

50屋苑呎價跌2.4% 八個月新低 嘉湖月挫8.6% 失守「萬元戶」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本年樓市走勢猶如過山車般「舞高弄低」,樓市自中美貿易戰爆發至今已回調約四個月,並且跌幅出現擴大的跡象。利嘉閣昨日發表報告指出,全港50個指標屋苑的平均呎價持續下跌,並已由7月高位累跌5.6%,最新報14,441元,並預料業主減價將刺激買家入市,料12月樓價跌幅收窄至2%內。

部分屋苑成交呎價跌幅

屋苑	11月呎價	10月呎價	跌幅
嘉湖山莊	9,470元	10,366元	-8.6%
新港城	14,815元	16,032元	-7.6%
黃埔花園	15,037元	16,255元	-7.5%
維景灣畔	15,228元	16,419元	-7.3%
名城	15,644元	16,789元	-6.8%
將軍澳中心	15,854元	16,914元	-6.3%
美孚新邨	13,433元	14,280元	-5.9%
新都城	14,827元	15,746元	-5.8%
映灣園	10,479元	11,126元	-5.8%
嘉亨灣	23,592元	24,872元	-5.1%

註:排除成交單位質素有異,造價未可反映實際市場走勢屋苑。
資料來源:利嘉閣

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,隨着樓市進一步回落,且跌幅擴大,上車熱門屋苑嘉湖山莊已率先失去「萬元戶」身份。綜合利嘉閣地產研究部數據所得,11月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價持續下跌,且跌幅擴大,報14,441元,較10月的14,791元再跌2.4%,連跌四個月兼創八個月新低。四個月累計,樓價已由7月高峰的15,303元累跌5.6%;至於今年首十一個月樓價累積升幅亦收窄至5.1%。

九龍新界跌幅擴大

廖偉強表示,回顧全港三區樓價,11月港島區平穩微升,惟九龍及新界



區跌幅明顯擴大。當中,新界區跌至1.2萬元邊緣,該區21個指標屋苑的加權平均實用呎價單月再跌2.9%,報12,061元。九龍區21個指標屋苑的平均實用呎價亦跌穿1.6萬元水平,月挫2.9%,報15,753元。至於港島區8個指標屋苑平均實用呎價則報18,357元,按月微升0.3%。

廖偉強續指,列入觀察名單的50個指標屋苑當中,上月樓價報跌的屋苑佔大比數,跌者共有32個,佔整體比率達64%,升者只有7個,餘下的11個則因11月或10月未有成交而未能比較。上月樓價實質跌幅較顯著的屋苑包括天水圍嘉湖山莊、馬鞍山新港城、紅磡黃埔花園及將軍澳維景灣

成交量連升兩個月

50指標屋苑成交量漸見復甦,11月全月錄得238宗成交,按月急增41%,連升兩個月,但仍為過去37個月以來的第三低。在全港三區交投量之中,港島區按月只微增1宗或4%,

上月共錄27宗成交。九龍區按月則大增33%,錄得77宗成交。而新界區買賣交投量在嘉湖山莊勁錄42宗支持下,按月急增58%至134宗。

廖偉強指出,隨着業主減價,重新入市的買家增多,對原先寂靜的氣氛有刺激作用,預期12月份50指標屋苑成交量可再增加20%,至約285宗水平。目前,市場上的利好因素參差,雖然本月中仍有加息機會,但料影響不太大;而中美貿易戰停火及大型焦點新盤以低價開售,料可推動整體市場情緒及入市意慾,因此預期12月份50指標屋苑樓價雖然仍會持續偏軟,但料跌幅將不會超過2%,將較上月有所收窄。

天水圍旺場 景湖居反價

香港文匯報訊 新居屋攪珠後,市場購買力釋放,細價樓受追捧,天水圍密密錄得二手成交之餘,甚至錄得反價個案。中原地產文家輝表示,分行剛促成嘉湖山莊景湖居6座低層E室成交,面積446方呎,2房間隔,望內圍景,以436.5萬元沽出,平均呎價9,898元。

上址業主上月初開價450萬元,但因太低層難沽出,其後減至425萬元,買家當時仍要考慮,最近利好消息不斷,業主突然反價至440萬元,買家見兩房戶近月成交活躍,減價盤貨少見,最後追價11.5萬元,以436.5萬元承接。

區內5日錄逾25宗成交

與此同時,天水圍居屋成交

急增,利嘉閣地產陳嘉興透露,總結天水圍本月首5日已錄得超過25宗二手成交,當中私樓及居屋成交大致各半。

天盛苑減價60萬易手

當中,天盛苑D座高層10室,面積594方呎,為三房兩廳間隔,外望可享內圍景。業主早於5月起於居二市場放售,原開價530萬,唯近月樓價轉勢,故擴大讓價空間,經議價後減價60萬元或約11%,最後以470萬元沽出,呎價7,912元。

