樓市價量齊瀉 新盤拆招搶客

匯璽III突擊加推178伙 均價減2%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市雖然備受近期社會氣氛衝擊，導致最近價量齊瀉，但一眾發展商未有因此而減慢推盤大計，繼日前長實與市建局合作的深水埗愛海頌公佈首批180伙價單，以「平霸」價招徠。新地亦不甘示弱，即日立即行動追擊，加推匯璽III約178個單位，折實平均呎價25,485元，對比價單第3號約有2%調整。至於愛海頌昨日開放示範單位，首3小時錄得逾2,000人次睇樓，反應理想，將於今日起收票，有機會提價，最快下周開售。

匯璽周邊二手盤呎價(元)

■匯璽III於9月經過兩輪銷售後，至今已累售超過680伙。 資料圖片

匯璽III 4張價單摘要

價單	折實平均呎價	折實最低呎價	折實最高呎價	推出日期
1號(235伙)	21,722	19,988	26,659	9月11日
2號(176伙)	24,340	22,199	28,040	9月16日
3號(293伙)	24,957	20,028	28,830	9月20日
4號(178伙)	25,485	21,393	30,455	10月10日

資料來源：中原地產 製表：記者 黎梓田 （單位：元）

匯璽III 4號價單資料

- 單位分佈座數：6座至8座
- 涉及單位：178伙
- 單位間隔：開放式至兩房戶型
- 折實售價：618.08萬元至1,602.32萬元
- 折實呎價：21,393元至30,455元
- 平均呎價：25,485元

製表：記者 顏倫樂

正當市場焦點聚於長實深水埗愛海頌之際，新地旗下南昌站匯璽III昨日突擊加推178伙，截擊意味甚濃。根據資料，新加推的4號價單，178個單位分佈於6至8座，實用面積由267方呎至528方呎的單位，間隔包括開放式至兩房戶，價單售價介乎772.6萬元至2,002.9萬元，價單呎價26,741元至38,068元。

新價單樓上單位平樓下5%

若扣除20%折扣優惠後，折實售價由618.08萬元至1,602.32萬元，折實呎價21,393元至30,455元，折實平均呎價25,485元，以均價計對比價單第3號約有2%調整。事實上，今次加推有部分單位提價逾5%，以7座39樓實用528方呎D室為例，屬兩房戶型，折實售價1,543.84萬元、折實呎價29,239元；而9月底公佈開價的7座40樓實用528方呎D室，折實售價1,468萬元、折實呎價27,803元。換言之，低一層單位的呎價，比樓上單位還要高出5.2%。

愛海頌今收票 最快下周賣

據了解，匯璽III於9月經過兩輪銷售後，至今已累售超過680伙。項目尚未推售的四房單位為數不多，亦將於短期內以招標形式發售，以滿足市場需求。有關銷售安排及招標文件短期內將上網。對比之下，長實與市建局合作的深水埗愛海頌，日前公佈首批180伙價單，折實平均實用呎價18,688元，相比匯璽新一批單位的均價平26.7%，但兩盤位置及周邊環境上有分別，匯璽III較近海邊，而樓下亦有商場與鐵路站等。

愛海頌昨日上午11時起正式開放設於紅磡置富都會商場的示範單位予公眾參觀，長實集團助理首席經理(營業)何家欣表示，首3小時錄得逾2,000人次睇樓，同區客源佔大約一半，反應理想，今日起開始收票，視乎市場反應，最快數日內加推，有機會加價，最快下周開售。

長實昨日亦安排傳媒參觀原則兩房示範單位，參照第3座28樓E室搭建，實用面積507方呎。資料指，愛海頌日前首張價單涉及180伙，即供最高總折扣為22%，兩房戶折實售價由721.7萬元起，呎價14,789元起。3房戶折實售價由1,034.4萬元起，呎價14,054元起。

傲瀧撻訂盤沒收訂金逾兩球

此外，新世界西貢清水灣傲瀧有撻訂個案，16座地下B室特色戶上月24日以4,043.9萬元售出，單位實用面積1,609方呎另連777方呎花園，但買家新近取消交易，估計發展商將沒收5%訂金逾202萬元。

