中秋假前 新盤沽15伙熱身

美不退市港股造好 二手預約睇樓回升

香港文匯報訊（記者 黃子慢）中秋長假於今日開始，不少新盤趁長假推售單位，務求於3日假期內可吸引買家入市。由新世界發展的元朗溱柏昨日發售21伙，有關單位全為3座G兩房單位，全部均屬第4張價單，定價平均呎價為8,150元。綜合一手住宅物業銷售及市場消息，截至昨日8時，新盤共錄得至少15伙成交。而美聯儲延後退市，鼓舞投資者信心，港股大升近400點，也帶動本周末日的二手樓預約睇樓量輕微回升。

溱柏昨日更新成交紀錄冊，開售不足三周累售583伙，佔710個可售單位中逾82%；平均呎價約8,000元，套現超過21億元。另外，長實旗下的荃灣昇柏山，昨日更新第2及3張價單，涉及加價的單位共4伙，分別為28、30、32及35樓的LC室，平均加幅為1%。

溱柏推21伙昇柏加價1%

恒隆旗下的大角咀浪澄灣亦於昨日上載最新樓書到「一手住宅物業銷售資訊網」，準備重推其千餘伙單位。另據一手住宅物業銷售資訊網顯示，恒地旗下的九龍城曉薈樓書檢視記錄，涉及7項修訂。包括更新位置圖版本及鳥瞰照片版本、修改住宅物業的平面圖上的外部及內部尺寸、修訂中文「經理人」為「管理人」、修訂立面圖、修訂裝置及裝修物料及設備之內容，和修訂中文「地租」為「地稅」。

二手方面，3天中秋節假期，中原十大屋苑合共錄得880組預約睇樓；單計本周未則有665組預約睇樓，按周微升2.3%。當中港島及九龍區屋苑之睇樓量維持上周水平，沙田第一城及映灣園則各錄得20%的增幅，表現跑贏大市。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國聯儲局新近公布維持買債規模及超低息環境，利好消息強化市場信心，料市民入市意慾將逐步回升，預計3天中秋節假期，二手市場氣氛將會增強，睇樓人流及成交較早前增加。

美聯亦指，由20日至22日期間，15個二手指標屋苑的日均預約睇樓量錄得約543組。但董事楊永健表示樓市辣招依然影響物業交投量，導致睇樓量依然在低位徘徊，不少準買家入市態度依然相當審慎。

■新世界旗下元朗溱柏較早前開放示範單位，吸引睇樓客「打蛇餅」排隊輪候進場。 資料圖片

美不退市買家態度仍審慎

楊永健指，新盤經過一輪衝刺後，部分向隅客回流至二手市場，而且股市受到不退市消息影響而造好，加上長假期帶動，港島區內4個指標屋苑周末日均預約睇樓量錄得193組，較上周末日均量輕微上升約1%。

新界區內4個指標屋苑日均預約睇樓量錄得約122組，較上周末日均之120組微升約1.7%。當中，沙田第一城9月份交投疲弱，惟業主價格取態上漸見軟化，願意再作讓步，吸引買家加快入市決定，故本周末該屋苑日均預約睇樓量錄得約40組，按周升約一成。而九龍區內陸續有新盤貨尾登場，而且本周末為中秋長假期，區內二手睇樓氣氛向好，九龍區內7個指標屋苑周末日均預約睇樓量錄得228組，較上周升約1.3%。

十大屋苑周末睇樓量及平均叫價

地區	屋苑	本周六日睇樓量	升跌幅	中秋節3天連假睇樓量(20-22/9)	每呎實用叫價(元)	每呎建築叫價(元)	升跌幅	放盤量
港島	太古城	60	(無升跌)	90	13400	11700	-0.8%	510
港島	康怡花園	80	(無升跌)	110	11600	9600	-1%	220
港島	海怡半島	80	(無升跌)	100	11300	9300	(無升跌)	408
九龍	美孚新邨	100	(無升跌)	120	9730	7300	(無升跌)	600
九龍	麗港城	50	(無升跌)	60	9500	7600	(無升跌)	240
九龍	黃埔花園	75	(無升跌)	100	11400	10000	(無升跌)	310
新界	新都城	70	(無升跌)	80	11075	8020	(無升跌)	278
新界	沙田第一城	60	+20%	90	11600	8400	(無升跌)	400
新界	嘉湖山莊	60	(無升跌)	90	5850	4500	(無升跌)	700
新界	映灣園	30	+20%	40	8780	6500	(無升跌)	330

