

劈價現筍盤 細價屋苑成交升

購買力釋放 新居屋向隅客成淡市動力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月來不少二手樓連番大劈價一成或以上，部分屋苑呎價更創今年新低，加上新居屋向隅客回流，刺激600萬元以下上車盤成交量回升，中原地產十大屋苑11月份錄得102宗成交，按月升36%，然而整體二手樓成交量上月仍只有約1,942宗，按月持平。業界預期，新居屋向隅客會進一步帶動12月細價樓成交量。

嘉湖山莊上月成交40宗，冠絕十大藍籌屋苑。

地區	屋苑	11月成交量	按月變幅	11月平均實用呎價(元)	按月變幅
港島	太古城	12宗	+71.4%	18,260	-13.6%
	康怡花園	3宗	+50%	16,430	-12%
	海怡半島	0宗	跌5宗	16,272	無變化
九龍	美孚新邨	3宗	-57.1%	13,477	-8.5%
	麗港城	2宗	-60%	13,180	-10.9%
	黃埔花園	9宗	+80%	15,200	-4.6%
	新都城	8宗	無升跌	14,890	-1.6%
新界	沙田第一城	16宗	+129%	15,369	-5.4%
	嘉湖山莊	40宗	+66.7%	9,465	-9%
	映灣園	9宗	+80%	10,562	-7.6%

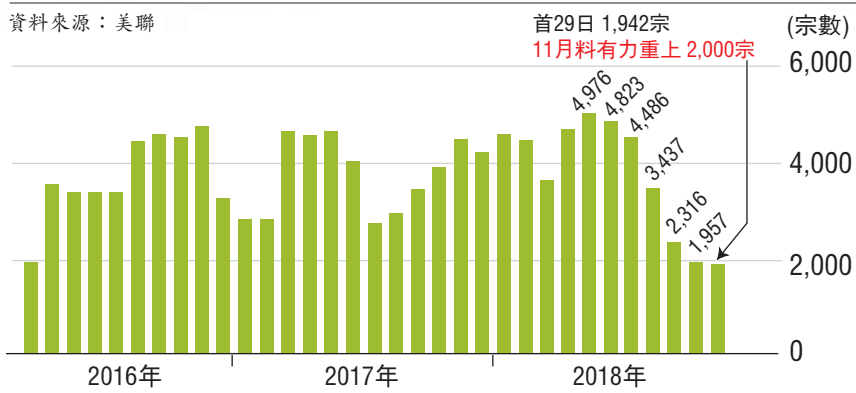
資料來源：中原

製表：記者 梁悅琴



二手住宅註冊量連跌5個月後喘定

資料來源：美聯



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價繼續向下調整，業主接受現實，願意擴大議價空間，吸引買家出動尋覓筍盤，二手成交量逐步回升。市場憧憬中美貿易戰停火，後市方向將會更明確，加上新居屋攪珠結果公佈後，向隅客會回流二手市場，有助帶動上車屋苑及細價樓成交。在利好因素影響下，12月二手成交量有望繼續上升。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦指，新居屋攪珠結果出爐，早前凍結的購買力釋放，加上近日股市轉趨穩定，市場憧憬中美領導人會面會為貿易戰帶來「好消息」。隨著樓價回落一定幅度，買家的入市步伐加快，當中600萬元以下的放盤較受追捧。

嘉湖上月成交40宗 5個月高

事實上，部分新界上車盤屋苑經過一輪大劈價後，上月成交明顯回升。中原伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊大部分業主主動減價，令11月成交回升至40宗，按月升67%，創「娥六招」後5個月新高。屋苑平均實用呎價自7月高位以來持續下跌，上月更跌穿1萬元關口，僅報9,465元，創今年按月新低，屋苑樓價由高位回落約18%，

對上車客而言有一定的吸引力。

第一城成交按月回升1.29倍

沙田第一城上月共錄約16宗成交，按月回升1.29倍，中原地產關煜裕表示，部分業主態度開始軟化，願提供較大議價空間帶動成交，上月實用平均呎價進一步下跌至15,369元，按月下降5.4%。

市區上車盤屋苑成交亦見回勇。利嘉閣鮑允中表示，九龍灣淘大花園上月共有約14宗成交，按月升2.5倍，主要因為二手業主態度軟化，屋苑不少放盤叫價重返600萬元以下，令買家可承受更高按揭成數，吸引部分資金趁機入市「撈底」。

業主擴大議幅 買家出動尋寶

紅磡黃埔花園上月錄得9宗成交，按月回升80%，中原黎浩榮表示，全因業主進一步擴大議幅，屋苑平均實用呎價較上月回落4.6%，最新報15,200元。觀望多時的買家，見市況回軟，紛紛出動尋覓平價筍盤，並與業主積極議價，帶動屋苑交投略為好轉。每呎實用叫價則微跌1.2%，最新報16,300元。

陳永傑指，11月下旬以來，多項利好消息湧現，如美國聯儲局主席暗示明年停加息，中美貿易關係看似有緩和跡象，11月份一、二手樓成交量僅維持約2,200宗的低水平，但隨着好消息陸續出現，二手業主議價空間擴大，加上居屋向隅客成為樓市生力軍。

本月成交看好 樓價難有起色
陳永傑相信，12月成交量將較11月份理想，惟樓價難有起色，維持第四季跌4%的預測。

美聯物業住宅部行政總裁朱少明表示，雖然大市觀望氣氛仍未消散，惟陸續有放盤業主面對現實，決定減價應市，加上不少希望「落空」的居屋向隅客料將重返二手市場。他預期，隨着近期多個一手盤新增優惠吸客，料獲部分購買力追捧，礙於大市繼續受到「習特會」及中美貿易戰等消息影響，料12月二手交投仍於低位徘徊。

