

500萬元或以下二手樓註冊佔比僅四成 創新低 樓價飛升盤源減 上車更難

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)過去一年美元持續貶值逾10%，不少市民唯有選擇買樓保值，加上供不應求，令樓價持續向上，細價物業身價亦上漲，盤源減少，成交比重愈來愈少。今年首月500萬元或以下二手住宅註冊量只有1,848宗，比率再創新低，僅佔約40.3%，小市民要上車可謂難上加難。

根據金管局指引，若首置客選用按揭保險計劃，樓價450萬元或以下可承做最高九成按揭，大大減輕買家首期要求，手頭上有40多萬元都可以上車。然而，樓價持續上升，新盤樓價固然高不可攀，400方呎單位動輒索價千萬元，細價二手樓身價亦上漲，盤源減少，成交量亦告下跌。



美聯物業首席分析師劉嘉輝

據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，今年首月二手住宅註冊量錄4,582宗，當中銀碼為500萬元或以下只有1,848宗，即佔約40.3%。以單月計，此比率首次僅及四成水平，打破去年12月45.3%的低位紀錄，按月減少約5個百分點，續創新低。

嘉湖500萬以下成交最多

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，1月份二手住宅註冊量按月升約9.7%，升幅主要來自逾500萬至1,000萬元個案，該類銀碼按月急升約25.9%，錄2,127宗，並成為登記個案最多的類別；至於逾1,000萬元至2,000萬元則微升約1.6%；逾2,000萬元亦升約2.5%；反觀，500萬元或以下細價物業卻按月回落約2.3%至1,848宗，表現與二手大市背馳。

若以屋苑劃分，今年首月500萬元或以下二手住宅註冊量最多的5個屋苑悉數為新界區物業，當中嘉湖山莊錄33宗500萬元或以下個案，為單屋苑之中最多；其次為沙田第一城及荃灣中心，分別有30宗及28宗500萬元或以下登記；金獅花園及河畔花園則各以18宗及17宗緊隨其後。

80後買第一城兩房上車

500萬元或以下細價物業一盤難求，每當市場有筍盤出現，即迅獲

承接。祥益林偉光表示，屯門區400萬元或以下二手私樓「買少見少」，逐步邁向絕跡，部分用家把握機會置業，其中屯門凱德花園第3座低層G室，實用面積325呎，兩房一廳，獲區內首置客垂青，決定「即睇即買」以390萬購入作自用，呎價12,000元，成交金額及呎價均創屋苑同類型單位的新高紀錄。

美聯詹毅揚表示，沙田第一城47座低層C室，屬2房間隔享內園景，實用面積約304方呎，吸引一名上車客興趣，睇樓一日即拍板以約489.2萬元成交，呎價約16,092元。據了解，新買家年約30多歲，靠自己儲蓄首期成功上車，終覓得心水物業自住。

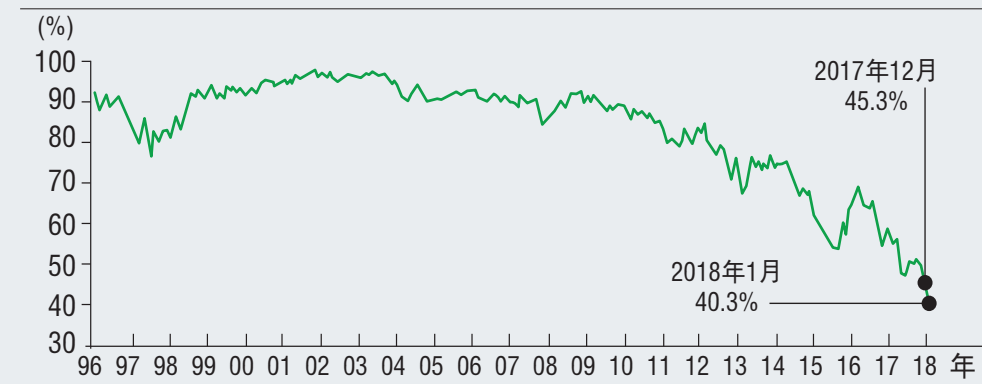
豫豐連天台戶465萬易手

祥益林偉光指出，屯門豫豐花園連天台特色戶，實用面積396方呎，兩房一廳，獲區外首置客垂青，以465萬購入作自用，呎價11,742元。粉嶺碧湖花園3座中低層H室，實用面積400方呎，2房間隔，世紀21奇豐陳偉康表示，單位放盤僅13日，原開價460萬元，獲外區上車客以453萬元承接，呎價11,325元。



