

低市價見效 「加辣」無有怕 浪澄灣80伙即日速沽清

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）再過三周後便揮別2016年，在政府早前突然出手「加辣」下，部分發展商選擇放慢腳步，令市場早前所預期的新盤「萬伙壓陣」場面未有出現。本港昨日與本月首個周六一樣，未有大型開售，僅得大角咀浪澄灣推售貨尾80伙。該盤雖屬多年貨尾，但不少買家因其定價較同期新盤稍低而入市，市場反應熱烈，消息指昨午3點前已悉數獲認購。該盤即晚加推64伙，提價2.7%，12日起接受登記，17日發售。

12月第二個周末，僅得大角咀浪澄灣一盤撐起新盤大市，該盤日前截收逾3,800票，超額認購逾46倍。記者昨日從該盤位於大角咀的現樓售樓處所見，到場登記的人龍由1樓售樓處延伸至地下，秩序大致井然。恒隆地產物業銷售經理呂渭源表示，該盤開售首兩小時已有65伙獲揀樓，連同上周發售的單位，兩輪共套現約14.6億元，今批為7.8億元。

中原：用家佔八成

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，旗下客戶出席率很高，並有八成為用家。本月缺乏大盤撐場，估計12月一手成交不多於500宗，按月減少兩成，二手亦不會多於3,000宗。展望未來特首施政，陳永傑認為無論誰上場，都會重視房屋政策。目前環球熱錢追逐美元資產，因而令本港物業受追捧，從而對樓市仍有支持。

陳年貨尾盤多輪推售，仍博得已退出樂壇多年的歌手青睞，於上世紀90年代出道的陳紀匡（前稱陳建輝）昨日現身浪澄灣售樓處，憑着與太太合共入4票，最終成功以30多號籌購入一個兩房戶，作價約900萬元，首期逾300萬元。

陳紀匡指，現時一家三口居於青衣，由於名下沒有物業，固毋需付額印稅，不過本身於內地曾買入住宅。由於項目定價較其他新盤稍低，故吸引其入市。對於來屆特首期望，他盼能令經濟平穩，讓更多人能置業，未來應加快發展新市鎮如東涌等

地，以增加住宅供應。另一買家羅先生表示，以較前的籌號成功買得一個500餘方呎的兩房戶，作換樓之用，作價約800萬元。他指，個人目前居於港島，認為該盤較市價平約15%至20%，吸引其入市。被問到對未來特首期望，他直言不喜歡「辣招」，樓市及政府不是一個人(特首)能決定。作為中產，期望政府可以幫年輕人上車。連同將軍澳藍塘、屯門NAPA、何文田One Homantin及晴畋等均錄成交，本港在舊新盤單日(截至昨晚7時)至少錄106宗成交。

經絡料樓花按持續跌

另外，經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，過往政府出招打擊投資者入市的意欲，亦影響樓花的預售，2012年10月首推新買家印花稅，增加額外印花稅稅率，隨後的一個月，樓花按揭宗數隨即大跌44%。翌年的2月，港府全面增加印花稅，非住宅按揭物業必需即時繳交印花稅，買家入市信心減弱，之後一個月的樓花按揭宗數亦下跌41%。

劉圓圓續指，隨着市場預期美國加息情緒升溫，一個月期的銀行同業拆息已經連續三日維持在0.5%的高位，待辣招的影響進一步反映，加上部分發展商的樓花預售仍在審批階段，預料年底的樓花按揭宗數增幅有限，而樓花按揭宗數或會持續下跌。



浪澄灣昨日開售首兩小時已有65伙獲揀樓。記者蘇洪鏘攝



陳紀匡

以30多號籌購入一個兩房戶，作價約900萬元，首期逾300萬元。現居住於青衣，由於名下沒有在港物業，因此今次置業毋需付額印稅。

浪澄灣買家心聲

羅先生

藉5號籌成功買入500餘方呎兩房戶作換樓之用，作價約800萬元。本身居港島，該盤較市價平約15%至20%，吸引其入市。



業界籲下任特首檢視房策



美聯物業布少明指，辣招對協助市民置業成效有限。資料圖片



萊坊林浩文稱，樓策「加辣」主要是冰封二手豪宅。資料圖片



盛滙李根興說，傳統核心消費區舖位售價明年可望喘定。資料圖片

而息口走勢、整體經濟、供應及政府政策持續性之影響更甚。

他認為，現時市場由一手樓主導，政府政策亦有利新盤銷情。同時，買家以打工仔及自住人士為主，只要定價吸引及有優惠，他們會傾向買一手樓，這也是中小單位及居屋有支持的原因，而樓策「加辣」主要是冰封二手豪宅。故此，他相信一手樓會持續熱賣，惟發展商需付出較多補助，從而影響部分利潤。

投資者料細價舖有支持

另外，舖位投資者、盛滙商舖基金創辦人李根興認為，資金長遠地會轉落工商舖，展望農曆新年後特別受惠是民生細碼舖，而下半年中之後，等待訪港旅客量回穩及特首人選確定，會較多核心舖受惠。

盤點各區舖位來年售價走勢，他看好3,000萬元或以下的細碼民生舖，料可從低位回升一成至兩成，目前亦已有不少該類舖位出現反價及封盤情況。至於3,000萬元以上的民生舖亦有5%至8%的增長空間。而尖沙咀、銅鑼灣、中區及旺角在內的傳統核心消費區，舖位售價跌幅可望喘定，相信明年下半年可物色投資時機。

