

施政報告出 二手減減減

藍灣半島劈「一球」 嘉湖平賣照破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一份施政報告全力增加土地供應，又增加公營房屋佔比至70%，加上外圍市況不明朗，二手樓現減價潮，部分議價空間亦擴大至逾10%，小西灣藍灣半島有兩房戶劈價108萬元，減幅達13%才以722萬元將單位易手。不過，部分單位減價後仍創新高，天水圍嘉湖山莊翠湖居一個高層3房戶，減價12萬後獲區內首置客以738萬元入市，創屋苑成交價新高。

美聯張子健表示，特首昨日發表施政報告後，天水圍嘉湖山莊翠湖居一個高層3房套獲一名區內首置客以738萬元入市，創屋苑成交價新高。單位為嘉湖山莊翠湖居3座中高層A室，面積636平方呎，原業主開價750萬元放盤近半年，附全新裝修，吸引區內首置客洽商承接，最終獲減價約12萬元或1.6%至738萬元成交，呎價11,604元。原業主於2013年11月以約399.8萬元購入上址，期內升值84.6%。

藍灣半島兩房3個月平166萬

市場觀望氣氛濃厚，部分業主見市淡開始軟化，擴大議價空間。小西灣藍灣半島1座中層G室，面積457方呎，兩房間隔，中原冼子明表示，業主叫價830萬元，見二手市況淡靜，最終劈價108萬元或13%以722萬元將單位易手，呎價15,799元。對上一宗同類成交單位為1座高層F室，7月時以888萬元成交。

冼子明指，今次單位價錢較市價低，即吸引3至4組買家競爭。買家見業主願意大幅減價，加上單位為優質戶，即出手入市。原業主於2004年以270萬元買入單位，賬面獲利452萬元或167%。

同屬港島區，中原施長達指出，北角富雅花園金桃閣低層E室，面積450方呎，兩房間隔，業主叫價788萬元，最終願減53萬元或6.7%以735萬元易手，呎價16,333元，成交價低市價約5%。原業主於1990年12月以90萬元買入單位，升值超過7倍。

宏華閣減價照賺「五球」

同一時間，世紀21日昇蔡嘉駿表示，北角宏華閣高層A室，面積274方呎，兩房改開放式間隔，單位放盤約一個月，最終減價87萬元或12.8%，以595萬元易手，呎價21,715元。原業主於2008年6月僅作價100萬元購入，賬面獲利近5倍。

投資者累減67萬沽映灣園

返回新界區，中原陳旭明指出，東涌映灣園1座中層F室，面積470方呎，兩房間隔，投資者業主2008年以198萬元買入單位，之前一直出租，年初租客搬走後交吉放售，叫價680萬元，有見最近二手市況淡靜，近日減至630萬元，昨日施政報告公佈，進一步減至613萬元沽出，屬近半年新低價，累減67萬元或9.8%。買家為已是香港永久居民的外籍投資者，買入單位作收租用途，市值月租約1.5萬元。

中原洪文鋒表示，粉嶺花都廣場9座高層D室，面積370方呎，兩房間隔，兩個月前放盤開價570萬元，其後一路減至497萬元終獲承接，累減約73萬元或12.8%，屬近期新低價，呎價13,432元。

據悉，業主2012年以約203萬元購入上址，持貨6年升值145%。

最新二手樓減價個案



天水圍嘉湖山莊
翠湖居3座中高層A室(636方呎)
738萬元成交
減價1.6%



粉嶺花都廣場
9座高層D室(370方呎)
497萬元成交
減價12.8%



小西灣藍灣半島
1座中層G室(457方呎)
722萬元成交
減價13%



東涌映灣園
1座中層F室(470方呎)
613萬元成交
減價9.8%



馬鞍山新港城
F座中層4室(519方呎)
789萬元成交
減價3.8%



天水圍嘉湖山莊
美湖居3座中層F室(441方呎)
538萬元成交
減價3.9%



北角宏華閣
高層A室(274方呎)
595萬元成交
減價12.8%



北角富雅花園
金桃閣低層E室(450方呎)
735萬元成交
減價6.7%

資料來源：美聯、中原及世紀21日昇

製表：記者 梁悅琴

辣稅季收81億 挫32%

香港文匯報訊 樓市成交減少，今年第三季「三辣稅」稅收僅約81.34億元，為近四季新低，按季急跌32.6%；同期涉及物業成交約9,076宗，較對上一季減少25.3%。據稅務局資料顯示，9月共錄2,374宗須付辣稅物業成交，較8月減少24.7%，涉及總稅額逾27.25億元，增5.7%，是連跌兩月後首次回升。

