

# 新房策出台 買家觀望

# 旺角納米盤首日僅沽26伙

香港文匯報訊(記者馬翠媚、梁悅琴,實習記者林沛其)政府公佈新一輪房屋政策措施後,邊緣準買家等抽平價資助房屋,開價進取的細價新盤銷情即轉淡。旺角納米盤尚靈昨開售全盤76伙,截至昨日下午4時僅沽26伙標準戶,銷售率只有34.2%,為6月份首日銷情最差新盤,當中9伙折實價400萬元以下單位全沽清,大部分買家選用120天即供付款方式。連同其他樓盤,昨日一手盤售出56伙。

## 7月部署推售新盤

樓盤	單位總數(伙)	發展商
大埔白石角雲滙	1,444*	新地
大埔白石角海日灣	667	億京
長沙灣一號九龍道	100	信置
深水灣徑8號	54	南豐、豐資源
屯門掃管笏珀居	14	英皇

註: \*1及2期 製表: 香港文匯報記者 梁悅琴



旺角納米盤尚靈昨開售全盤76伙,截至下午4時僅沽26伙標準戶,銷售率只有34.2%。香港文匯報實習記者林沛其攝

## 尚靈買家心聲



買家韓先生

自己的年紀是時候要上車,故斥450萬元購入中層單位作自住用。該盤鄰近地鐵站,環境不錯,價錢負擔到,最後選擇入市。至於居屋則因為收入高於居屋的入息上限,不符合資格而不考慮。政府新措施未有影響入市決定,但樓市發展仍然很難預計。



買家陳先生

斥400萬元購入單位作自住用途。因自己超過居屋申請入息上限,故不考慮申請居屋。自己已在政府推出新措施前入票,故不受影響。暫時看不透未來樓市的發展走勢,但如果今天不買,明天更難上車,因有可能愈遲買愈貴,現時樓市仍然有風險。

香港文匯報實習記者林沛其攝

發展商代表楊嘉俊表示,政府剛宣佈新的房屋政策,無疑對市場氣氛有所影響,部分準買家或需要時間消化有關消息,但本港住屋需求仍然很大,尤其市區單位仍有吸引力。

## 尚靈呎價貴絕同區阻銷情

由寶德環球集團主席楊海成私人持有的旺角尚靈,共有26伙開放式單位,單位面積由158方呎至193方呎,入場費不用400萬元,又可承造九成按揭,然而呎價卻不菲。首批30伙的定價399.9萬元至537.9萬元,扣減4%折扣後,折實售價介乎384萬元至516.4萬元,折實平均呎價25,514元,相對同區利奧坊·凱岸6月初的首張價單折實價23,912元,半個月賣貴6.7%,貴絕同區。其後再加價1.4%盡推餘下46伙,當中3樓A室特色戶,實用面積僅181方呎,平台面積竟達498方呎,折實價681.3萬元,呎價高達37,642元,挑戰九龍區迷你戶呎價新高。

香港文匯報記者昨早於尚靈樓處所見,早上10時起為準買家登記時段,現場尚算熱鬧,等候登記時排有人龍,依欄杆圍繞近半圈,當中以年輕客戶居多,亦不乏家庭客,登記開始10分鐘後人龍已見消化。受訪買家大部分表示,由於入息已超出居屋入息限制,加上在樓市持續升溫下,擔心日後或無法負擔樓價而入市。該盤獨家代理中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出,尚靈買家中投資客料佔30%至40%。

## 臻藝呎售3.8萬新高價

其他新盤成交方面。新世界於西營盤臻藝昨沽出2伙高層開放式

戶,其中33樓F室實用面積216方呎,成交價825.6萬元,呎價38,222元,創出項目新高呎價。

系內於元朗漆林沽出最後一幢A3泳池大屋,實用面積3,724方呎,連1,600方呎特大花園及932方呎天台,屬5房5套間隔,成交價4,875.6萬元,呎價13,092元,並連3個車位。

## 陳永傑:購買力仍高企

陳永傑表示,政府今次新招並無壓抑樓市需求,「以往5年來推出的辣招,均以壓抑需求、加大門檻、加重成本為主,相對下今次新招並無壓抑樓市需求,買家亦維持購買力,反而買家在資助下折扣多了,有意買入中小型物業會看自己能否抽中居屋,料對細價樓或帶來輕微影響。

