

# 嘉隆苑月漲半成 青泰苑一年累升23%

## 居屋估價照升 加辣仍待發酵



香港仔嘉隆苑嘉後閣高層10室最新估價為458萬元。資料圖片

政府為遏抑熾熱樓市而「加辣」，而被喻為「狂人」的特朗普當選美國總統，為樓市增添負面因素，不過住宅估價照升依舊。本報最新統計全港十大居屋估價，普遍按月仍錄升幅，其中香港仔嘉隆苑估值更按月升5%。不過，業界認為網上銀行估價未必能即時反映「加辣」影響，並預計年底前樓價可能再跌一成。 ■記者 蘇洪鏞

針對樓市的需求管理措施自2010年首度推出，隨着市況熾熱遞增，及至本月初仍「推陳出新」，不過影響未即時反映在銀行估價上。本報從今年2月至3月全港各區抽取十大居屋的自由市場登記個案，並藉由本港三大銀行（中銀、恒生、匯豐）的網上估價服務，追蹤其估值變化。據最新於本月10日統計之數字與上個月相比，該十個屋苑估價逾半均按月錄升幅。

### 各行估價差距拉闊

與10月比較，三大銀行對十大居屋估值調升幅度介乎1%至5%不等，調幅較高為香港仔嘉隆苑。恒生最新對該屋苑嘉後閣高層10室的估價為458萬元，較上個月的436萬元再調升5%；匯豐亦見進取，最新對其估價為467萬元高於前者，亦按月調升4%，至於中銀則維持上月估價421萬元。恒生、匯豐的估價已高出該單位於今年初430萬元的自由市場成交價，分別拋離6.5%及8.6%，至於中銀則差2.1%估價不足。

隨着銀行調高估價，青衣青泰苑估價與今年初成交價比較，其「估凸」的差額亦逐漸拉闊，匯豐對俊泰閣高層3室的最新估價為446萬元，按月再調高3%，與年初時361萬元的自由市場成交價溢價達23.5%；恒生及中銀分別估431萬元及410萬元，分別「估凸」19.4%及13.6%。

不過有按揭業者指出，港府「加辣」



經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，美國一旦加息勢對樓市帶來負面因素，樓價料再跌一成。資料圖片

### 銀行爭客隨時減息

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，港府為遏抑樓市風險，推出針對非首置人士的措施，相信可遏抑投資買家的購買慾，需求減少，預料樓價亦有下調空間。新措施實施後，預料未來3個月至6個月銀行按揭業務將直接受影響，今年已萎縮的按揭市場進一步受壓，銀行將更進取爭取市場份額，第四季及至明年第一季競爭會出現年內最激烈的情況。

至於特朗普爆冷當選美國總統，他在競選前明言要加息。劉圓圓表示，美國一旦加息勢將對已經實施新辣招的樓市帶來負面因素，樓價料再跌一成。買家恐慌情緒增加，可能拖累樓市成交量，銀行為爭取按揭市場業務，預計會進一步減息，下調至H+1%。

## 樓價指數升足半年

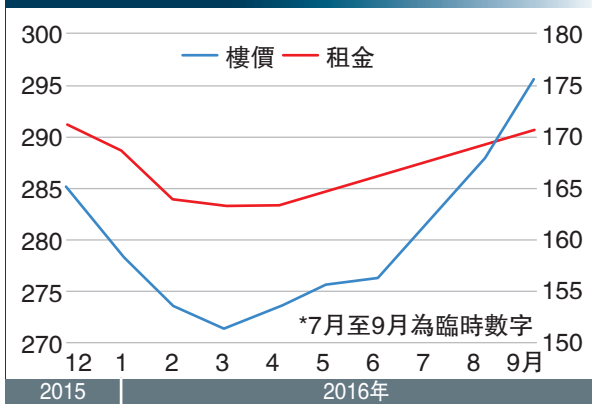
港府再度出招遏市，樓價升足半年是主因之一。由差餉物業估價署編制的樓價指數，9月最新報295.5點，按月升2.78%。為今年按月升幅最大月份。當中，各面積類別的單位指數全面彈升，尤以類別為B類單位（實用面積431方呎至752方呎）最為顯著，環比急升2.92%，跑贏大市。樓價指數自今年4月起連升6個月，累計升幅達8.9%。