資料又顯示，期內繳付15%的新住宅從價印花稅及非住宅物業的雙倍印花稅(DSD)稅額，按月增加11.8%至20.9億元，涉及2,113宗，減少718宗。不過，額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)稅額，按月分別減少19.4%及10%，涉及金額2,187.8萬及6.1億元。

港島豪宅全年料升逾10%



港島豪宅樓價靠穩及跑贏大市。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）山頂文輝道地皮將於明日截標，市場估值逾200億至300億元，料為豪宅市場帶來刺激。美聯物業港島區董事歐泚軒預期，受惠大灣區發展對本港經濟有利，帶動本港豪宅物業需求，預期年底前港島豪宅樓價靠穩及跑贏大市，區內豪宅樓價全年料有逾10%增長。

逾2千萬二手買賣超去年

他指出，港島區逾2,000萬元一手私樓註冊量於今年首3季已錄得約580宗，較2017年全年錄得的670宗歷史高位僅差90宗，料今年

註冊將挑戰700宗，並創出歷史新高。期內，逾2,000萬元二手註冊量則錄得約885宗，已較2017年全年約853宗為高，主要是樓價上升所帶動，全年勢破逾千宗。

另外，逾5,000萬元港島區超級豪宅一手註冊量於首3季已錄得逾百宗，錄得約112宗，二手則錄約170宗，與2007年全年紀錄高位約174宗相若，故全年必定創出歷史新高。

美聯物業高級區域營業董事羅文駒更指出，山頂南區今年逾億元交投勢破50宗，透過公司股份轉讓亦成新趨勢，比例將升破30%。

全方位增供應 細價私宅料跌

施政報告回應

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首新一份施政報告全方位增加土地供應，地產界人士相信，政府增加公營房屋佔比將令細價私樓樓價下跌，發展商料轉攻中型及豪宅單位，而共享先導計劃有利發展商釋放部分土地儲備。

湯文亮：政府棄高地價政策



紀惠集團行政總裁湯文亮 資料圖片

紀惠集團行政總裁湯文亮表示，新一份施政報告非常創新，其帶出訊息是政府打算放棄高地價政策。如果施政能夠落實，細價樓危矣，中型以上單位有可能繼續上升，細價樓價很快就會下跌。

他指出，今次房屋政策是全方位增加供應，甚至連工廈也不放過，美其名是過渡性安排，其實是長遠之計，因為香港有超過1,000幢工廈可以活化，大多數全幢工廈由不同業主持有，進行活化的時間會縮短很多。如果很快就有大量過渡性房屋出現，舒緩市場對細價樓需求，對細價樓樓價有抑制作用。

除此之外，填海可令未來土地供應有所保證，政府可以大膽使用現有土地儲備，間接提高供應量，供應充足，樓價自然會下調。再者，公營房屋比例增加，政府在減少私營土地供應的同時，將會增加供應資助房屋數量，高折扣的公營房屋會搶去不少私人市場細價樓的購買力，預期發展商以後就會集中興建中型以上單位。

地建指公私營申請更繁複



香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅 資料圖片

香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅表示，商會不贊同申請需要呈交土地及建設諮詢委員會考慮，認為委員會並無權力，最終需要經政府批准，只會令審批程序更加繁複。他透露，商會最快下周會舉行會議商討，現階段仍有很多地方需要釐清，是純粹撥地供政府發展，還是由發展商負責建築再交還。若由地產商興建，涉及的融資利息亦要「計一計數」。