他又稱,為居屋增加很強勁優惠,折扣高至五二折,同時亦抽了很多靚地皮去資助房屋,料有助帶動居屋市場的氣氛。

他亦指,在新措施下,政府在九龍區抽起如此多呎數地皮,如日後沒作出補救措施的話,料未來兩年的土地供應或樓宇供應將嚴重短缺。

## 布少明:私宅樓價續升

美聯物業住宅部行政總裁布少明則認為,政府的新資助房屋政策的確會令部分具入息資格市民由計劃買私樓轉為嘗試抽平價資助房屋,令細價私樓受到影響,不過由於門檻降低,亦會令之前無法抽資助房屋的一批市民加入競爭行列,令抽籤命中率減低。與此同時,政府又抽起9幅可建萬伙私人住宅的地皮改建資助房屋,令私人住宅供應減少,仍然會推升樓價。



陳永傑指,政府今次新招並無壓抑樓市需求。香港文匯報記者馬翠媚攝

## 近月來部分現樓新盤促銷方法

樓盤	促銷方法
90 Repulse Road	先入住後成交付款方法,買家獲贈4.25%印花稅、長達3年半成交期及買家提早付清餘額獲現金回贈優惠。
元朗柏齡	由招標改用出價單推售38幢洋房。先入住後成交付款方法,買家支付15%樓價及相當於2%樓價之許可證費,可於明年1月1日起先入住,直至簽定臨約後第750日或物業買賣交易完成期滿。
屯門滿名山	指定財務公司提供成交價70%一按,貸款期15年,期內只供息不供本。
西貢逸瓏園	提供成交價15%二按,貸款期15年,首三年供息不供本。
西貢逸瓏海濱	新增23.8萬元現金回贈。
九龍塘賢文禮士	新增8.8萬元至18.8萬元現金回贈。
九龍塘喇沙徑	指定財務公司提供一按由樓價70%擴至80%。
	減價11%至13%。

製表: 香港文匯報記者 梁悅琴

## 發展商急散貨 6月新盤沽2200伙

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府事先張揚會開徵一手樓空置稅,發展商近月來積極散貨,令一手樓成交量大幅上升,單是6月沽出約2,200伙,創出15個月新高,吸金達250億元。總結第二季一手盤累沽約4,225伙,較首季上升15%。業內人士認為,一手樓空置稅等公佈後,部分發展商加快推盤步伐,尤其是現樓豪宅盤。

## 一手銷量創15月新高

事實上,發展商近月群起力谷新盤貨尾,銷售步伐明顯加快,據一手物業銷售網及市場統計,截至昨日,6月沽出約2,200伙,創出15個月新高,較4月份售出635伙,以及5月份售出約1,390伙,明顯增加。

由於一手樓空置稅需要向涉及的單位徵收雙倍的差餉,變相加重持貨成本,部分發展商趁措施生效前積極清貨尾,甚至增設置業優惠,如付15%樓價可先住後成交,70%一按並可15年供息不供本,以至增加現金回贈等優惠吸客。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳

永傑表示,一手樓空置稅對發展商有影響。根據以往經驗,發展商有持貨能力,無財政壓力,相信對後市會觀望一段時間,暫未見有減價戰出現。他指,6月一手成交錄約2,200宗,創15個月新高,估計7、8月一手成交會回落至1,500宗。

## 料發展商7月續加快推盤

按初步的分析,7月至少有5個新盤部署推售,提供約2,279伙,當中兩個為現樓的豪宅盤,分別是深水灣徑8號及屯門掃管笏珀居,其他三個樓花盤包括大埔白石角雲滙及海日灣,以及長沙灣一號九龍道。

然而,由於一手樓空置稅仍有待立法會通過才可生效,估計不少發展商都會趁這段時期先加快推售現樓樓盤,相信除了深水灣徑8號及屯門掃管笏珀居外,其他現樓豪宅盤以至中小型盤都會加入爭相出貨行列。

美聯物業住宅部行政總裁布少明相信,發展商會加快推盤,供應量多的新盤開價會貼市甚至低於市價,亦會透過增加優惠以至高成數按揭來促銷現樓盤,估計7月新盤成交仍會暢旺,料成交量達2,000宗。

## 6月全新樓盤銷售情況

發展商	樓盤	推售日期	推售單位(伙)	售出單位(伙)	銷售率(%)
嘉華	大埔白石角嘉熙	6月2日	238	238	100
		6月9日	268	268	100
		6月15日	170	102	60
新世界	北角柏蔚山	6月6日	247	237	96
		6月12日	300	131	43
恒地	旺角利奧坊·凱岸	6月9日	180	180	100
		6月16日	119	119	100
		6月23日	88	82	93
楊海成	旺角尚靈	6月30日	76	26	34

