辣招八周年 成交挫價照升

平均月註冊勁減74% 樓價累漲逾倍

香港文匯報訊（記者 黎梓田）前特首曾蔭權於2010年樓市爆升下公佈多項「辣招」以遏抑樓價，包括額外印花稅（SSD）。今年為「辣招」八周年，樓市炒風停頓，卻造成二手供應及交投萎縮，八年間平均每月約有11,600宗住宅註冊量，勁減74%。然而，八年來樓價升勢未見受壓，中原城市領先指數CCL自2010年11月實施SSD時報的88.24點，上升至現時的180.4點，八年樓價累升約104.4%。

2010年以前，由於利率極低及美國當時正在增加量化寬鬆措施的規模，市場資金充裕，加上住宅供應緊張，當年港府於11月推出多輪需求管理措施，其中之一是額外印花稅（SSD）。「辣招」推出後，中原城市領先指數CCL八年來不跌反升，其中以2012年至2013年、2014年至2015年，以及2017年至今的升勢最為凌厲。回顧政府出招的2010年，當年年初CCL為74.07點升至11月20日(SSD)生效當天的88.24點，11個月急升19.2%。

SSD實施後的數年，每年樓價均錄得升幅，2015年金管局推出按揭監管措施，加上股市波動，樓價升幅放緩至個位數百分比。2016年樓市交投氣氛恢復。CCL於2010年11月88.24點升至今年8月高位188.44點後，受外圍經濟因素影響，樓價先升後跌，八年樓價累升約104.4%。

今年整體交投料5.9萬宗 8年減半

不過，八年來樓市出現價升量跌，Q房網香港總經理陳坤興預料，今年整體住宅只有5.9萬宗，較2010年辣招生效前約13.7萬宗，銳減56.9%。「辣招」令樓市交投回落，目前樓市加息周期展開及中美貿易戰影響下，預料今年整體住宅只有5.9萬宗，較2010年辣招生效前約13.7萬宗，銳減56.9%。

截至11月16日，本月整體一、二手註冊量只有1,500宗，預計本月住宅註冊量勢必跌至不足3,000宗水平，比對於八年前辣招未實施前，平均每月約有11,600宗住宅註冊量，勁減74%，並創近30個月以來最淡靜月份。

陳坤興：適時檢討辣招免累經濟

陳坤興表示，辣招下令樓市交投顯著回落，目前樓市加息周期展開及中美貿易戰影響下，政府需因應市況轉變，適時檢討額外印花稅以至新從價印花稅等辣招，以免樓市交投進一步回落，拖累整體經濟發展。

根據土地註冊處資料，2010年一、二手住宅註冊量約13.7萬宗，首項辣招額外印花稅(SSD)於年尾生效，翌年交投即大減至8.6萬宗，跌幅37.2%。

其後2012年額外印花稅加辣，開徵買家印花稅，2013年註冊量再跌至5.2萬宗，至今按年註冊量仍維持在6.64萬至5.73萬宗的低位徘徊。自樓市辣招實施八年來，期間多達四年的整體住宅註冊量不足6萬宗水平。相信今年整體一手註冊量將再度跌穿1.6萬宗，較去年18,600宗急跌14%，並跌至自2013年以來的5年新低。

■新世界發展主席鄭家純出席系內股東會，被問及未來樓價走勢時則預計，本港樓價將平穩發展，明年樓價有10%水平的上落幅度。 記者黎梓田 攝

新世界：港樓價料平穩發展

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新世界發展(0017)系內的新創建集團(0659)以及新世界百貨中國(0825)同於昨天舉行股東會。對於最近一手新盤及二手屋苑不時傳出減價消息，新世界發展主席鄭家純出席系內股東會，被問及未來樓價走勢時則預計，本港樓價將平穩發展，明年樓價有10%水平的上落幅度。

鄭家純又表示，不評論旗下新世界百貨中國未來會否重啟私有化，而集團明年會否加薪亦暫未有定案。

曾蔭培：未計劃再售非核心資產

至於同系的新創建早前出售內地停車場業務，新創建行政總裁曾蔭培出席公司股東會後稱，暫未有計劃再出售非核心資產。

2010年及2018年樓價指數及成交宗數比較

樓市指標	2010年	2018年	變化
中原城市指數(CCL)	88.24點*	180.4點(最新)	104.40%
註冊宗數(一、二手)	113,261宗#	52,552宗#	–53.60%

