辣招影響異 公居屋熱私樓冷

顯徑邨貴絕新界東 太古城劈逾300萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府上月初突然宣佈樓稅「加辣」，私宅藍籌屋苑出現劈價求售，鰂魚涌太古城一個低層千呎單位，業主大幅劈價300多萬元，以1,808萬元成交，累計減幅達17%。相反，公居屋續錄破頂成交，繼鑽石山鳳德邨一伙150方呎單位以190萬元成交，成為貴絕市區劏房公屋。最新有市場消息指，大圍顯徑邨有556方呎單位以318.8萬元（免補價）成交，折合呎價5,734元，造價貴絕新界東免補價公屋。

太古城本月首宗成交以劈價揭開序幕，中原趙鴻運表示，「開齋」單位位於海棠閣極低層H室，實用面積1,114方呎，屬三房套間隔連多用途房。原業主於「加辣招」前叫價2,180萬元，及至成交最終累減372萬元以1,808萬元易手，折合呎價16,230元。原業主於2008年以845萬元買入單位，賬面獲利963萬元或114%。

聚龍居減近9%止賺

大圍聚龍居亦錄劈價成交，世紀21奇豐物業蕭耀邦表示，10座中層C室成交，實用面積736方呎，屬三房(一套)加工人房間隔，原開價930萬元，放盤約1個月後終劈價80萬元，以850萬元沽出，累減近9%，折合呎價11,549元。原業主於2011年以607萬元購入上址，期內升值約40%。

尚悅兩房戶平手離場

元朗半新盤尚悅錄平手個案，中原車子毅表示，涉及9座高層B室，實用面積440方呎，兩房間隔，連租約以458萬元易手，折合呎價10,409元。依現有租約月租收入9,500元計，買家可享2.5厘租金回報。原業主於2013年以約434萬元一手買入單位，現沽貨升值約5.5%，料扣除使費後近平手離場。

車子毅續指，尚悅一向深得上車客歡心，11月錄得35宗成交，與10月相若，成交未受加辣影響。

市場消息指，東涌昇薈7座中層B室，實用面積1,034方呎，原業主趁特別印花稅SSD鬆綁，即以約1,020萬元沽出單位，買家為首置客。原業主2013年以約775.4萬元買入，轉手升值31%。

顯徑邨千禧盤賺11倍

對比私宅，公屋買賣則節節破頂。市場消息指，大圍顯徑邨顯貴樓高層3室，實用面積556方呎，以318.8萬元（免補價）成交，折合呎價5,734元，造價貴絕新界東免補價公屋。原業主於2000年以25.5萬元（免補價）購入，是次轉手賬面獲利293.3萬元或11.5倍。

翻查記錄，日前錄得青衣邨綠表335萬元成交個案，為目前全港最貴之免補價公屋，而今次顯徑邨個案則一舉晉身第四貴成交，僅次於香港仔華貴邨及黃大仙下邨。

■大圍顯徑邨顯貴樓高層3室，實用面積556方呎，以318.8萬元（免補價）成交，折合呎價5,734元，造價貴絕新界東免補價公屋。 資料圖片

整體樓宇買賣微升0.7%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣前，樓市交投仍旺。土地註冊處數據顯示，反映10月市況的11月送交該處註冊的所有種類樓宇買賣合約共8,618份，按月上升0.7%，按年亦上升82%。期內買賣合約總值712億元，按月上升7.8%，按年更升139%，為自2012年10月後首度重上700億元水平，創約4年新高。業界預期，政府加辣後，12月整體物業註冊量顯著下挫，連帶金額亦會高位回落。

住宅合約升幅勝大市

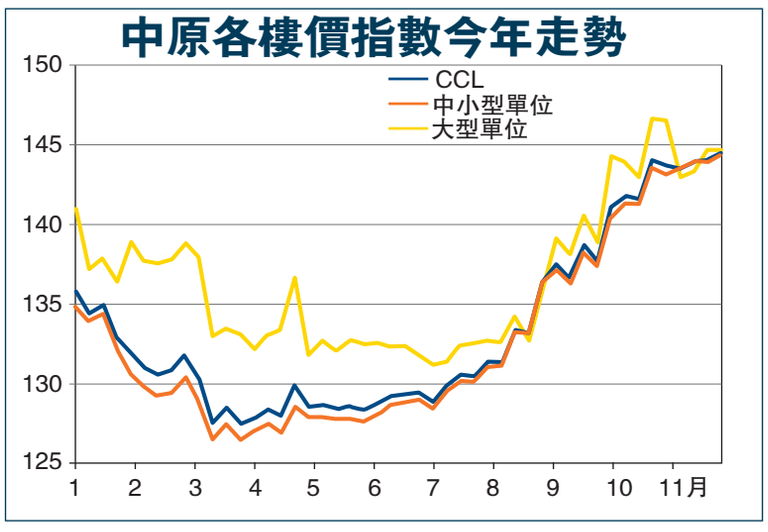
數據顯示，上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔6,739份，按月上升2.1%，按年亦上升138.5%。期內買賣合約總值616億元，按月上升13%，按年亦上升196.3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況，因此11月初新辣招推出後樓市氣氛轉趨淡靜的情況尚未反映出來。事實上，過去一個月未有大型全新新盤登場，新盤銷情顯著放緩。與此同時，二手住宅交投亦大跌；即使非住宅物業交投或見增加，但預期12月份整體物業註冊量會顯著下挫，連帶金額亦會由高位回落。