此外,中原地產伍耀祖表示,天頌苑P座高層5室,面積531方呎,外望樓景,於第二市場以365萬元沽出,平均呎價6,874元。原業主於2000年1月以69.77萬居二市場買入單位。

發展商市靜密掃舊樓

香港文匯報訊 樓市整固期持續下,Q房網香港數據研究中心最新報告表示,上月涉及發展商以公司名義購入多伙舊樓單位的舊樓併購註冊量,顯著大幅增加2倍以上,涉及多至333伙註冊。

舊樓併購佔二手15.5%

根據土地註冊處資料,11月二手註冊量為2,066宗,按月升7.6%,打破連跌5個月局面。Q房網指,嘗試將發展商透過公司名義一口氣購入多伙舊樓單位,作舊樓併購個案來計算。11月舊樓併購個案大幅增加,至於涉及20多座舊樓併購活

動,註冊量由10月100宗大增至333宗,升幅233%。佔整體二手交投比例方面亦由10月的5.2%大增至15.5%。

另一方面,按買賣雙方最少一個姓名相同,列為內部轉讓個案,有關交易屬於親屬之間轉讓。11月個案達318宗,按月增加4.6%。內部轉讓比率亦高企14.8%,有關比率為有紀錄以來第4多月份。若扣除內部轉讓個案,及舊樓併購,合共佔多達30.3%,每10宗成交,只有7宗為實質成交,令實質二手註冊量只有1,491宗,創2016年3月以來,33個月新低,二手市況顯得更為淡靜。

嘉里2盤爭客 首3年供息不供本



嘉里朱葉培(右)及嘉吳美珊介紹何文田皓啟第2座27樓C室的連裝修頂層連天台示範單位。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市氣氛轉淡,為加快去貨,嘉里建設昨為何文田皓啟及屯門滿名山推出新付款計劃,名為Super 1+2財務計劃。發展商指定財務機構提供一按最高七成,及最高兩成二按,首三年可供息不供本,以減輕供樓初期的支出,但一二按最高貸款額不可超過

80%。嘉里發展執行董事朱葉培表示,皓啟累售1,309伙,現時尚餘約120伙待售,包括3房,4房及特色戶。他指出,皓啟於8月至9月已售出7伙特色戶,平均呎價5萬元,最高呎價近6萬元。該盤已有1,000伙入伙,其中560伙出租,呎租平均55元。

一二按最高貸款80%

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示,皓啟新增付款計劃,名為Super 1+2,由發展商指定財務機構提供一按最高七成,貸款期最長28年,貸款上限3,500萬元。首3年利息P減3.88厘(P為5.5厘),即實際按息1.62厘,其後為P減0.5厘,首三年可供息不供本。嘉里亦提供二按最高兩成,一二按最高不可超過貸款額八成。

朱葉培表示,今年集團本港實樓銷售金額逾80億元,已達年初預期目標,主要來自何文田皓啟及屯門滿名山。集團明年計劃第二季以現樓推售龍翔道筆架山項目一期,正申請滿意紙。項目共有46伙,包括14間獨立花園洋房,面積約3,000方呎,5間大屋,面積約7,000方呎,兩幢分層住宅,面積由標準戶的1,700方呎至複式戶的3,000方呎。

朱葉培:小型單位下調壓力大

他認為,明年小型單位樓價下調壓力大,但中、大型單位不受影響,豪宅市場更佳,主要因為過往幾年,樓價都有雙位數增長,認為下跌10%不出奇。他又相信,本港樓價不會有災難性跌勢,以發展商角度,樓價調整後地價同樣會降低,有利樓市未來健康發展。

皓啟SUPER 1+2 首三年供息不供本例子

單位	第2座27樓C室 (連裝修)
面積	1,320方呎 (另天台1,032方呎)
折實價	6,477.5萬元
發展商一按成數*	70%(上限3,500萬元)
發展商二按成數**	10%
首期支出	2,329.75萬元
首三年一二按供息支出***	約46,762元

*貸款年期28年; **貸款年期3年; ***按息P-3.88%(P為5.5%) 製表:記者 梁悅琴

按揭熱線 網絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

建期付款點避拾錢上會

早年新盤暢銷,發展商為買家提供多種付款方式,除即供及建築期付款方法之外,還有不同的發展商按揭計劃助買家輕鬆置業。但當「蜜月期」過去,選用建築期付款的買家有可能要面對「拾錢」上會和利息支出大增的難題。

試舉一個例子,三年前開賣的環海·東岸,提供1,008伙,主打細單位,現在已臨近入伙階段。當年此樓盤相當熱銷,其中一個原因是發展商推出「開心直通車」的付款辦法,只需付5%訂金,其後三個月每月繳付樓價0.35%,直至入伙為止,餘下約八成樓價,買家入伙時可選用發展商按揭計劃,期內免息,更毋須入息證明。因此當年有多達近六成採用此計劃。