另土地註冊處資料指，九肚山金駿花園一幢洋房剛易手，單位實用面積2,541方呎，上月以1.78億元連車位售出，實用呎價70,051元，創新界洋房呎價新高。登記買家為莫錦禮，與內地發展商星河地產老闆黃楚龍妻子同名。

■元朗豪宅爾巒一頂層大單位上月以2,450萬元連2車位售出，原業主勁蝕超過800萬元，蝕幅逾27%。 資料圖片

信心續弱 二手屢現「讓球」盤

香港文匯報訊 （記者 黎梓田） 樓市交投信心在逆市下持續減弱，劈價潮蔓延至優質物業。其中鯽魚涌太古城最新造價更跌穿1,000萬關口，有2房則王以983.8萬元低市價易手，創今年同類新低，造價更回到2016年水平。而元朗豪宅爾巒錄得頂層大單位上月以2,450萬元連2車位售出，若連同佣金、釐印費等，原業主勁蝕超過八球(即800萬元)，蝕幅逾27%。

太古城則王成交價跌穿千萬

中原地產張光耀透露，鯽魚涌太古城10月錄得首宗成交，新近成交單位為太古城齊宮閣低層D室，實用面積580方呎，屬2房則王，業主剛放盤不足一星期，初時叫價1,080萬元，已貼近市價，最終再減96.2萬元或8.9%，以983.8萬元將單位連租約易手，折合呎價16,962元，創今年同類新低。

張光耀表示，屋苑對上一宗低於1,000萬元成交於今年1月錄得，天山閣低層H室，實用面積582方呎，曾以999萬元沽出，但單位最終未能完成交易。而同類的海星閣低層G室，實用面積580方呎，2016年10月以984萬元售出。

爾巒連2車位沽 蝕逾「八球」

豪宅物業在逆市劈價潮下亦難以倖免，新界區豪宅錄得大幅蝕讓個案。土地註冊處資料顯示，元朗錦田爾巒茵羅洛斯大道1座頂層A單位，實用面積1,683方呎，設天台及平台，上月連2個車位以2,450萬元易手，實用呎價14,557元。根據資料，原業主於2014年8月以2,809.5萬元購入單位，及後再以共200萬元購入2個車位，共涉及3,009.5萬元，持貨5年後轉售賬面蝕559.5萬元，若連同佣金、釐印費等，料實蝕超過830萬元，實際蝕幅逾27%。

年輕客趁平「5球」入尚悅2房

中原地產梁朗麒表示，近日元朗區二手樓價逐步回落，刺激承接力釋放，成交量增加，低市價筍盤一般於短時間內已獲買家承接。梁朗麒表示，分行新近錄得元朗尚悅5座中層E室成交，實用面積355方呎，屬2房間隔，業主於上月以540萬元放盤，最終累減40萬元或7.4%，以500萬元沽出，實用呎價14,085元。梁氏指，買家為年輕人，首期資金有限，見上址業主肯減價，立即承接。原業主於2013年4月以304.76萬元購入單位，賬面獲利195.24萬元，單位期內升值64%。

市場觀望 上月辣稅收入再跌穿10億

香港文匯報訊 （記者 黎梓田、顏倫樂） 社會風波白熱化，稅務局昨日公佈，「三辣稅」持續回落，9月份涉及辣招稅成交涉1,220宗，連跌3個月，創2014年7月後最低，涉及稅收約9.78億元，按月大跌24.24%，創7個月新低，是繼今年2月後，再度跌穿10億水平。

上月DSD宗數創量額雙低

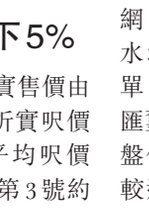
值得留意的是，當中非住宅物業須要繳付的雙倍印花稅DSD，9月只有837宗，按月跌21%，涉及稅款3.353億元，按月亦跌3.3%，無論數量與金額都創有記錄以來新低，反映在外圍經濟波動及本地政治因素雙重打擊下，商用物業交投量低，市場失去入市信心，觀望氣氛濃厚。

稅務局數據顯示，9月份涉及「辣招稅」(包括從價印花稅、買家印花稅及額外印花稅)的成交宗數錄1,220宗，較8月份的1,730宗，按月回落29.5%，並創2014年7月之後最低，宗數主要受雙倍印花稅及買家印花稅大幅回落而影響；涉及稅額約9.78億元，則比8月份的12.91億元，按月減約24.2%。