天水圍嘉湖山莊是上月500萬元或以下二手住宅註冊量最多的屋苑，共錄得33宗500萬元或以下個案。資料圖片

每月500萬元或以下二手住宅註冊量佔整體二手住宅註冊量比率



資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

近月來500萬元或以下二手成交個案

樓盤	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
青山道顯暉大廈低層C室	269	373萬	13,866
屯門凱德花園3座低層G室	325	390萬	12,000
元朗豐裕軒頂層戶	262	390萬	14,885
屯門華興大廈高層D室	404	398萬	9,851
粉嶺碧湖花園3座中低層H室	400	453萬	11,325
屯門大興花園2期2座低層C室	447	463.8萬	10,376
屯門豫豐花園連天台特色戶	396	465萬	11,742
沙田第一城47座低層C室	304	489.2萬	16,092

資料來源：中原、美聯、港置、世紀21奇豐、祥益

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)私樓樓價上升之餘，最近數月，可作公開轉售的公營住宅房屋例如居屋及公屋樓價亦連番破頂。

地產界人士認為，政府宜迅速檢討私樓按揭成數，釋放部分二手市場供應，減慢公營房屋樓價升幅。

業界籲放寬按揭成數

美元續跌 買樓保本增值
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，港元與美元掛鈎，美元跌勢不止，便會加速市民物色投資產品以求達到保本增值目的。

但因本港私樓價格近年漲價了不少，市區低於500萬元的單位逐漸罕見，投資者近月唯有將目標轉向可出售的居屋及公屋等公營房屋，令居屋及公屋價格也出現頻頻破頂。

釋放供應 減慢樓價飆升

他認為，政府應檢討450萬元以下樓價才獲得八、九成按揭保險的物業，因為低於500萬元的私樓經已愈來愈少，由450萬元上調至600萬元都有八、九成按揭是值得考慮的，同時亦可將凍結了的二手市場釋放部分供應，可減慢公營房屋樓價飛升，也能某程度調控到整體樓價。



陳永傑指，美元跌勢會加速市民物色投資產品以求保本。資料圖片

股災拖累 二手樓最多劈價5%

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)股樓雙旺撞撞破滅，港股經歷「黑色一星期」，單周挫逾3,000點，在股市波動下，樓市交投亦受影響，加上屬傳統淡季的農曆新年臨近，近日部分地區二手樓成交幾近停頓，料新年前交投將繼續萎縮，而來自東涌、元朗和屯門等非市區地方亦齊錄二手盤劈價成交，減價幅度由1%至5%不等。

藍天海岸減40萬易手

東涌藍天海岸在業主讓步減價後，本月終於開齋。利嘉閣聯席董事黃定坤表示，藍天海岸1座低層B室，實用面積約912方呎，為三房一廳連士多房間隔，業主開價990萬元後減價40萬元或4%，以950萬元成交，呎價約10,417元。據悉，原業主於2012年3月以580萬元購入單位，至今轉售賬面獲利約370萬元，升值約64%。

首置客600萬購YOHO TOWN

元朗YOHO TOWN亦現減價盤，獲首置客接貨。利嘉閣地產分區經理黃永全表示，元朗YOHO TOWN 5座低層B室，實用面積約393方呎，為兩房設計，原業主開價620萬元後減價約20萬元或約3.2%，以600萬元獲首置客承接，呎價約15,267元。據悉，原業主在2011年5月以約270萬元買入單位，持貨約7年，至今轉售賬面獲利約330萬元，升值約1.2倍。

鄰近的屯門同樣錄得減價盤成交，祥益地產客戶經理巫嘉露表示，屯門大興花園2期2座低層C室，實用面積447方呎，兩房兩廳，原業主開價468萬元後減價4.2萬元或0.9%，以463.8萬元成交，實用呎價約10,376

元。據悉，原業主於1996年以約117.3萬購入單位，持貨約22年，至今轉售賬面獲利約346.5萬元，升值約2.95倍。

天晉3房減價15萬沽

另外，香港置業助理分區董事劉浩勤表示，天晉2期2B座中層C室，實用面積約648方呎，屬3房套間隔，原業主約半年前開價約1,200萬元放售，經議價後減價15萬元或1.25%，以1,185萬元成交，呎價約18,287元。據悉，原業主於2013年2月以約750萬元購入單位，持貨5年，至今轉售賬面獲利約435萬元，升值約58%。