假如你是該盤業主,此刻將有三個不同的選擇:(一)使用發展商按揭計劃繼續供款,但當然按揭利率比銀行高出很多,整個按揭年期的利息支出也相當昂貴。

(二)將單位出售,由於此樓盤因屬舊契項目,因此可豁免樓花期內禁售限制,簡單來說仍是少數可「撈貨」的樓盤。不過,有代理指現時環海·東岸放賣盤已累積達180個,但市場反應冷淡,相信對於出售亦有一定難度。

(三)轉按至銀行,但這個方法亦不容易。由於銀行會以單位成交價或市場估價作為一手樓盤的估值,並以較低者為準。雖然近年樓價升幅不少,但此情況銀行只會用成交價作為單位估值,而按揭成數最多為六成。意味着業主需要拾錢上會才可以轉按到銀行。

借財仔改變借貸估值準則

那豈不是注使用此計劃的業主要捱息嗎?非也,其實還有一個折衷方法,就是可以找財務公司估價並承造兩至三個月的短期按揭,然後再立即找銀行轉按。由於在財務公司承造按揭後,銀行不會再以一手成交價作標準,而是以市價作為轉按的估值,因此有機會可承造市價的六成按揭而不用「拾錢」。當然,有幾點需要注意,第一是財務公司的按揭利息有可能達十厘以上;第二是在財務公司承造按揭亦會登記在田土廳的記錄中,不過如只屬一按對未來的按揭或成交不會有影響;第三是一般財務公司估價可能較取,但仍必須注意轉按至銀行時估價是否足夠。

其實,此方法亦廣泛適用於選用建築期付款方法的業主,有需要的朋友可尋找按揭轉介公司的幫忙,轉介至貼近市價作估價的財務公司及銀行,以避免費外支付首期,「拾錢」上會。

凱匯首日逾萬人參觀



左起:信置田兆源、黃永光、朱美儀及楊文。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信置牽頭發展的觀塘凱匯第1期首張價單低開後,昨日為首日開放示範單位予公眾參觀。信和置業營業部聯席董事田兆源表示,截至昨晚8時已錄逾1萬人次參觀,料日內收票,最快下周開售前有機會加推單位。

信和置業副主席黃永光表示,今次凱匯開價希望大家開心,加推單位具加價空間。

對岸港島區,新地副董事總經理雷霆昨表示,北角海璇已取得滿意紙,

部署未來一周發信交樓。新地代理總經理陳漢濤指出,海璇本周一加推14伙招標,集中1、2座,包括首次推出平台特色單位,為第2座3樓B室,面積1,402方呎,連逾千呎平台花園,該批單位由今日起以每日截標方式招標。他指,項目成交呎價由3.3萬元至6.2萬元,有信心繼續有新高紀錄。

雷霆:樓市「回氣」屬正常

雷霆又指,集團於馬頭角北帝街項目快將推出,又指同期信置的凱匯以貼市價推出,相信會有不俗銷情。他稱,近期住宅樓市出現「回氣」情況屬正常,相信未來一兩個月市場儲存足夠購買力,料農曆年後市場購買力會變得活躍。

此外,內房佳源與「舖王」鄧成波家族持有的屯門菁莪昨晚晚截票,消息指,累收約77票,超額認購約1.8倍,該盤將明日發售首輪27伙。

4757樓花批預售 16年最多

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署最新公佈,來自5個新盤多達4,757個單位11月獲批預售樓花同意書,創自2002年後約16年來按月新高。不過,受到樓市不景氣拖累,發展商放緩推盤步伐,目前5個新盤僅得凱匯第1期開展推盤程序。

3個千伙大盤獲同意書

5個獲批預售樓花項目中,有3個項目為逾千伙大型新盤,包括新地及港鐵合作發展的南昌站匯豐第5期(1,172伙)、億京大埔白石角海日灣II(1,408伙)及信置、華置及市建局合作發展的觀塘凱匯第1期(1,025伙)。至於其餘兩個新盤為永泰地產屯門The Carmel(178伙)及凱匯第2期(974伙)。

雖然大量新盤獲批預售,惟當中只得凱匯第1期開展銷售部署。新地副董事總經理雷霆回應指,集團未來兩個月會集中推售北角海璇、何文田天鑄等現

樓項目的餘貨,以及土瓜灣北帝街全新項目(228伙),匯豐第5期計劃明年農曆新年後推出市場。

另外,地政總署上月接獲4個新申請預售樓花同意書項目,共計2,376伙。最大型為嘉華啟德第1K區2號地盤項目(1,006伙),其次為會德豐與港鐵合作發展的日出康城第7C期項目(504伙)亦申請賣樓,同樣預計2021年11月底落成。

全年落成量達標72.1%

此外,差餉物業估價署昨公佈,10月私人住宅落成量約409伙,按月減少62.9%,為近7個月首次跌穿1,000伙水平,創今年1月後單月最少。至於今年首10個月暫錄13,070伙落成量,較去年同期少約7.5%,較政府預測全年供應18,130伙計則已達標72.1%。