*以2010年11月20日計 #以1月至10月計

資料來源：土地註冊處、中原數據 製表：記者 黎梓田

萊坊：明年本港樓價料跌10%

■林浩文（右一）料發展商於投地時將轉趨保守。 岑健樂 攝

萊坊對明年香港樓市預測

住宅	樓價波幅
一般住宅和豪宅	–10%
超級豪宅	最多跌5%
寫字樓	**租金波幅**
甲級寫字樓（港島區）	–1%至–4%
甲級寫字樓（九龍）	+1%至+3%
零售街舖	**租金波幅**
優質零售街舖	跌5%
購物商場	最多升5%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）萊坊執行董事林浩文昨於記者會上表示，在中美貿易戰及股市持續波動等負面因素拖累下，香港樓市現已步入調整期，預期未來12至18個月住宅樓價仍會調整，而明年樓價走勢將是先跌後平穩，一般住宅樓價將下跌約10%，若經濟情況進一步惡化，調整幅度或會更多。惟他認為樓價不會出現1997年的「懸崖式」下跌，因現時銀行審批樓按的態度較當年審慎。

林浩文續指，於樓價調整期內，「負資產」個案將會重現，主要是「天價」二手居屋、納米樓或使用高成數按揭的業主。

「天價」居屋恐淪「負資產」

另一方面，林浩文預計隨着供應增加、加息與空置稅等因素共同作用下，發展商於投地時將轉趨保守，故預料未來12個月香港住宅地價將下跌5%至10%。對於市場有聲音要求政府撤銷辣招，林浩文認為如果「減辣」，政府或會先檢討金管局的按揭成數限制，其後是依次調整額外印花稅（SSD）、雙倍印花稅（DSD）與買家印花稅（BSD）等辣招，最後才是調整針對發展商的空置稅。

至於何時才是合適的「減辣」時機，林浩文表示在2015年底至2016年初的時候，香港樓價亦曾下跌約15%，但當時政府亦沒有「減辣」。因此，他相信在經濟數據未有明顯轉差的情況下，即使樓價由高位跌15%，政府亦只會視為正常調整，不會因而「減辣」。

零售放緩 街舖租料跌5%

零售街舖租金方面，萊坊高級董事及商舖部主管麥海倫認為，隨着股市持續波動與中美貿易戰等負面因素，令香港零售銷售增長有所收窄，零售商的經營取態將更為審慎，故預計明年優質零售街舖租金將跌5%，至於購物商場的租金升幅，將放緩至最多5%。

寫字樓租金方面，萊坊香港區商業部高級董事劉柏汶認為，在中美貿易戰令經濟環境轉差的情況下，企業出現減慢擴張步伐的跡象。另一方面，由於很多企業不願支付「天價」租金，故持續有外資遷至非商業核心區，藉以減低租金成本。

因此，她預料明年港島區租金跌1%至4%，當中受較大影響的區域是中環區；至於九龍區則有1%至3%升幅。

首三季9759伙私宅動工 少39%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，最近連續四個月以來均未有逾千伙大型新盤動工，拖累今年首三季累積私宅動工量亦見放緩。根據屋宇署昨日發表最新數據，今年9月份全港只有2個私人住宅項目動工，涉及單位553伙，雖然按月增加接近38%，惟今年首三季的累計動工量合共只有9,759伙，按年減少39%，創四年以來同期最少。由於尚有部分大型項目預料可於下一季動工，估計全年私宅動工量料達約1.6萬至1.8萬伙。

數據亦顯示，9月批出18份入伙紙，住宅用途涉及1,095個單位，包括北角柏蔚山，黃大仙鑽嶺、九肚山富豪．山峯、跑馬地司徒拔道18號(第1期)及清水灣玥廬等。陳海潮指出，今年私宅竣工量暫估差估署全年預測的18,130伙約69.9%，預期一些大型項目可望趕及年底前落成，相信全年落成量最終可達到約1.8萬伙水平。

怡東酒店重建商廈增高四層

此外，屋宇署於9月共批出13份建築圖則，其中文華東方持有的銅鑼灣香港怡東酒店最新獲批興建30層高商廈，另設3層地庫，比2015年獲批圖則增高4層，但減少1層地庫，總樓面面積維持約68.4萬方呎。