美聯：新盤註冊額料21年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年樓價先跌後回升，推高全年一二手成交量與成交金額，尤其一手成交金額升幅明顯。美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋下，本年至今（截至12月7日）一手私樓註冊金額達1,812億元，比起去年全年約1,622億元高出約11.7%，為自1996年有紀錄以來的21年新高。

累計超去年全年11.7%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年新盤表現理想，尤其當中多個豪宅新盤熱銷，帶動一手私樓註冊金額首次超越1,800億元水平。

今年一手私樓註冊金額率先超越去年全年，主要是受豪宅熱賣帶動。據資料顯示，本年至今逾2,000萬元一手私樓註冊個案共錄約1,606宗，較去年全年1,089宗大幅增加47.5%，而逾1,000萬元至2,000萬元亦顯著上升25.8%至2,657宗，均成今年一手金額表現突出的動力。

一手註冊量勢超去年

至於整體一手私樓註冊量方面，年內暫錄16,486宗，與去年全年16,799宗相差僅約1.9%，料最終可超越去年總數，為2007年後首度達至1.7萬宗水平。

港島二手平均成交價迫千萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手交投量仍在低位徘徊，不過成交金額卻見增加，反映樓價增幅跑贏交投量。港置行政總裁李志成指出，據土地註冊處最新資料顯示，11月二手住宅註冊量錄4,749宗，較10月的4,525宗按月上升約5%。至於金額升幅更高於宗數，11月二手住宅註冊金額錄310.86億元，較10月的280.91億元上升約10.7%。

平均註冊額升至654萬

由於11月之整體二手註冊金額升幅較宗數高，當中港島區平均註冊額更升近千萬水平，拉高整體二手平均註冊額為654.6萬元，較10月的620.8萬元升5.4%，為去年9月以來高位。

若按三區劃分，升幅最急之地區為港島區，11月平均每宗二手註冊金額錄985.1萬元，較10月的900.6萬元升約9.4%。九龍區同錄上升，平均註冊額為644.8萬元，較10月的613.9萬元升5%。不過，新界區平均每宗註冊額輕微回落，最新為514.7萬元，比起10月的515.9萬元微跌0.2%。

宗數方面，港九新界區全數上升，同樣以港島區升幅最凌厲，11月共錄1,067宗，較10月錄得的936宗升14%，跑贏大市。九龍區則錄得1,248宗，較10月的1,170宗按月升6.7%。新界區錄2,434宗註冊，僅微升0.6%。



港島區上月二手平均註冊額逼近千萬。資料圖片

布少明：美議息加快市民入市

布少明亦提到，值得留意美國下周議息，市場普遍預期加息機會頗大，面對加息周期開始，相信對樓市走勢影響更受關注。他又預期，部分市民或會因消息加快入市決定，但重申有關消息不會對樓市構成太大影響。他料發展商推盤步伐將按部署進行，而買家仍會傾向選購一手物業，今年一手私樓註冊量料達17,000宗，而明年一手私樓註冊量可望增至約19,000宗。

林浩文：樓市調整期仍有兩年

認為特首換屆對樓市影響不大的不獨一人，萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示，以現時樓市情況，樓市調整期仍有一兩年，但大跌大升機會不大。反

首置客不睇樓搶兆麟苑

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府對樓稅「加辣」後，首置客把握機會入市，新界西北居屋連錄成交。祥益地產林英傑表示，屯門兆麟苑G座低層5室，實用面積401方呎，兩房一廳，以326萬元（自由市場價）成交，折合呎價8,130元，準買家更「不睇樓」情況下作決定。原業主於2013年以約246萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約80萬元。

天富苑3房綠表價336萬

樓價較低水的天水圍居屋亦錄逾300萬元成交，祥益地產黃肇雯表示，天富苑A座高層1室獲首置客承接，單位實用面積650方呎，三房兩廳連套廁，獲公務員綠表客以336萬元（免補地價）購入，折合呎價5,169元。

至於二手私宅交投膠着，將軍澳新都城錄本月首宗成交，美聯鄧國偉表示，2期2座低層H室，面積538方呎，3房間隔，吸引同區家庭客承接，成交價約630萬元，較原來降價約10萬元，折合呎價11,710元。資料顯示，原業主於1999年6月以約271.99萬元購得，是次轉手賬面獲利1.3倍。

Yoo Residence 1房租2.2萬

新入伙樓盤再錄租賃成交，中原地產鄭莉莉表示，銅鑼灣Yoo Residence高層G室，實用面積355方呎，屬1房間隔，望開揚樓景，業主以22,000元將單位租出，折合呎租62元。鄭莉莉指，業主於今年7月以913.7萬元買入單位，租金回報2.9厘。該盤現時約有15個租盤，入場單位叫租22,000元起。

大型屋苑亦錄租賃，祥益地產謝利官表示，天水圍嘉湖山莊樂湖居9座中層F室，面積449方呎，屬兩房間隔，日前獲一名區外客以9,500元承租，折合呎租為21.2元。利嘉閣葉瑋珩表示，屯門大興花園2期8座低層B室，實用面積446方呎，屬兩房間隔，以9,200元租出，折合呎租約20.6元。



屯門兆麟苑面積401方呎單位以326萬元（自由市場價）成交。資料圖片