

仲行：辣稅不減 樓價跌25%



仲行曾煥平(左)指，加息不足以成為樓市下行最大原因。旁為馬安平。

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 環球經濟未見明朗，中美貿易戰、內地經濟增長放緩等因素將導致樓市下行風險增加。仲量聯行昨日在住宅市場展望指出，確認樓市已進入下行趨勢，由現時起至明年底住宅樓價將再下跌至少15%。該行更明言，如政府不「減辣」讓樓市軟著陸，樓價跌幅或會高達25%。

仲量聯行董事總經理曾煥平表示：「近年香港各個地產市場均越趨倚重中國內地

的需求來支持增長。中美貿易戰加劇將對香港的經濟及樓市造成打擊，加上內地經濟增長放緩，我們預期香港樓價由現時起至明年底將再下跌至少15%，並確認樓市已進入下行。」

曾煥平：確認樓市已下行

曾煥平強調，樓價下調趨勢非常清晰，主要參考四個因素，包括中美貿易戰、中國經濟增長放緩、股市下滑以及息口上升。曾氏指，中美貿易戰已成常態，未有因素可以平息，預計數年內不會有明朗的轉變，料樓市下行的過程和時間將會被「拖長」。

此外，中國本年GDP增長亦出現下行，第一、二、三季的GDP增長率分別為6.8%、6.7%及6.5%。再加上，本港息口已確認繼續上調，而美國聯儲局曾表示年內以及明年再上調息口。不過，加息因素早已被買家消化，而且本港息口加幅有限，故不足以成為樓市下行最大原因。

曾煥平又提到，中小型住宅樓價自金融風暴後已上升兩倍，並超越1997年高位63%，而樓價由本年初至9月底已暴升約8.3%。不過，經濟前景未明已令樓市出現回調，中小型住宅樓價在連升27個月後於過去2個月下跌1.4%。過去3個月，市況欠佳令平均每月的住宅成交宗數進一步減少至4,188宗，遠低於過往長期每月8,500宗的平均水平。

曾煥平指出，政府肯定阻擋不了經濟下行，但至少可以「做啲嘢」讓樓市軟著陸，例如應撤銷特別印花稅(SSD)、檢討雙倍印花稅(DSD)以及放寬貸款與估值比率。

真正炒家現今不再出現

他又表示，現時已經無真正炒家，只有一些長線收租的投資者，現時有很多年輕人均在高位入市，假設樓價下跌幅度超出首期，如出現經濟下行，這群業主財務出現問題時，SSD將令物業難以脫手。曾煥平形容：

「情況等於一間着咗火嘅屋，入面有好多人嘍度，而政府就用辣招將最後嘅逃生門鎖上，入面嘅人就活生生燒死」。

另外，曾煥平建議政府調整雙倍印花稅(DSD)，例如買家於購入第二個單位後，不用立即繳付15%稅款，只須先繳交較平的舊稅率，並延長寬免期至2年，如2年後買家仍未沽出舊有物業，則須繳付15%稅，這樣比較公道。他又警告，如果政府什麼都不做，在中美貿易戰惡化以及股市持續下滑的情況下，樓價跌幅或會高達25%。

納米樓「好有問題」難甩手

被問及納米單位的未來成交表現，曾煥平坦言，納米樓本身就是「很有問題」的產品，若單位面積小於200方呎，扣除牆

- 1、中美貿易戰已成常態，數年內不會有明顯轉變。
- 2、內地經濟逐季放緩，內地資金對香港物業投入將減少。
- 3、股市下滑，負財富效應打擊經濟及影響買家收入。
- 4、本港息口確認繼續上調，美聯儲下月及明年料再上調息口。

仲行樓市轉勢四因素

身、平台以及浴室後，就僅有約100呎空間。「一個年輕買家在市旺時買入納米戶時可能『興高采烈』，但之後轉售時面對的可能是一群心理性買家，空間限制往往會令單位難以售出，其二手成交表現將會非常差。」