嘉年華國際於2016年9月以13億元購入深水灣壽山村道16A至16D號屋地，獲批興建1幢三層高的分層住宅物業，可建樓面面積約12,133方呎。其士國際於今年3月以逾4億元購入沙田恒樂里5號，獲批興建9幢兩層高的住宅物業，可建樓面面積約28,753方呎。

聖誕旺場 香港文匯報訊 今年為屯門市廣場30周年的大日子，商場將於今個聖誕節打造「我們的30年 ——屯門市廣場光影嘉年華」，包括將昔日極具標誌性的音樂噴泉以科技重新演繹，並有全港首個室內「LED光影匯演」等。

TWELVE PEAKS 1號屋呎售14.3萬新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅逆市下創新高價，新地旗下山頂加列山道12號TWELVE PEAKS以招標方式出售1號屋，並於上周五截標。據一手住宅成交記錄冊顯示，該1號洋房昨以6.66523億元沽出，呎價14.3萬元，創該項目新高呎價。該1號洋房實用面積4,661方呎，另有花園4,478方呎、天台813方呎、平台273方呎及車位917方呎。

對於今次成交價比2014年8月的價單定價8.191億元及折實價都要低，是否屬於劈價沽貨，新地回應指，今次售出的1號屋，成交呎價已比7月份售出的8號屋同戶型洋房高出10%。

何文田天鑄日沽6伙 套現逾2.9億

同系何文田天鑄昨亦以招標形式售出6伙位處第8座的分層單位，套現超過2.96億元，成交價介乎2,930萬至7,005.92萬元，呎價介乎3萬至44,454元。

新地：四個半月賣樓套300億 無意減價

花旗集團發表報告引述新地管理層表示，7月至今新地四個半月內合約銷售額300億元，佔本財年銷售目標70%，集團加快銷售貨尾，於7月份「匯璽II」銷售額達90億元，新地無意將現有項目減價，集團維持每年銷售額400億元之中期銷售目標。

新地管理層表示，對香港住宅樓市樂觀，近期樓價下調，可能跌至今年初水平，但認為供求前景未有改變，只要供應不足情況持續，買家會繼續入市，避免住宅樓價大幅下跌。

屯門琨崙三層複式戶3900萬沽 項目新高

此外，華懋旗下屯門青山公路青發里琨崙昨亦以招標形式沽出20B號洋房，成交價達3,900萬元，成交價創項目新高。單位為3層複式特色戶，四房四套連儲物室間隔，單位面積2,327方呎，呎價16,760元，連550方呎平台及195方呎天台，及1個車位。

上源送逾2.68萬現金回贈吸客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 面對銷情轉慢，萬科香港昨公佈為屯門上源1號價單加入冬季限定優惠，凡於明年1月31日或之前購入該盤單位，每購一個單位並全數付清成交金額後，買家可獲26,888元現金回贈，或於簽定正式買賣合約後60天內免費獲得禮品卡兩張以兌換松花湖滑雪之旅套票兩張，本周五生效，變相減價約0.4%至0.5%。

泓碧獲財仔推免壓測七成按揭

為突破發展商碧桂園未有為馬鞍山泓碧買家提供一、二按，中原按揭及經絡按揭昨公佈，透過財務機構為泓碧提供免壓測的最高七成按揭安排。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，有財務機構為泓碧提供低首期免壓測按揭，按揭成數高達樓價70%，全期息率低至P，年期長達25年。同時亦有銀行為該盤提供特低息高回贈按揭，選用P按的按息全期低至P減3.05厘(P現為5.375厘)，實際優惠按息低至2.325厘；或可選用H按全期低至H加1.24厘，以今天拆息計，實際息率低至2.28厘，買家可享2%現金回贈。

碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪表示，泓碧累積收票約200張，會視乎認購反應決定加推，首輪銷售預計在11月內展開。他指，入票人士大部分為用家，主要來自新界東，佔70%至80%，亦有個別大手客入票。

信和冀凱滙月內獲批預售

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，與華人置業及市建局合作的觀塘凱滙一期希望月內取得預售樓花同意書，隨即於今年內推出市場發售，被問及近期市況逆轉會否擔心影響銷情，他認為，觀塘位處市區，東九龍有不少商廈已入伙，相信會帶來置業或租務需求。該盤所有單位將附設全港首度引入意大利製ARAN廚櫃，項目設7個示範單位，戶型涵蓋一至三房戶。

■田兆源(右二)希望凱滙一期月內取得預售樓花同意書。 記者梁悅琴 攝