

加辣滿月 私宅交投價穩量挫

浪澄灣沽清62伙 提價1.5%加推80伙



香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)政府加辣一個月，恒隆地產於大角咀的浪澄灣昨日按抽籤次序發售第二座62伙。由於首置客需求大，消息指於昨日下午5時30分已全數沽清。然而，過去一個月一手盤只售出約620伙，按月大減72%；二手樓交投亦按月大減40%。美國本月中將議息並大有機會加息，業界料本港住宅樓價年底前跌5%，明年樓價料先跌後升。



昨日早上10時在大角咀浪澄灣的售樓處外已見人龍等候，龍尾排至連接屋苑的行人天橋。恒隆地產物業銷售經理呂渭源表示，截至中午12時，浪澄灣首72票中，已有50伙單位獲買家揀選，該盤收票逾4,300張，內地客佔約一成。消息指下午5時30分悉數沽清，平均呎價15,246元，套現6.32億元。呂渭源續指，港府加辣的影響仍未浮現，該盤尚餘約380個單位未發售。恒隆即晚宣佈加推第二批單位合共80伙，售價平均上調1.5%。

投資者怕辣 用家主導市場

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，大角咀浪澄灣首300號買家籌的出席率相當高，有八成；用家佔九成，兩房客佔六成。他解釋，辣招只是影響投資者，浪澄灣如沒有15%印花稅，投資者會有三成，但現在只得一成；預計收租回報每呎約40元，回報率為3厘。問及加辣後用家照入市的原因，他指是因為浪澄灣價錢平，市區樓折實平均呎價僅約1.5萬元，比屋苑自己的二手價平一成。辣招亦令二手供應減少，買家轉購一手。

其他新盤成交方面。長實於紅磡的維港·星岸受內地客追捧，昨日以5,082.7萬元售出5座30樓A單位，實用呎價37,428元，創第五座新高。豐泰地產於西半山的敦皓26樓D2室複式戶昨日以3,858.8萬元售出，單位實用面積1,082方呎，實用呎價35,664元，再創項目複式戶成交價及呎價新高。買家為香港人，為女兒購入自用。

發展商達標 放緩推售新盤

事實上，加辣後置業成本大增，投資者及換樓客大減，新盤推售步伐近乎停頓，主要銷售貨尾。部分原本推售的新盤亦封盤，例如文田的天鑄1期及筲箕灣的形薈。相比以往，發展商大增稅務優惠去貨者不多，相信是因為時近年底，年內各大發展商的年度銷售目標已大致完成，無迫切需要大增優惠去貨。目前只有紅磡維港·星岸、旺角麥花臣匯及大角咀浪澄灣有提供相關稅務優惠或折扣。估計大部分發展商會待明年農曆年後才發力再推新盤，令市場可以消化消息後再進攻。布少明預計，若沒有大盤開售，本月一手成交只約600宗，與上月相若，樓價年底前料跌5%。

美或加息 業界料樓價跌5%

中原地產住宅部董事總經理陳永傑預期，未來兩三個月住宅交投將大減，但政府加辣只會令成交宗數減少，難令樓價大跌，且不會出現樓市泡沫。美聯儲12月加息的機會達60%，現時樓價直至年底將有3%至5%下行空間，但農曆年後仍會出現小陽春。他指出，縱然美國有頗大機會加息，但本港銀行未必跟隨，加上美元強勢，熱錢會繼續流入本港樓市。預料明年樓價會先跌後升，直至明年年底，樓價可升至今年4月至5月的水平。

資深投資者林一鳴表示，雖然市場有不少聲音預料美聯儲12月會加息，但由於美國候任總統特朗普明言要進行多項基建，美國很大機會需要發債，因此個人會跟市場唱反調，認為不加息的機會大於加息。他又指，本港樓價隨着政府加辣，未來半年將會下調5%至10%，明年4月將重拾升勢。



浪澄灣料有機會加推及溫和加價。 張偉民 攝



昨早上10時起售樓處外已見人龍等候。 張偉民 攝

加辣後新盤部署

樓盤	部署
何文田天鑄1期	封盤
筲箕灣形薈	封盤
紅磡維港·星岸	新增代繳75%從價印花稅及30%買家印花稅
旺角麥花臣匯	新增可享15%折扣的「100%從價印花稅津貼」
大角咀浪澄灣	提價12%推第二座62伙，最大折扣23%
元朗PARK YOHO Venezia	加推50伙附連平台或天台特色戶；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

製表：記者 梁悅琴

買家心聲	葉女士	韋太	葉女士
	約760萬元購兩房單位	820多萬元購兩房單位	800多萬元購兩房單位
	購入一個兩房單位自住，約760萬元。由於是首次置業，所以不用交15%印花稅，本身亦住在同區。由於單位乃自住，認為樓價升跌對自己沒有影響。	本身拿的是香港身份證，且屬首次置業，所以不用交15%印花稅。今次斥資820多萬元買入一個兩房單位，認為在這個地段價錢合理。本身在新界居住，公司則在尖沙咀，考慮到九龍區交通方便，便購入單位與丈夫、女兒及母親一起住。之前曾擔心樓價會跌，後來認為在九龍區，就算跌亦不會有太大影響。	陪女兒來挑選單位，且斥資800多萬元購入了一個兩房單位；屬首次置業不用交15%印花稅，認為價錢尚算合理。本身不是住在這一區，女兒則租樓住，現在儲到錢就自己買樓住，搬來這區是因為景觀向海及交通方便。認為買樓是需求問題，打壓樓市沒什麼用，至於樓價會不會跌好難講，因為當中涉及很多因素。浪澄灣雖有十年樓齡，但十年前的樓比現在的好，材料好像好一點，間隔也大一點。
	 張偉民 攝	 張偉民 攝	 張偉民 攝