近日二手大減價個案

↓14%

西灣河嘉亨灣 3座高層D室

實用面積	942平方呎
戶型	3房套間隔及工人套房
業主原叫價	2,800萬元
累積減價	402萬元
成交價	2,398萬元

↓12%

粉嶺瓏山一號 低層連平台特色戶

實用面積	823方呎
戶型	套3房戶
業主原叫價	1,100萬元
累積減價	132萬元
成交價	968萬元

↓16%

將軍澳南豐廣場 6座高層F室

實用面積	375方呎
戶型	兩房
業主原叫價	700萬元
累積減價	110萬元
成交價	590萬元

↓32%

東涌東環 1A座高層3室

實用面積	453方呎
戶型	兩房
業主原叫價	880萬元
累積減價	280萬元
成交價	600萬元

部分新盤或地產代理推優惠吸客

樓盤	優惠
油塘海灣	即日起至12月31日止，每日下午3時至7時，凡持有有效的2018年新居屋通知信參觀海灣示範單位並答中問題者，可獲九龍建業送贈500元商場現金券。
青龍頭逸環·龍灣	獨家代理美聯物業為逸環·龍灣推出「上車有Take 2」優惠，購買一房戶可獲2萬元影音器材禮券，兩房戶及三房戶則可獲3萬元及5萬元影音器材禮券，名額共10位。
會德豐地產旗下7個樓盤*	即日起，凡成為Club Wheelock會員，可獲額外1%售價折扣。
恒基地產旗下4個樓盤**	其中6個現樓樓盤約97伙指定單位(主要為兩房半至三房戶)買家可享20%二按計劃。
全港一、二手樓	即日起至明年1月5日購入該4個盤住宅單位買家可獲4.8萬至21.8萬元的現金回贈。
	凡持有有效的2018年新居屋通知信，並透過美聯選購一手或二手住宅，將可獲贈吸塵機械人。

註：*將軍澳 MONTEREY、Capri、Savannah，何文田 One Homantin，屯門 NAPA、筲箕灣 Island Residence 及啟德 Oasis Kai Tak。
**粉嶺高爾夫·御苑、旺角利奧坊、凱岸、鴨洲洲倚南及大坑篤瑤

製表：記者 梁悅琴

居二交投連跌5個月後回穩

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)除了二手細價樓因大減價而回升外，2,500名「白居二」申請者於10月19日起陸續獲發批准信，加上居二價錢亦往下調，新居屋向隅客亦會流入居二市場，令居屋第二市場成交轉趨活躍，二手居屋交投連跌5個月後回穩。

香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，上月(截至11月29日)錄得194宗二手居屋註冊，按月上升約20.5%；註冊金額錄約9.38億元，按月上升約12.8%。

每宗註冊金額較8月高位跌11%

上月平均每宗二手居屋註冊金額約483.7萬元，按月跌約6.9%，連跌3個月，更由今年8月高位約544萬元下跌約11.1%。

300萬或以下 上月註冊升71%

按金額劃分，上月二手居屋註冊量表現，其中價值300萬元或以下類別錄12宗註冊，按月大升約71.4%；價值300萬元以

上至500萬元類別錄101宗註冊，按月上升約55.4%；反觀，價值500萬元以上的類別錄81宗註冊，按月下跌約9%。

此外，該行選取的30個二手居屋上月錄75宗註冊，按月上升約36.4%，表現較整體二手居屋市場為佳。至於按屋苑註冊量排名方面，屯門兆康苑錄9宗註冊，排名第首；天水圍天頌苑錄7宗註冊，位列次席；沙田愉翠苑錄6宗註冊，排名第三。

祥華邨兩房賣180萬 白居二接貨

事實上，面對新居屋售價只是市價約五二折，不少居二價錢早已回落，部分單位更降價至200萬元以下。利嘉閣郭敏輝表示，粉嶺祥華邨祥樂樓中層14室，實用面積約443方呎，兩房間隔，原業主早於6月以約240萬元放盤，及後降價至200萬元仍未有承接，直至日前一減再減至180萬元後，終獲白居二買家購入，單位累減約60萬元，減幅25%，實用面積呎價約4,063元。

據了解，原業主於2005年2月份，以約



粉嶺祥華邨中層兩房單位累減60萬元，終獲白居二買家購入。

14.7萬元購入上述單位，現轉售賬面可獲利約165.3萬元，升幅高逾11倍。

世紀21奇豐王兆昌表示，沙田美松苑F座(樂松閣)中層08室，實用面積401方呎，2房間隔。單位原開價358萬元，放盤2個月，最終減價5%以340萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價8,479元。

菁雋三日僅收45票 未足額

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)原本只花285萬元便上到車，理應吸引新居屋向隅客目光，可惜只能擁有如標準車位相若的131方呎單位，令過去三日屯門「龍床盤」菁雋收票反應相當冷清，消息指，首三日只收約45票，以首批73伙計尚未足額。

事實上，面對買家觀望氣氛濃厚，近月來發展商仍堅持昂高價開盤，一手價錢明顯已不及二手樓價吸引，令收票以至首日銷情都十分冷清，每每首日只售

出10伙以下單位。以菁雋而言，入場費285萬元只可買131方呎開放式戶，但同區二手樓寶實大廈一個極低層單位，實用面積263方呎，最近僅以300萬元易手，不但重返去年底水平，與菁雋相比，只須多付15萬元已可買大一倍面積的居所，菁雋吸引力明顯變得遜色。

昨日新盤成交亦只有12宗，其中元朗尚悅·嶺浩3伙，將軍澳 MONTEREY 沽2伙，將軍澳藍塘傲及何文田 ONE HOMANTIN 各沽1伙。