

暴力衝擊升級 二手劈價再起

新界東成重災區 馬鞍山「讓球盤」屢現

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期坊間樓價指數止跌回升，但修例風波引發的暴力衝擊持續升級，二手市場並非一面倒向好，仍有業主劈價沽貨，而新界東更成為重災區，馬鞍山、沙田區等連錄多宗減價個案。有地產代理指，馬鞍山迎海，駿岸有中層2房劈價152萬元，以998萬元易手；而堅尼地城加多近山錄得海景1房戶減價後以880萬元售出，業主持貨7年僅升值3%，幾乎「平手」離場。

世紀21奇豐物業蔡蓓表示，新近錄得馬鞍山迎海·駿岸成交，單位為22座中層H室，實用面積583方呎，屬2房連儲物室間隔。單位原開價1,150萬元，減價152萬元，減幅達13.2%，獲買家以998萬元承接，實用呎價17,118元。

迎海·駿岸減150萬沽 減幅逾13%

世紀21奇豐物業趙詠欣亦透露，新近錄得馬鞍山銀湖天峰成交，單位為8座中層E室，實用面積689方呎，屬3房1套間隔。單位放盤3個月，原叫價1,150萬元，減價150萬元，減幅達



■銀湖天峰單位放盤3個月，原叫價1,150萬元，減價150萬元，成功以1,000萬元易手，減幅達13%。資料圖片

13%。成功以1,000萬元易手，實用呎價14,514元。

碧濤花園3房930萬沽 累減近4%

世紀21奇豐物業李嘉文也表示，沙田碧濤花園新近錄得峰景閣中層B室成交，單位實用面積702方呎，3房間隔。原業主最初開價968萬元，放盤6個月，減價38萬元，減幅近4%，最終成功以930萬元獲區內換樓客承接，實用呎價13,248元，屬市價水平。

市區方面，香港置業文愛玲表示，帝峯·皇殿剛錄得區內客以約1,798萬

元入市3房1套單位，成交低於市價。售出單位為帝峯·皇殿1座極高層C室，向北望市景及海景，屬3房1套間隔，實用面積約753方呎。單位以2,100萬元放盤約1個月後獲區內客接洽，議價後減價302萬元或14.4%，以約1,798萬元成交，實用呎價約23,878元。

加多近山「平手盤」880萬易手

港島區有業主幾乎「平手」離場。利嘉閣地產何詠詩透露，市場新近錄得堅尼地城加多近山中層C單位成交，單位實用面積約375方呎，屬一

房套間隔，外望海景。單位於今年3月開始放售，業主原開價950萬元，經議價後減價70萬元或約7.4%，終以880萬元沽出，折合呎價約23,467元。

據悉，原業主於2012年7月，以855.5萬元購入上述單位，現轉手賬面獲利約24.5萬元，持貨7年物業僅升值近3%。

信置旗下已居現樓的粉嶺薈逸昨以招標形式售出第2座25樓C室，成交價863.18萬元，單位實用面積461方呎、另連382方呎天台和83方呎平台，呎價18,724元。

新盤銷情添壓 晟林首日僅沽10伙



■何文田晟林昨日重新推售首批30伙，售出10個單位，銷售率33%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易前景未明，本港持續出現暴力衝擊下，港股大幅下挫，新盤銷情受考驗。今年7月底因市況轉變而臨時煞停賣樓，上周增加折扣、變相減價13.75%重推，由內房晟晨國際持有的

何文田喇沙利道晟林昨日如常重新推售首批30伙，根據項目成交記錄冊顯示，首日只售出10個單位，銷售率33%，套現近9,000萬元。昨日全港一手盤售出28伙，惟總結本月首11日全港新盤已售出1,059伙。

最高成交價1159萬

位於何文田喇沙利道的晟林於今年7月以首批折實平均呎價31,271元推出，為今年首批開售呎價最高的九龍新盤，其後因市況轉變而臨時煞停原定於7月底的賣樓安排。發展商福晨國際上周增加折扣、變相減價13.75%於昨日早上11時重推晟林首批30個單位，實用面積260方呎至419方呎，定價介乎798.9萬元至1,746.6萬元，扣除現時最高折扣21%後，折實價由631.1萬元至1,379.8萬元。

根據晟林成交記錄冊顯示，昨日售出10伙，成交價介乎631.1萬元至1,159.1萬元，呎價介乎23,699至27,663元，成交價最高單位為7樓A室，實用面積419方呎，兩房間隔，成交價1,159.1萬元，呎價27,663元。

