於歐美債務危機進一步惡化，本港樓市成交已連續三個月萎縮，投資者觀望氣氛加重。應堅認為，施政報告提出增加土地及公營住宅供應等中長期政策，並着手解決阻礙房地產健康發展中存在的問題，令房屋政策明朗化，有助消除市場疑雲，但樓市調控方面未有出新措施，故這些政策對本港樓市長期健康發展將發揮重要作用，短期影響卻相對較小。