宗數方面，回顧11月註冊數據，月內整體物業註冊量錄8,618宗，按月相若，而當中一手私樓及二手住宅註冊量表現仍然理想。據資料顯示，11月一手私樓註冊量錄2,216宗，按月微減約1.7%，其中註冊量最多項目為將軍澳藍塘傲、馬鞍山薈晴、屯門雙寓、何文田皓畋及筲箕灣形薈。二手住宅方面，11月註冊量錄4,749宗，按月升約5%。

不過，隨着新辣招推出，無論一手抑或二手交投均告下挫，即使有非住宅物業支持下，估計整體物業註冊數字將由11月份8,618宗回落至12月份估計的5,500宗。

CCL指數59周新高



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價持續飆升，即使政府上月加辣，亦未有剎停這列高速行駛中的列車。樓價升勢不止，中原城市領先指數CCL最新報144.47點，創59周新高，按周升0.27%，連升3周共0.68%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，政府加辣後市場成交明顯萎縮，但樓價升勢未盡，繼續向上迫近歷史高位，預料樓價迫近高位後會反覆橫行。

本周三大整體樓價指數齊升，除CCL續升，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報146.13點，創60周新高，按周升0.21%。CCL(中小型單位)報144.42點，創60周新高，按周升0.33%。CCL(大型單位)報144.68點，為56周第三高，按周無升跌。CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)距離去年歷史高位，分別相差1.67%、1.67%、1.55%及2.68%。

各區樓價 九龍獨跌

四區樓價指數之中，新界西樓價指數最接近歷史高位，僅相差1.85%。新界東、港島及九龍分別相差2.3%、2.33%及2.33%。反映在用家需求下，新界兩區樓價受到支持。新界西CCL Mass最新報129.33點，創60周新高，按周升0.14%，連升2周共1.37%。新界東CCL Mass報151.32點，為58周第四高，按周升0.4%，連升2周共1.22%。

其餘港島CCL Mass報156.72點，創60周新高，按周升1.13%。九龍CCL Mass報141.22點，為58周第五高，按周跌0.57%，連跌2周共1.89%。

預約睇樓量續下跌

樓價創新高的同時，市場睇樓量卻續跌。中原地產十大屋苑周末(12月3日及4日)睇樓量錄495組預約，較上周微跌0.4%，再創近8個月新低。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手市場買賣雙方維持觀望，業主大多維持原有議價空間，加上市場預期本月很大機會加息，令交投處膠着狀態，料本月二手交投冰封，只有小量有自住需要之用家入市。

美聯物業方面，15個二手指標屋苑於本周末兩天錄得約571組預約睇樓量，按周再跌約1.4%，連跌4周。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，投資客幾乎絕跡住宅物業，交投以用家主導，加上銀行拆息調升，亦令觀望情緒加劇。其餘利嘉閣地產統計全港50個指標屋苑，共錄1,455組客戶周末預約睇樓，較上周末亦再跌0.3%，連跌兩周、創近13周以來新低。

施永青倡推首置屋 不可出租

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地產代理業界聯席會議(包括八大業界商會)與中原、美聯等昨召開記者會，批評政府上月初的加辣措施未有對症下藥，擔心措施反會令市場供應減少，最終推高樓價及租金。中原集團主席兼行政總裁施永青指，措施實行近一個月，市場交投急跌，影響業界生計，長此下去業界生計將會萎縮，認為政府「破壞有餘，建設不足」，未有承擔協助年輕人上車的問題，建議政府賣地時加入協助首置人士置業的條款。

施永青認為，政府一直將平賣樓的責任交予發展商及二手業主，未有主動承擔解決年輕人上車的問題，建議政府可於賣地時加入協助首置買樓的條款，例如撥出部分單位，規定單位面積500呎，只能售予本地首置人士，不能出租，即使轉讓亦不能售予海外人士、投資者等，只能售予首置。

美聯籲延換樓退稅期限

美聯集團董事總經理黃子華建議，加辣後換樓客購置新單位前需要先支付15%印花稅，負擔沉重，建議政府分兩期繳交或由香港證券按揭公司分期供款。又認為換樓退稅的期限應該由原來的半年延長至一年，讓市民有更充裕時間。黃子華認為，政府每次出招都影響業界生意，但一直未有與業界接觸，認為加辣應要先諮詢業界。

會議召集人郭德亮表示，其他建議還包括重推各類免息置業計劃、賣地時加入限制將來出售呎價上限、若出售物業時蝕讓可以免支付額外印花稅(SSD)。會議亦提出政府應該面對二手放盤量減少的問題，進行「供應管理」措施，例如換樓退稅的措施，可以優化為買2間換1間退1.5份印花稅，賣3間可退2份印花稅等；此外，1年內賣出一個二手住宅物業，而不再買入單位的市民建議可以獲得10萬元免稅額。郭德亮表示，業界已會晤兩位立法會議員，未來亦會約見特首候選人等。