貝沙灣銀主洋房低市價40%沽

華信旗下持有 兩度向財仔借貸

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 外圍經濟陰霾未散，樓市面臨變天，連港島大價豪宅物業也受到波及。身價億億聲的薄扶林貝沙灣洋房出現銀主盤，由中國華信關連公司持有的雙號屋以2.32億元易手，呎價約5.8萬元，對比今年6月屋苑單號屋呎價9.6萬元的成交價，低近40%。同時，各大鐵路盤屋苑持續出現劈價潮，例如將軍澳新都城有2房戶錄得多次減價，最終累減151萬元後以629萬元沽出，呎價跌穿1.5萬元。

地註冊處資料顯示，薄扶林貝沙灣3期雙號屋，屬銀主盤，面積3,996方呎，上月底以2.32億元售出，較叫價3.8億元減1.48億元或38.9%，折算呎價58,058元。新登記買家為胡瑞玲(WU SHUI LING LINDA)。

減價近1.5億 賬面賺16%

屋苑上一單成交可追溯到今年6月，為3期單號屋，面積3,953方呎，以公司股權轉讓方式沽出，市場消息指該單位成交價約3.8億元，實用呎價約9.6萬元，創屋苑呎價歷史新高。以此計算，今次華信雙號屋成交呎價對比該單號屋低39.58%。

是次貝沙灣3期雙號屋銀主盤，資料顯示，原業主為中華社有限公司(CHINA ASSOCIATION LIMITED)，於2012年1月以1.998億元購入上址，其間曾3次向財務公司及銀行借貸，包括由利星行承造1.2億元按揭，及由發達太太承造2,000萬元二按，現沽貨賬面僅獲利3,220萬元，升幅16%。中華社為中國華信關連公司。

旗下會展三層料值20億

此外，華信集團一批在港物業早前被清盤人接管，其中曾作為華信主要辦公室的灣仔會

展廣場辦公大樓3層樓面，並委託代理於月底拍賣，市場估值最高接近20億元，為近年最大宗商廈銀主盤拍賣。

新都城2房累減151萬易手

至於二手成交仍舊冷清，多個鐵路屋苑均錄得減價成交。美聯物業林志堅表示，毗鄰港鐵寶琳站的將軍澳新都城錄得一期2座中高層D室多次減價成交，面積420方呎，屬2房間隔，原業主於5月放售單位，當時叫價780萬元，7月時一度下調叫價至750萬元，惟仍未獲承接，直至9月同區新盤LP6開售，賣方進一步降價至670萬元，近日最終再減至629萬元易手，累減151萬元或19%，呎價14,976元。

利嘉閣地產鄭運就透露，市場新近錄得奧運站帝柏海灣3座高層E室的成交，單位面積597方呎，採3房1套間隔，座向西北，享海景。原業主叫價1,450萬元放售，及後減價92萬或約6%，即以1,358萬元成交，呎價22,747元。現時同類戶叫價由1,300萬元起。

據悉，原業主於2002年4月，以約382.8萬元買入上述單位，賬面獲利約975.2萬元或逾2.5倍。鄭運就補充，帝柏海灣今暫錄約2宗成交，平均呎價23,866元。



薄扶林貝沙灣3期景觀開揚。資料圖片



雲端洋房逾1.24億售出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 儘管市場出現大幅度讓價成交，惟一手洋房仍錄高位成交。新地旗下沙田九肚雲端昨日以招標售出 House Premier 11 號洋房，成交額及呎價均較之前售出的同類型洋房為高。該洋房面積2,905方呎，成交額逾1.24億元，呎價42,736元。

至於億京集團旗下大埔海日灣首批推出招標的138伙，早前截標後，終落實售出21伙。其中1號及5號洋房，成交價分別為1.32億元及1.19億元，呎價32,172元及28,059元。

另外，新地推出山頂加列山道12號 TWELVE PEAKS 1 號屋招標，面積

4,478方呎，另有花園4,478方呎及車位917方呎等，本周五截標，料可挑戰新高呎價紀錄。

TWELVE PEAKS 招標

該屋曾於2014年發出價單，當時定價8.191億元，呎價175,735元。

藍塘傲減價 推先住後付



藍塘傲有面積634方呎單位減價近250萬元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 樓市交投淡靜，為求去貨，麗新及帝國集團合作發展，已屆現樓的將軍澳藍塘傲推出1,080日長成交期優先入住付款計劃，並將其中12伙劈價5%至14%，每戶更可獲贈10萬元傢俬優惠，本周六起生效。