他稱，政府將私人住宅比例由40%降至30%，對發展商影響不會太大，皆因值錢土地都會作私樓用途，如山頂等傳統豪宅區。

布少明料共享先導「三贏」



美聯住宅部行政總裁布少明 資料圖片

美聯住宅部行政總裁布少明指出，施政報告提出土地共享先導計劃以發展農地，實為最快釋放土地供應的辦法，達至政府、發展商及市民「三贏局面」。目前，四大發展商擁有的農地儲備高達1億方

呎，假設抽出三成轉為房屋用地，以2倍地積比率發展，折算平均單位面積為500方呎計算，即可提供約12萬個單位，規模已大於9個美孚新邨、11個沙田第一城、7個嘉湖山莊或9個太古城，絕對有助解決香港房屋供應問題。

戴行撐屯門填海還貨碼

戴德梁行認為，政府提出明日大嶼計劃，可增加土地儲備，但建議政府填海的同時，必須於交通配套措施方面作出更長遠的規劃，以免令整個大嶼山將來出現問題。該行亦建議政府在提出發展棕地的同時，可在屯門41區進行填海，將貨櫃碼頭和難以上樓的棕地作業一併遷到該區以北的填海新區，有助釋放原有棕地建屋。同時，政府可考慮利用新界尚未發展合共1,000公頃農地，其規模約等於三個啟德發展區總面積。若以三倍地積比率興建及每個單位500方呎計算，將可以興建64萬個單位。

重建公務員合作社增6千伙

中原測量師行高級經理吳庭琛表示，施政報告提出由市建局統籌重建公務員合作社，可以釋放未用盡可建樓面的舊樓之使用潛力。政府數據顯示，本港合共有238個合作社，佔地總面積約為30公頃，當中85幅合作社用地較具有重建潛力，主要位處市區優越位置包括土瓜灣、西灣河、跑馬地及深水埗等，並會最多提供約250萬方呎額外樓面面積。假設每個重建後單位面積為400方呎，該等用地可額外提供約6,000個單位，預計最快5年內可推出市場。



中原測量師行高級經理吳庭琛 資料圖片

朗豪坊十一生意雙位數增

香港文匯報訊（記者 殷考玲）剛過去的十一黃金周假期，冠君產業信託（2778）旗下旺角朗豪坊旺丁旺財，其行政總裁王家琦表示，商場期間人流錄得單位數增長，營業額則有雙位數增幅。她續稱，近期人民幣貶值沒有減低內地旅客來港消費意慾，又相信剛啟用不久的高鐵有助吸引更多內地遊客來港。

花園道三號續租上調

該集團旗下另一物業花園道三號，王家琦表示，中環寫字樓供應不足，加上市場需求強勁，花園道三號寫字樓續租呎租已由8

月時呎租130元升至140元，出租率達98.8%，而明年需要續租的大客戶已有一半完成續租。

被問及本港跟隨美國進入加息周期，王家琦稱，集團少於一半債務為浮息債，加上商場部分分成租金所佔比不多，加息對該集團影響不大。

另一方面，為加強花園道三號定位，王家琦稱會不定期舉行活動，昨日就以推動工作、生活平衡為主題，在該物業戶外的地方舉行首個椅子瑜伽活動，有40多個租戶的代表參加。現時，共享工作空間佔花園道三號寫字樓的佔比有5%至6%。

銅鑼灣酒店叫價削8%



銅鑼灣21威非路酒店提供54個客房。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）近期樓市調整，除二手住宅掀起劈價潮外，亦已燒到商業物業。位於銅鑼灣威非路道21號的21威非路酒店新近亦因應市況擴大議價空間，意向價由一個月前8.5億元，下調至最新的7.8億元，下調幅度約8%。

中原(工商舖)寫字樓部營業董事朱子豐表示，21威非路酒店全幢總面積約29,760方呎，是次以現狀及連酒店牌照出售，現時意向價約7.8億元，較舊叫價下調約8%，冀吸引實力投資者承接。

資料顯示，該酒店樓高27層，提供54個客房。朱氏續稱，酒店於2011年落成，有別於現時個別由寫字樓或住宅改建而成的精品式酒店。按總樓面面積計算，該項目意向呎價遠低於市場同類型物業水平。