BSD宗數月跌逾半 今年次低

反映非本地買家、公司名義買家入市情況的買家印花稅(BSD)宗數9月錄107宗，按月跌135宗或55.8%，屬今年次低水平，涉及稅款只有約2.3億元，較8月份的3.3億元，按月挫30%。若以平均每宗涉及稅款計，9月份BSD成交每宗的平均稅款為216萬元，相較8月份的平均137萬元，稍為回升。

按揭熱線



經絡按揭轉介高級副總裁
曹德明

按揭難題三寶—凶宅篇

近日一套電視劇講述一棟鬧鬼舊式大廈的靈異故事，劇情曲折迷離，引人入勝。不過，現實中如果你購入了上述大廈的單位，分分鐘很頭痕，皆因「凶宅」、「樓齡高」、「劏房」堪稱為按揭難題三寶，筆者將分開三篇逐一解說。

首先先講凶宅，以往銀行會視「凶宅」為另類物業，一般處理此類按揭申請時會較為謹慎，甚至拒批。不過，近年銀行對按揭業務持更開放及積極的態度，加上比起怕鬼，更多人怕上不到車，一般凶宅比普遍單位有一成至三成的折讓，因此間中亦有凶宅低於市場成交的個案，亦有機會承造按揭。事實上，凶宅轉手獲利的新聞不時出現，部分更成為拍賣場上買家爭相競投的對象，承接力不容忽視。

凶宅也「分級」「手」多易按揭

市場上對凶宅沒有統一的準則或定義，一般泛指於單位內非自然死亡個案，即例如燒炭、跳樓、甚至兇殺案等；而自然死亡如老死、病死則不算凶宅。事實上，官方沒有正式記錄凶宅的相關數據，資料一般存於各估價行的內部記錄內，因此每間銀行對凶宅的紀錄及審批結果都有可能有異。一般來說，銀行委託估價行進行估價時，估價行會依據內部存檔及翻查新聞確定單位是否凶宅，銀行亦會考慮單位未來的估值及轉售能力決定是否批出按揭。試過有位客人的單位被估價行列為凶宅但原因未明，銀行由於未能衡量單位的轉售能力而拒批按揭，後來客人找出當年的事發新聞，原來單位內發生過跳樓事件，銀行其後衡量單位地段位置及升值潛力後，估價行作出一定折讓價，最後批出了六成按揭予買家。因此，銀行決定批出按揭與否，亦會視乎單位「凶」的程度及未來潛力等因素。若然單位曾經是凶宅但已轉手數次，批出按揭的機會便更加大。此外，位於事故單位的毗鄰或上下層單位，銀行亦有可能批出較少成數的按揭或調高按揭息率，不過「凶」的程度絕對比事發單位來得少，審批準則亦較為寬鬆。

唔想買凶宅 資料要搜集

如擔心購入凶宅，可留意以下幾項小貼士。第一，準買家可透過向地產代理查詢，根據地產代理監管局《操守守則》，從業員有責任向買家透露打算購入的物業是否凶宅。第二，如使用銀行網上估價服務但未能取得估價便要小心，因該單位亦有可能是凶宅，準買家宜網上多作資料搜集。第三，有意購買凶宅人士先向多間銀行進行估價，或尋找按揭轉介幫忙。

更多經絡按揭轉介資訊：www.mReferral.com

9月份二手私宅平均租金2連跌

香港文匯報訊 9月份二手私人住宅平均租金連跌2個月，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月份私人住宅實用面積平均租金錄得37元，按月跌1.3%。

暑期季節性租賃旺市提早結束後，租金走勢隨即見頂回軟。今年7月份租金重返37.9元的歷史高位後連跌2個月，兼跌幅有擴大跡象，上個月跌1.1%，今個月跌1.3%，確認租金進入調整階段。由今年高位計，料調整幅度約半成，目標約36元。現時租金連跌2個月，累計跌幅為2.4%。

根據中原地產新簽租約統計，9月份全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得37元，較8月份37.5元跌1.3%。

按季方面，2019年第三季租按季下跌1.3%。租金進入調整階段，相信第四季走勢會持續向下。