### 租金升幅遜樓價

至於租金方面，9月租金指數連升5個月，報170.7點，按月升約0.83%，為去年12月以來最高，並較今年4月低位的163.4點累升約4.5%，反映租金升幅較樓價慢。

新遏抑樓市措施本月初出台，樓價指數未見馬上受壓，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL上周最新報143.49點，按周微跌0.14%。業界預計，未來數周CCL反覆，並仍然以歷史高位146.92點為目標。

### 差估署樓價及租金指數走勢



## 全港10大居屋估價走勢

屋苑	單位*	面積(方呎)	今年初成交價(萬元)	各大銀行最新估價(萬元 / 按月變幅)		
				中銀	恒生	匯豐
鯽魚涌康山花園	8座高層H室	484	580	649 / ↑3.5%	671 / ↑4.0%	688 / 無變化
香港仔嘉隆苑	嘉後閣高層10室	401	430	421 / 無變化	458 / ↑5.0%	467 / ↑4.0%
大角咀富榮花園	1期18座中層K室	431	500	536 / 無變化	544 / ↑1.1%	521 / ↑1.2%
牛頭角麗晶花園	20座低層G室	407	360	383 / ↑2.7%	390 / ↑1.0%	393 / ↑3.4%
黃大仙天馬苑	A座駿昇閣中層3室	415	390	408 / 無變化	412 / ↑2.0%	439 / ↑3.1%
青衣青泰苑	F座俊泰閣高層3室	401	361	410 / 無變化	431 / ↑3.9%	446 / ↑3.0%
沙田愉田苑	愉逸閣低層5室	548	448	463 / 無變化	465 / 無變化	486 / ↑3.6%
屯門龍門居	8座低層B室	431	268	284 / 無變化	291 / 無變化	272 / ↑3.0%
天水圍天頌苑	O座頌祺閣低層14室	433	278	306 / 無變化	280 / ↑2.9%	300 / ↑3.8%
大埔大埔廣場	宜富閣低層D室	372	355	380 / 無變化	355 / 無變化	358 / ↑2.0%

註：估價在11月10日查詢；估價調幅與今年10月中比較  
\*抽取自今年2月至3月自由市場登記個案

製表：記者 蘇洪鏞

## 維港·星岸撻訂173萬 加辣後最勁

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞、梁悅琴）政府再為樓市「加辣」，部分買家寧遭殺訂亦要離場。根據成交記錄冊資料，長實於紅磡維港，星岸第5座5樓A室，原於本月4日（即政府公佈加大雙倍印花稅稅率當日）以3,463.5萬元售出，惟最新資料顯示，買家選擇撻訂，成為「加辣」後最大額新盤撻訂個案，若以樓價5%計，料買家損失逾173萬元訂金。

### 一手乏新貨成交縮

新盤銷售上，本港昨日周末沒有大盤開售，僅元朗朗屏8號及何文田加多利軒推售餘貨，一手成交缺乏支持，單日僅錄約17宗成交，與對上一個周六（5日）約89宗大減逾八成。消息指，九龍城AVA 5、旺角麥花臣匯、元朗世宙、元朗朗屏8號及維港、星岸昨均錄承接。

### 逾700萬辣稅購星岸

其中，紅磡維港·星岸以2,389萬元售出1座高層

3房單位，呎價逾2.8萬元。據悉，買家為內地客，計及須繳付的買家印花稅及新印花稅（合共樓價30%），涉及稅款逾700萬元。該屋苑另一宗成交為1座26樓A室4房單位，成交價5,245.9萬元，實用呎價37,258元，再破項目呎價新高。

同時，一手銷售資訊網顯示，該盤昨日更新價單，將本月15日到期、適用於「Super Stars 36」付款計劃的2%現金回贈優惠延後。

至於二手方面，港府「加辣」後首置客把握機會入市。美聯黃遠基表示，牛頭角淘大花園G座高層7室，實用面積375方呎，屬2房開隔，吸引同區首次置業的上車客承接，成交價約493.8萬元，折合呎價13,168元。

天水圍嘉湖山莊綠減價個案，美聯黎燦強表示，麗湖居8座低層D室，面積547方呎，議價17萬元後以約418萬元成交，折合呎價約7,642元。黎燦強續指，屋苑兩房單位價格仍然平穩，惟部分三房單位業主擴大議價空間約3%至5%。