製表: 香港文匯報記者 梁悅琴

# 二手盤源缺 連錄高價成交

香港文匯報訊(記者梁悅琴)政府新房策對二手樓影響微,加上盤源缺,二手樓價繼續創新高,500萬元或以下二手樓每月註冊量佔整體二手住宅註冊量比率持續尋底。

世紀21北山梁淑儀表示,北角威德閣低層C室,實用面積322方呎,兩房兩廁,坐向南面,外望街景,獲區外換樓客以640萬元承接,實用呎價19,876元,造價及呎價創屋苑同類型單位新高。據了解,原業主於2007年1月以209萬元購入,賬面獲利431萬元,升值近2.1倍。

## 港運城1580萬易手

部分業主趁高位沽貨。世紀21北山嚴智賢表示,北角港運城中層G室,實用面積792方呎,三房兩廁,獲區外換樓客以1,580萬元承接,實用呎價19,949元。據悉,原業主於2014年12月購入上址自住,當時作價1,050萬元,額外印花稅(SSD)期滿沽出物業,賬面獲利530萬元,升值約50%。

美聯鄭志權表示,沙田第一城38座高層H室以585萬元易手,單位實用

面積304方呎,實用呎價19,243元。據悉,原業主於2016年8月以385萬元購入單位,是次轉手需支付10%額外印花稅(SSD),扣除辣稅後賬面仍獲利141.5萬元,持貨不足3年,升值約52%。

## 500萬以下買賣創新低

香港置業行政總裁李志成表示,樓價持續上揚,500萬元或以下二手盤源趨缺,每月註冊量佔整體二手住宅註冊量比率每下愈況,持續尋底。

據土地註冊處最新資料顯示,6月首28天錄得1,457宗500萬元或以下二手住宅註冊,佔同期整體二手住宅註冊量的4,523宗僅約32.2%,較5月全月約33.4%再跌約1.2個百分點,續創歷史新低紀錄。

註冊金額方面,500萬元或以下二手住宅註冊金額6月首28天錄得55.22億元,佔同期整體二手住宅註冊金額約365.11億元約15.1%,較5月全月約15.9%下跌約0.8個百分點,比率同樣創出歷史新低紀錄。



政府公佈新房策後,有業主趁高位沽貨,其中北角港運城中層戶以1,580萬元易手,實用呎價19,949元。

及新界三區500萬元或以下二手住宅註冊量表現各異,其中九龍區錄得520宗註冊,較5月同期的459宗增加約13.3%;港島區錄得194宗註冊,較5月同期的179宗增加約8.4%;反觀,新界區錄得743宗註冊,較5月同期的768宗下跌約3.3%。

綜合今年上半年至今500萬元或以下二手住宅註冊量錄得9,840宗,佔同期整體二手住宅註冊量的26,825宗約36.7%,較去年上半年約50.3%大跌約13.6個百分點。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)香港回歸祖國21周年以來,樓價累升86%,雖然回歸第21年住宅物業的註冊量按年下跌6.6%,惟註冊金額創回歸後新高。

## 涉及金額達5792億

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,回歸第21年(2017年7月1日至今年6月28日為止)一手私樓及二手住宅註冊量共錄約64,795宗,按年減少約6.6%;惟涉及金額已達5,792億元,已超越上一年的5,706億元,高出約1.5%。除為回歸以來第三次突破5,700億元外,更打破紀錄高位5,769億元水平,創回歸後新高。金額表現優於宗數,其中原因受樓價持續向上以及大銀碼個案的帶動。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出,以回歸年(即每年7月至翌年6月)計算,按一二手物業劃分,回歸第21年(2017年7月1日至今年6月28日為止)二手表現較為突出,註冊金額錄約3,624億元,比起回歸第20年約3,155億元高出約14.9%,並為近7個回歸年新高。

## 一手註冊價量齊跌

反觀,因今年上半年新盤推盤步伐放緩,拖累回歸第21年的一手私樓註冊量及金額按年有所下跌。惟值得留意,回歸第21年(2017年7月1日至今年6月28日為止)一手私樓註冊金額高達2,168億元,連續兩個回歸年超越2,000億元水平,僅次於回歸第20年約2,551億元,創回歸以來新高。