藍塘傲尚餘約60伙貨尾，發展商昨日先將其中12伙減價，包括一房，兩房及四房之標準戶，及5伙連天台及複式特色戶，減幅5%至14%。其中，8座16樓G室，面積634方呎，原價1,779.7萬元，最新劈價14%至1,530.6萬元，呎價2.4萬元。

至於全新優先入住1,080天付款計劃，涵蓋藍塘傲所有現售單位，採用該付款計劃之買家可以申請優先入住，期間買家須分期繳付佔用費，此費用可於完成交易時全數回贈。同時，提早成交亦可最多獲獲價5%回贈。

潘銳民稱宣傳費轉作折扣

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，樓市交投



恒基林達民指，地價不能再低，目前樓價屬低水。

淡靜，藍塘傲今次減價是為增加吸引力，又指與其增加宣傳費，不如將樓盤直接減價優惠買家，並指因應項目現樓及已入伙，所以亦增加先住後付付款方法。他相信，新盤不會出現大型劈價潮，但個別會增加優惠。

尚悅·嶺加價加推一房戶

另一邊廂，前日突將其中51伙封盤的元朗尚悅·嶺昨日加價加推51伙一房戶，面積255方呎至270方呎，定價397.1萬元至463.9萬元，平均呎價16,362元，仍提供3%最高折扣。該盤將本周六發售次輪102伙，包括封盤的51伙。

發展商之一恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，尚悅·嶺昨日加推51伙已加價2%，餘下仍在銷售的單位，有機會周六前停售及加價。他認為，地價不能再低，目前樓價屬低水。

逸璟·龍灣周六開售50伙

至於中國中冶旗下中冶置業位於青山公路青

龍頭逸璟·龍灣前晚加推20伙後，昨公佈於本周六開售首輪50伙。據銷售安排顯示，開售當日，A組買家必須購買最少兩個單位，B組買家可購買一個單位。A及B組銷售完成後，餘下未售單位則以先到先得形式出售。該盤將於本周五截票，消息指，累收逾300票，超額5倍。

經絡按揭為逸璟·龍灣買家推出「低息高回贈雙優惠」，經絡按揭轉介首席副總裁劉國園表示，買家可享全期息率H加1.24厘，上限鎖定2.375厘，設最高1.95%現金回贈。

泓碧載樓書 或日內開價

此外，碧桂園與宏安地產等合作的馬鞍山泓碧昨日上載售樓書，有機會日內開價。碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪表示，首張價單涵蓋一房至三房，特色戶有機會招標推售。

該盤提供547伙，標準戶包括一房至四房戶，面積由271方呎至1,490方呎，特色戶面積271方呎至3,162方呎，13座獨立屋面積3,310方呎至5,289方呎。

利園三期開幕 出租率逾97%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 希慎興業位於銅鑼灣的寫字樓及零售綜合大樓「利園三期」昨日正式開幕，扎根銅鑼灣95年的利希慎家族，其四代人齊齊出席主持開幕禮，包括超過90歲利孝和夫人及利榮傑夫人，與希慎主席利蘊蓮等。

希慎興業營運總監呂幹威昨表示，利園三期現時寫字樓及商場出租率約為97%至98%。他認為，利園三期對希慎來說是一個驚喜，並指租戶也對三期表示滿意，相信銅鑼灣可容納更多零售和辦公樓面。

利園三期辦公室佔21層共有38萬方呎，承租公司包括高盛及Maybank等，來自荷蘭阿姆斯特丹的創意共享工作空間 Spaces 亦選擇其此作為旗艦點，佔地超過65,000

呂幹威料零售平穩發展

展望零售市道前景，他認為，上半年發展良好，並指香港持續有吸引力，只要努力去迎合市場需要，加入新科技元素，預料本季可持續平穩發展，聖誕節期間亦會與商戶合作推廣。他又指，寫字樓租務查詢仍理想，料明年租金平穩發展。



利希慎家族四代同堂主持「利園三期」開幕禮，包括第二代利孝和夫人及利榮傑夫人；第三代利蘊蓮、利德蕙和利子厚；第四代利承武和利明德；第五代成員包括Aiden、Simone、Brendan和僅兩歲的Alexandra。