山水盈周五賣82伙

另一邊廂，嘉華國際旗下啟德嘉峯匯原定昨日召開記者會，並開放示範

單位予傳媒參觀，最終因昨日的各區交通受阻而要改期。

路勁地產旗下元朗山水盈昨公佈於本周五發售首批82伙，其中上周公佈首張價單67伙以公開發售形式開售，本周四截票，本周五抽籤安排揀樓次序並隨即揀樓，消息指，至昨晚累收198票，超額登記1.95倍；另推出15伙以招標形式發售，本周五起逐日截標。

逸理增折扣送傢俬券優惠

麗新發展與市建局合作筲箕灣逸理增加優惠吸客，包括將即供180日付款改為即供90日付款，折扣優惠由8%增至10%，而選用建築期付款的折扣優惠由4%增至7%，同時引入傢俬優惠，買家可選擇獲贈6萬元IKEA傢俬禮券或6萬元售價折扣。

帝國集團及麗新發展合作將軍澳藍塘做推出17號洋房招標，本周五截標。該洋房實用面積2,270方呎，另有花園面積561方呎及天台面積673方呎。

銀行積極 新盤按揭按季增逾5700宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，於2018年到2020年落成的新盤，一手新盤買家按揭，按季增加5,756宗；按揭涉及買賣合約按季增加545.83億元。2018年到2020年落成新盤，一手買家已登記第二按揭的，按季增加710宗，二按涉及的買賣合約金額上升71.58億元。反映銀行積極為新盤提供按揭，買家對二按需求沒有因社會事件而明顯增加。

2020年落成的私人住宅新盤。其中一手買家已經登記第二按揭的有636宗，佔一按宗數的12%。二按涉及的買賣合約金額58.55億元，佔一按涉及的買賣合約金額13%。2020年落成的私人住宅新盤。其中一手買家已經登記一按的有4,982宗，佔登記銷售宗數的62%。按揭涉及買賣合約金額413.94億元，佔登記銷售金額的59%。

一按宗數整體佔比大

2019年落成的私人住宅新盤。其中一手買家已經登記第二按揭的有926宗，佔一按宗數12%。二按涉及買賣合約金額76.69億元，佔一按涉及買賣合約金額12%。2019年落成的私人住宅新盤。其中一手買家已經登記一按的有8,139宗，佔登記銷售宗數的69%；涉及買賣合約金額669.63億

元；佔登記銷售宗數的64%。

2018年落成的私人住宅新盤。其中一手買家已經登記第二按揭的有1,795宗，佔一按宗數11%。二按涉及買賣合約的金額175.64億元，佔一按涉及買賣合約金額11%。2018年落成的私人住宅新盤。其中一手買家已經登記一按的有15,283宗，佔登記銷售宗數的83%；涉及買賣合約金額1,599.19元，佔登記銷售金額的78%。

內房訊息

深144平米以下住宅免豪宅稅

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳提升了「豪宅稅」的徵收標準，住建局昨日表示，從即日起單套建築面積在144平方米以下容積率在1.0以上的房子為普通住宅，滿兩年可免徵增值稅。此後，144平方米以下住宅不用再繳「豪宅稅」。

根據深圳市規劃和國土資源委員會2015年發佈的「享受優惠政策普通住房價格標準的通告」，享受優惠政策的普通住房，應當同時滿足以下三個條件：住宅小區建築容積率在1.0（含

本數）以上；單套住房套內建築面積120（含本數）平方米以下或者單套住房建築面積144（含本數）平方米以下；實際成交價低於本通告規定的所在區域普通住房價格標準。舉例說，羅湖區的價格標準為人民幣390萬元或以下，福田、南山分別為470萬元和490萬元以下等。

分析：調整利剛需項目

中原地產首席分析師張大偉指出，豪宅標準主要影響是稅費，在深圳買

二手房，除了首付款、契稅、個稅等費用，部分房子還需要繳納豪宅稅（實際為增值稅與城市建設和教育附加稅的總和）。這一標準的確過低，深圳按照2015年10月1日開始執行的《享受優惠政策普通住房價格標準》來區分普通住宅與非普通住宅，這導致了不少普通住宅被豪宅化。