資料來源：中原 製表：黃子慢

二手私宅轉售 業主近全賺

■數據顯示，二手業主失勢「讓利」下，私宅業主沽樓的平均利潤亦告明顯下降。 資料圖片

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，樓價近況疲弱，加上買家還價極度保守，私宅業主看淡後市、減價沽樓止賺離場者有所增加，單位轉售獲利所得因而明顯下降。綜合土地註冊處資料所得，八月份二手已知上手購入價的私宅住宅買賣登記中，帳面成功獲利比率仍然高達99.1%，數值與七月份的99.0%大致看齊；不過，每宗私宅轉手個案平均賺幅則按月急降4.2個百分點至61.9%，數字創近10個月新低。

賺幅降至61.9% 近10個月新低

隨着「白居二」熱潮減退，細價私宅樓價升勢放緩，而且，市民換樓門檻因按揭收緊而顯著提高，向上的換樓動力明顯減弱，不少業主尤其是手持中、上價私宅業主更因此看淡後市，主動削價沽樓止賺離場，導致中上價的物業獲利比率有所下降。數據顯示，價值介乎500萬至1,000萬元的物業獲利比率跌勢較急，八月份獲利比率僅98.4%。

二手業主失勢「讓利」下，私宅業主沽樓的平均利潤明顯下降。數據顯示，八月份每宗私宅轉手個案平均獲利61.9%，較七月份的66.1%下跌4.2個百分點；需要特別指出的是，沽樓獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例，進一步下降至28.4%，較七月份的29.7%下跌1.3個百分點。

周滿傑指出，自美國宣布「退市」計劃，市場加息預期明顯升溫，加上第四季一手新盤攻勢料會進一步增強，二手交投更加蕭條，跌價壓力更大，相信看淡樓市、減價賣樓止賺的私宅業主會愈來愈多，相信往後業主賣樓的整體利潤亦會持續緩步下降。

新盤搶客 樓價指數跌約1%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）各大發展商減價推售新盤，搶盡二手市場購買力，令中原六大樓價指數全線向下，為六星期內第二次。中原城市領先指數(CCL)結束四連升，最新報120.84點，按周下跌0.91%。大型屋苑方面，中原城市領先指數CCL Mass亦結束兩周連升，報120.39點，按周降0.77%。

CCL連續24周反覆徘徊120點

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL在DSD後，已連續24周反覆徘徊120點。四大分區指數全部下跌。港島跌0.22%，結束三周連升，報134.03點。九龍跌1.7%，報116.49點，創35周新低。新界東下跌0.75%，結束兩周連升，報120.68點。新界西下跌0.17%，結束兩周連升，報102.88點。

美國聯儲局意外未有啟動退市，暫不「收水」，理應利好本港樓市，然而港府多番表明不撤辣招，市場成交冰封難改，業主欲沽無從，非減價不可。鰂魚涌南豐新邨中層戶有業主減價16.2萬元兼付額外印花稅(SSD)24.7萬元止賺離場；粉嶺牽晴間亦有業主於中秋前減價5萬元及付SSD稅15.5萬元，以310萬元將低層戶易手。

南豐新邨中層減3.2%易手

美聯王偉明表示，個別業主憂後市回落，即使付額外印花稅亦要沽貨離場。其中鰂魚涌南豐新邨11座中層G室，建築面積474方呎，實用面積391方呎，原業主最初叫價510萬元，最終以493.8萬元成交，減幅3.2%，建築呎價10,418元，實用呎價12,629元。原業主於2012年9月以約425萬元購入上址，憂後市回落，持貨不足一年，需付額外印花稅(SSD)24.7萬元後，扣除SSD後，轉手獲利約44.1萬元。

中原何鑫表示，粉嶺牽晴間新近錄得SSD成交個案。單位為5座低層A室，建築面積522方呎，實用面積384方呎，業主開價315萬元，減價5萬元，以310萬元易手，建築呎價5,939元，實用呎價8,073元。據悉，原業主於2012年7月以252萬元購入上址，持貨一年多，需付5%SSD稅15.5萬元，扣除SSD稅後，是次易手獲利約42.5萬元離場。

深灣軒減價30萬沽出仍倍賺

此外，市場焦點聚於多個一手新盤，不少用家對二手市場抱觀望態度，業主為盡快沽貨，紛紛減價。中原盧鏡豪表示，鴨脷洲深灣軒2座高層D室，實用面積474方呎，建築面積633方呎，原業主最初叫價650萬元，為盡快沽貨，減價至620萬元將單位易手，減幅4.6%或30萬元，實用呎價13,080元。原業主於2006年2月以300萬元購入物業，是次沽貨賬賺320萬元，單位升值逾1倍。