利嘉閣聯席董事鄧嘉璋表示，沙田碧濤花園C座中低層B室，實用面積約912方呎，為兩房兩廳連一套房間隔，原業主叫價920萬元，經議價後減價20萬元或2.17%，以900萬元成

交，實用呎價約9,868元。

據悉，原業主於2006年1月份以約415.8萬元購入單位，持貨約12年，現轉手賬面獲利約484.2萬元，升幅約1.2倍。

環宇銀主盤叫價3300萬

另外，亦有部分新晉屋苑單位淪為銀主盤。其中長實於荃灣的環宇海灣有一個「樓王」單位淪為銀主貨，並叫價3,300萬元放售。該單位位於1座頂層，實用面積1,609方呎，連1,340方呎天台，屬屋苑面積最大的單位，呎價叫20,510元。

原業主於2014年7月以2,566.3萬元購入，當時為屋苑最高成交價，其後由匯豐銀行及發達太太財務承造一、二按，但到2016年初起多次被入稟，包括稅務局，至去年8月業主破產，現單位叫價較3年半前高733.7萬元或28.5%。



將軍澳天晉2期近日錄得減價成交，3房戶以1,185萬元易手，呎價約18,287元。資料圖片

津匯次輪沽11伙



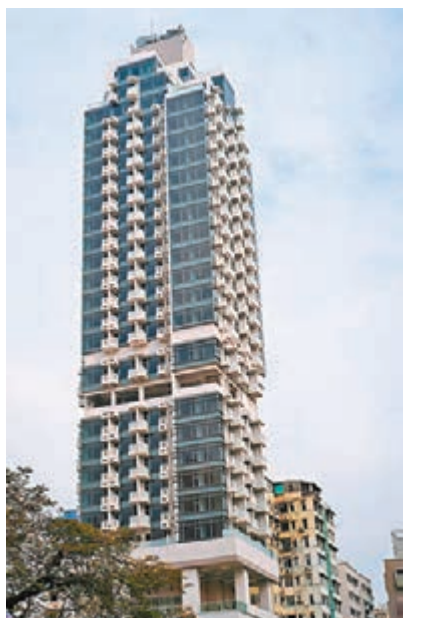
馬頭角津匯(右圖)昨推售39伙，現場所見排隊登記的準買家明顯不及上周日推售首批單位時熱鬧。梁錫彝攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚、梁悅琴)距離農曆新年只有幾天，傳統淡季下市場節日氣氛濃厚，發展商推盤步伐略為減慢，銷情亦放緩。其士國際夥資聲集團及市建局合作發展的馬頭角津匯昨日次輪推售39伙，消息指，僅售出11伙，銷售情況明顯不如往昔熱烈。連同其他新盤，昨日一手盤合共售出20伙。

節日效應 新盤銷情放緩

津匯昨日次輪推售39伙，包括開放式至2房間隔，以及6伙連平台特色戶，定價由602.1萬元至1,170.3萬元，呎價由21,053元至30,764元，折實售價572萬元至1,111.8萬元，折實呎價由2萬元至29,225元，較首批51伙折實均價19,151元高出近26%。昨早開售現場所見，排隊登記的準買家只有約10多人，不見人龍出現，反應明顯不及上周日推售首批單位時熱鬧。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行準買家出席率約40%至50%，當中80%為自用買家、20%為投資客，是次並無大手買家，部分準買家為向隅客，傾向購入600萬元至700萬元的低層單位，而大部分、佔70%準買家均來自同區



九龍，餘下的20%及10%則分別來自港島及新界。陳永傑續指，受農曆新年影響，估計2月份一手成交量約800宗，按月下跌20%，股市波動對樓市造成的影響不大。

上月一手註冊金額140億

事實上，過去兩個月新盤銷情縱然有所回落，但與去年同期相比仍相當出色。香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，1月錄得834宗一手私樓註冊，較12月下跌約35.5%；註冊金額約140.5億元，較12月下跌約32.4%。一手私樓註冊量額按月表現雖為失色，不過，若註冊量與去年同期的674宗比較，則增加約23.7%，屬近3年按年同期最多。註冊金額較去年同期約94.4億元大增約48.8%，屬近4年按年同期新高，並創有記錄以來的23年同期第二高。李志成續指，預期近期推售的新盤陸續登記，估計今月一手私樓註冊量可望回升至一千宗水平。按1月一手私樓樓盤註冊宗數劃分，匯豐II錄得80宗註冊最多；排名次席為元朗尚悅，方，全月錄得62宗註冊；而何文田皓畋錄得56宗註冊，排名第三。