上月車位成交料逾千宗



天水圍嘉湖山莊的車位月內5度破頂，最高成交價為88萬元。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)政府宣佈加辣後，資金紛紛轉投車位市場。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，11月車位成交非常熾熱，因為之前有意購入住宅物業的投資者皆轉向投資車位。他估計，11月車位成交超過1,000宗。

中原地產研究部亦指出，近期車位投資備受追捧，加上發展商和大業主積極拆售車位，帶動車位買賣明顯增多。今年12月的整體車位(包括住宅、寫字樓及工廈車位)買賣登記(反映11月市況)估計將推高至1,000宗，將創一年新高。

事實上，熱錢流入車位，車位新高價成交亦頻頻湧現。例如天水圍嘉湖山莊的車位便於月內5度破頂，最高成交價為88萬元；大角咀帝峰·皇殿的車位，則以高達398萬元易手，成為九龍的車位王；位於西營盤維港峰的車位，造價更高達460萬元。

旺勢至農曆新年前

展望本月車位成交，布少明認為要視乎發展商推出車位的步伐，但整體成交未必如11月般熾熱，除非市場推出大量車位。問到車位買賣熱潮能否持續到明年，他估計車位在農曆新年前仍會旺場。

十大屋苑交投急跌48%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港府加辣已屆一個月，二手樓市雪上加霜。中原地產十大屋苑11月錄得133宗成交，較上月254宗急跌47.6%，成交量為今年2月後的9個月新低。全線十個屋苑成交量一致下跌，幅度由13.6%至80%不等，實用呎價則有6個屋苑錄得上升。

二手盤少樓價乾升

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，各區二手放盤量短缺，部分二手物業成交價被搶高，辣招下樓價未受壓抑，持續乾升。二手交投氣氛淡靜，買家期望業主減價吸客，但市場上減價放盤不多。辣招後遲遲未有一手新盤推出市場，市場欠缺焦點，買家或靜待12月美國議息結果後才再作打算。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，辣招對二手樓市的影響，將會在本月進一步浮現，整體成交量料僅1,800宗至2,000宗，比10月及11月大跌五成至六成。

太古城成交呈兩極

港島區方面，中原趙鴻輝透露，加辣後太古城成交價量齊跌，業主更為惜售，將放售單位

價錢調整至高於市價，買家唯有高價接貨，如金山閣高層B室以996.8萬元同類新高價成交。有少數單位屬遺產物業，業主則願意減價出售，讓價空間約3%至5%，成交呈兩極化。太古城11月錄得10宗成交，平均實用呎價15,892元。

中原楊文傑表示，康怡花園11月僅錄得4宗成交，創2016年以來新低，平均實用呎價15,008元。加辣後區內成交量大幅下跌，康怡及鯉魚涌區僅錄得16宗成交。投資者買樓及換樓成本大增，部分轉售為租，缺盤更嚴重。市場觀望氣氛濃厚，買賣雙方等待美國議息結果後再作打算。

麗港城交投幾停頓

九龍區四大藍籌屋苑於11月交投量齊跌，中原洪金與表示，麗港城上月交投可謂陷入停頓局面，全月僅錄得4宗成交，按月大跌75%；平均實用呎價亦回落5.6%，最新報11,900元水平。自政府加辣後，屋苑僅錄得2宗成交，交投表現價量齊跌。買家觀望後市，入市態度轉趨審慎，相信屋苑12月交投仍然膠着。

美孚新邨上月交投亦明顯放慢，全月僅錄得

18宗成交，比9月急跌56.1%；平均實用呎價則回升1.4%，報11,200元。中原梁植森預期，待市場消化有關消息後，屋苑交投才能回穩。

新界區方面，中原黎宗文指沙田第一城11月共錄得19宗成交，對比上月錄得22宗回落13.6%，平均實用呎價約13,689元，與9月相若。11月二手交投氣氛受政府加辣影響，加上市場預期12月有機會加息，交投氣氛急轉直下，只有部分有自住需要之用家照常入市。全月買賣雙方觀望氣氛濃厚，業主大多維持叫價，令交投處於膠着狀態。

東涌映灣園11月錄得7宗成交，較上月大跌63%；全月平均實用呎價9,348元，按月則升6%。

中原范偉康表示，加辣亦令到盤源進一步收窄，業主惜售，叫價態度更加強硬，致屋苑成交呎價繼續向上。他指，政府每次出招後樓市慣常急凍，加上現時正值年底成交淡季，成交氣氛逐步下降。

然而，東涌區樓價一向較外區低水，區內物業始終有吸引力，相信待市場消化辣招措施及節日假期完結後，樓市可望逐步回復正軌。



政府加辣後太古城成交價量齊跌，業主更為惜售。 資料圖片

十大屋苑11月成交

地區	屋苑	成交量/按月變幅	平均實呎(元)/按月變幅
港島	太古城	10(-70.6%)	15,892(-3.1%)
	康怡花園	4(-60%)	15,008(-1.2%)
	海怡半島	12(-47.8%)	15,430(+1%)
九龍	美孚新邨	18(-56.1%)	11,200(+1.4%)
	麗港城	4(-75%)	11,900(-5.6%)
	黃埔花園	4(-80%)	14,000(+0.3%)
	新都城	19(-13.6%)	13,228(+4.6%)
新界	沙田第一城	19(-13.6%)	13,689(+0.3%)
	嘉湖山莊	36(-23.4%)	8,195(-1.8%)
	映灣園	7(-63.2%)	9,348(+6.4%)
合計	133(-47.6%)		