租務旺季尾聲 租金料高位回調

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）在「3D辣招」的持續影響下，加上美國退市舉動搖擺不定，不少業主為穩陣起見，情願將單位轉售為租。以美聯100個二手屋苑的放租資料計算，過去一年放租盤數量明顯增加。雖然暑假是租務旺季，內地生租樓需求殷切，但未有帶動今年租金顯著向上，首8個月租金累積僅升約2.6%，走勢平穩。放租盤於過去3個月僅微減約1.5%，同期租金只錄得輕微增長。雖然租金連升3個月，但過去的6至8月租金實際上僅升約2.2%，遠低於去年同期上升約6.3%，反映「3D辣招」的影響力甚大。

據美聯「租金走勢圖」資料顯示，8月份以建築面積計算的私樓平均呎租錄約23.87元，按月輕微上升約0.7%，連升3個月。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，在暑假傳統住宅租務旺季的帶動下，私樓租金得以持續上升；然而，隨着暑假結束後，租務旺季亦已踏入尾聲，料租金高位回調。

連升3個月 月租升2.2%

以美聯物業促成的租務個案計算，今年8月份及去年12月底同一屋苑同座同室而樓層不同的單位作比較，個別個案升幅輕微。當中荃灣萬景峯5座高層E室單位，8月份以每月約17,000元租出，與去年12月同座同室的中低層單位月租約16,500元相比，高出約3%。另太古城龍山閣中低層B室單位，上月租金約20,000元，較12月份承造月租19,500元的低層單位，僅高出約2.6%。至於沙田第一城49座低層D室單位，上月承租約9,600元，比起去年12月層數略高的低層單位月租9,500元，微升約1.1%。

受內地生歡迎的奧運站9月至今全區暫錄73宗租賃成交，與上月全月146宗相比，交投量明顯減少。中原黃家全表示，奧運站暑假期間區內大量租盤已被消化，盤源遞減下，影響租賃交投回落。區內的柏景灣及帝柏海灣本月暫錄10宗租賃成交。

■奧運站海桃灣。 資料圖片

符按保資格人士減影響用家

香港按揭證券公司早前公布2013年上半年財務業績，按年出現倒退，當中按揭保險業務方面之新取用貸款金額較去年上半年大減逾三成，而按揭保險市場使用率亦跌至只有單位數，上述數字均反映政策市下，業主想透過銀行借取高成數按揭，相對以往較為困難。

根據香港按揭證券公司最新資料顯示，受到政府辣招影響，以及收緊按揭限制，今年上半年按揭保險計劃下的新取用貸款金額錄得只有70億元，不足100億元水平，更較去年同期的105億元大減超過三成。值得注意。若以按揭保險計劃下的新取用貸款金額所佔整體住宅市場新取用按揭貸款金額的百分比計算，按揭保險市場使用率亦由去年的13%按年下降至8%單位數。

由於按揭保險計劃原意是減輕置業人士的首期負擔，其最高按揭成數可高達九成，即置業人士的首期最低僅為物業價格的百分之十。不過隨着按揭持續收緊，現時只有價值400萬元以下物業才可承造最高九成按揭，而價值600萬元以上的物業甚至不接受申請，因此筆者認為，市場對按保的需求相當殷切，而按保貸款金額大幅減少，主要反映市場萎縮，某程度上亦反映符合申請資格人士減少。另一方面，按揭保險計劃對象針對用家，申請人購買的物業必須為自住用途，換言之，按揭保險計劃的範圍收窄同時打擊了用家市場。

應為息口回升預早籌謀

不過無可否認，收緊按揭有穩定市場作用，尤其市場預期加息周期重臨，採用較低按揭成數的業主變相有較大的緩衝空間，亦較有能力抵禦供樓支出增加的壓力。以一個價值300萬元的物業為例，承造七成按揭、還款期20年及按揭息率約2.15厘，每月供款為10,773元，再以統計處公布的最新居於私人住宅之家庭入息中位數為30,000元計算，供樓負擔為35.9%，若承造九成按揭，每月供款則為13,851元，供樓負擔為46.2%，只要息口稍為上升，採用九成按揭的業主每月供款將超過收入五成，供樓負擔較採用七成按揭的業主沉重，建議此類買家要為息口回升預早籌謀。