他認為，調整該政策，有利於部分剛需項目，雖然可能帶來市場的短期波動，但整體看，這也是屬於市場化的政策調整。



■深圳建築面積在144平方米以下普通住宅無須再繳「豪宅稅」。資料圖片

住宅平均租金3連跌

香港文匯報訊 10月份私人住宅實用面積平均租金錄得36.2元，按月跌2.2%。今年7月份租金重返37.9元的歷史高位後，隨即進入調整階段。租金至今連跌3個月，兼跌幅持續擴大，8月跌1.1%、9月跌1.3%及10月跌2.2%，累計跌幅達4.5%。相信租金走勢持續向下，估計即將重返今年2月低位35.6元，現時僅相差1.6%。

平均呎租36.2元 按月跌2.2%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，根據中原地產新簽租約統計，10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36.2元，較9月份37.0元跌2.2%，跌幅為44個月(逾三年半)最大。上一次租金調整，是由2018年9月開始。當時租金連跌6個月，由37.8元的高位連跌至最低35.6元(今年2月份)，累計跌幅為6.2%。今年3月租金開始止跌回升，其後僅需5個月時間即重返歷史高位，其間累升6.5%。

匯景花園租金逆市升4.6%

十大藍籌屋苑方面，10月份沙田第一城錄41.5元，按月跌2.4%。太古城跌2.3%、美孚新邨跌2.0%、麗港城跌1.8%、嘉湖山莊跌1.3%、海怡半島跌1.0%及康怡花園跌0.5%。而杏花邨升1.3%、黃埔花園升2.8%及匯景花園升4.6%。

首9月六大發展商貨尾減逾千

香港文匯報訊 本港發展商的貨尾單位正在被吸納，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首9個月，六大發展商合共減少1,078個貨尾單位，集中於兩房及三房貨尾單位，佔684個。而開放式及一房貨尾單位下跌295個，四房或以上貨尾單位則下跌99個。

單計9月份，兩房及三房新盤，六大發展商按月合共售出268個，其中會德豐售出150個及新鴻基售出108個。現時六大發展商仍有2,875個待售，新鴻基佔1,567個及會德豐佔516個。開放式及一房新盤，六大發展商按月合共售出655個，其中新鴻基售出531個。現時六大發展商仍有1,429個待售，新鴻基佔628個及恒基佔616個。

四房或以上房型，六大發展商按月合共售出87個，是2018年8月售出134個後逾一年新高，其中新鴻基售出57個。現時六大發展商仍有731個待售，新鴻基佔363個及恒基佔136個。

上月辣稅收入飆1.5倍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市於十月份回暖，市場交投上升，連帶政府辣稅收入亦有上升。稅務局最新數據顯示，上月辣稅所涉宗數上升，三辣招錄得1,990宗，較9月1,220宗上升63%，而三大辣稅所涉稅款為24.45億元，相比9月只錄得9.78億元，按月升1.5倍。其中佔辣稅最大比例的從價印花稅（包括雙倍印花稅DSD及新住宅從價印花稅DSD2）錄得1,668宗，按月上升54%，金額錄得15.52億元，按月勁升1.14倍，創5個月新高。

BSD收8.8億 按月升2.8倍

從價印花稅中，若細分住宅與非住宅類別，住宅印花稅升幅可謂極之明顯。10月份須要交新住宅從價印花稅DSD2的宗數有481宗，較4月份247宗上升94.7%，並創5個月新高。所涉稅收更由9月份僅3.91億元，大增至10月的11.8億元，按月上升2倍，同樣亦創5個月新高。

至於非住宅所須繳交的雙倍印花稅DSD，10月份錄得1,187宗，較9月837宗上升42%，而所涉稅款有3.72億元，按月只微升11%。至於反映外來買家及公司客的買家印花稅（BSD），10月錄得296宗，較9時的107宗上升1.77倍，涉及稅收8.8億元，按月升2.8倍，宗數及稅收都創1年新高。反映香港樓市投資氣氛的額外印花稅（SSD），10月有26宗，按月少3宗或10%，涉及金額1,208.1萬元，按月少39%。

九龍東商廈意向呎租36元起

香港文匯報訊 政府將九龍東打造為CBD2，區內的營商環境更趨暢旺，吸引越來越多具實力的企業將總部搬至區內。美聯旺舖營業董事陸澤森表示，該行獲業主委託代理偉業街93號全幢銀座式商廈93WYS放租事宜，其中5樓至19樓為分層單位，面積介乎約380平方呎至580平方呎(未核實)，意向呎租約36元起。