## 張炳良：「加辣」冷卻樓價急升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府早前推出樓市「加辣」措施，劃一上調買第二套房買賣住宅物業從印花稅稅率至15%。運輸及房屋局局長張炳良昨日表示，外間無預期政府會推出「加辣」措施，故此措施推出後，二手樓交投量減少，雖然不會對樓價即時產生效果，但能止住了樓價急升，造成冷卻作用。

張炳良指，印花稅措施不會預期長久推行，當海外投資需求對本地樓市造成波動，便會推出有利本地置業措施，故此買家印花稅仍存在，措施推出至

今，非本地人交易量佔總交易量不超過2%。對於有發展商因應「加辣」措施，推出為買家代繳印花稅的優惠。張炳良認為，不同發展商有不同措施應對，但消費者需考慮在「加辣」措施下何時入市。

### 陳家強：特朗普或促息口正常

財經事務及庫務局局長陳家強表示，特朗普當選新一任美國總統，有可能成為一個轉捩點，令低息環境走向正常化，美國聯邦儲備局亦給很多提示，12月加息的機會相當高。他稱，本港樓市興旺與低息有關，一次加息未必馬上令香港加息，但如果市場認為現時低息周期已經完結，開始有壓力息口會向上時，可以比聯儲局走得更快，長遠有可能令其加息兩厘或以上。

## 樓市十日高潮迭起

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）市場瞬息萬變，短短10天樓市連環湧現種種利好及利淡消息，樓價指數6連升、中資高價奪啟德地皮、港府大幅「加辣」、山頂豪宅刷新亞洲紀錄，以至特朗普爆冷入主白宮，直教市場人士心驚如坐過山車般大起大落。

### 公私營住宅登高破頂

差餉物業估價署於上月底31日公佈，9月私宅樓價指數報295.5點，連升6個月，按月急升2.78%，為今年按月升幅最大月份，6個月累計升幅達8.9%，與去年9月的歷史高位306.1點只差3.5%。

翌日（11月1日），公營二房屋錄破頂成交，將軍澳景林邨一個開放戶，呎價直撲1.3萬元登上新界呎價最貴公屋，牛頭角彩霞邨錄表呎價造6,555元，貴絕九龍免補價公屋。居屋市場宣告追平去年高位，香港仔雅濤閣錄表呎價10,903元，追平全港紀錄。

### 中資「諄然價」奪啟德地

再過一天（11月2日），啟德住宅地獲中資背景財團以88.37億元高價奪得，每呎樓面地價高達1.35萬元，高市場預期上限87%，較3年前啟德新發展區首幅批出的住宅地呎價貴1.7倍，市場一片諄然。

### 政府「加辣」待見成效

面對樓價及地價瘋升之際，特首梁振英於4日宣佈「加辣」，將原有住宅物業雙倍印花稅（DSD）稅率劃一調高至15%，港人首置及換樓客則獲豁免，當晚隨即掀起「幾小時小陽春」，買家紛紛在「加辣」落實前入市。

至於實力雄厚的發展商則「無有怕」，本月5日有將軍新盤藍塘傲展開次輪開售，有外籍客以折實價逾千萬入市，並願意豪付30%的印花稅，涉及金額逾300萬元。7日，山頂超豪盤Mount Nicholson 標售出多伙，其中更錄呎價高達10.48萬元，刷新全亞洲最貴分層紀錄。

不過，9日美國大選揭盅，民調一直處弱勢，明言要加息的特朗普當選，消息頓時為本港股市投下震撼彈。其對加息立場之強硬，勢為本港市場人士所關注。

## 近日市場矚目事件

- 31/10 官方樓價指數連升6個月至295.5點
- 1/11 新界九龍公屋呎價破頂、全港居屋呎價平紀錄
- 2/11 啟德地皮以每呎樓面1.35萬元標出
- 4/11 政府突擊「加辣」，DSD稅率劃一調高至15%
- 5/11 將軍澳新盤如期售100伙，即日沽出逾七成
- 7/11 山頂豪盤呎價近10.5萬元，刷亞洲分層紀錄
- 9/11 特朗普當選美國總統，港股大瀉