對於加辣會否導致業界裁員，施永青指，過去兩季樓市交投理想，公司有「儲糧」，暫時未有大幅裁員及關店，但若辣招維持長時間便多少要裁員。

問到本月美國可能加息的影響。施永青指出，美國特朗普贏出大選，估計他將會大力發展基建及舉債，預期未來美國將加息。若加息形成趨勢，即使本地銀行因資金充裕未必即時加息，但在預期加息的心理驅使下樓價將會下跌。他預料，本港銀行或會待至明年第2季或年中才會加息。

加辣阻不了北水南下

他續說，加息陰霾下，內地卻因人民幣貶值，令資金不斷流入香港，即使最近政府加辣，但對於不少資金來說，「對貶值的恐懼大過辣招」，從而抵消了辣招影響。最近仍然見到市場有買家付重稅買樓，反映欲以「辣招」冷靜樓市的目的未達到，暫時成效僅成功阻了部分投資者入市。

維港・星岸頂層呎售5.39萬 紅磡新高

■新世界旗下上環ARTISAN HOUSE共設250伙，預計於明年首季登場。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤樓價連番破頂！消息透露，長實於紅磡維港・星岸傳獲買家斥逾1.65億元認購第1座頂層3個連天台特色單位，最高實用呎價53,994元，打破該盤日前所錄實用呎價逾4.8萬元的紀錄，不足1周再創紅磡區住宅新高價。長實地產投資董事郭子威表示，對昨日成交感到非常開心，公司會按計劃如期於下周一加價3%。

璈珀近6千萬售複式

另外，豐泰地產投資於西半山敦皓21樓D2室複式戶，單位實用面積1,075方呎，以3,706.5萬港元成交，實用呎價34,479元，亦創項目複式戶成交價及呎價新高。買家為首次置業的香港人，購入自用。華置於西半山干德道璈珀透過招標形式售出12樓D室，實用1,636方呎、向山景，連1個車位以5,966.8萬元成交，呎價36,472元。

PARK YOHO削折扣

臨近年尾，新地昨公佈元朗錦田PARK YOHO Venezia50伙附連平台或天台特色戶價單，實用面積392方呎至1,402方呎，售價由657.3萬至2242.8萬元。發展商削減折扣優惠2%，亦不會提供新稅制的稅務優惠，只按舊稅制提供稅務優惠。

新地副董事總經理雷霆表示，元朗錦田PARK YOHO Venezia昨公佈50伙特色戶的售價，有機會於稍後發售。根據價單顯示，有別之前推出的標準單位提供的11%直減折扣，今批特色戶最高直減折扣為9%，包括4%不用印花稅回贈折扣、4%特別折扣、1%新地會成員折扣，不設之前提供的2%即供折扣。若買家採用發展商提供的印花稅回贈優惠(即沒有相關4%直減樓價折扣)，已有物業者可獲舊稅制的80%稅務回贈，首次置業者可獲舊稅制的100%稅務回贈。

GOODWOOD PARK載樓書

此外，信和置業早年已開售的古洞南GOODWOOD PARK昨上載全新售樓書，部署重售。該盤共13幢洋房，現餘下2、11及16號屋待售，面積由1,987方呎至2,044方呎。

新世界發展於上環西源里住宅項目正式命名為ARTISAN HOUSE。項目與西營盤港鐵站為鄰，共設250伙，提供開放式、1房及2房單位，預計於明年首季登場。根據成交紀錄冊顯示，繼EIGHT SOUTH LANE沽清後，璈璈標準單位亦全數沽清，項目已套現近17億港元，平均呎價近21,000元。

■左起：地產代理管理協會會長黃漢成、美聯集團董事總經理黃子華、地產代理業界聯席會議召集人郭德亮、中原集團主席兼行政總裁施永青、香港地產代理商總會主席謝順禮、香港代理專業協會會長郭昶。 記者顏倫樂 攝

代理人數3.71萬微增

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）早兩季樓市暢旺，代理業界持續擴充，據地監局最新數據，截至11月30日，持牌代理有37,111人，較10月時36,999人增加112人或0.3%，代理人數由9月開始已連升3個月。不過，由於11月初政府加辣，市場交投大跌，情況未有立即反映在代理人數上，若情況持續，未來地產代理人數或會下跌。

據地監局最新數據，現時37,111個持牌代理中，持營業員牌照（S牌）有19,816個，按月減少50個或0.25%，不過地產代理牌照（E牌）上月有17,295個，按月增加162個或0.95%，抵消S牌的下跌。地產代理（公司）牌照亦由10月的3,318個，增加46個至3,364個，按月升幅1.39%，反映業界有更多中小型代理行加入。而代理分行數目，上月亦急增59間至6,573間，按月升幅0.9%。

4個人爭一單生意

以11月土地註冊處錄得整體物業成交8,618宗計算，根據最新的代理人數，即平均4名經紀爭做一宗生意，但留意11月數據反映10月，而11月受加辣影響，物業交投下跌，對業界生計造成打擊，未來業界競爭將加大。