

# 疫情緩和和加快入市 9月二手交投料升10%

## 樓價指數CCL按周跌幅收窄



中美關係緊張，加上本港第三波疫情影響，本港經濟前景未明朗，樓市淡靜大半年，7月中開始業主擴大議價空間3%至8%，市場屢現大劈價以至蝕讓盤。然而，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報177.43點，按周僅跌0.72%，較對上一周的1.21%跌幅減少，重回5月水平。隨着疫情轉趨緩和，業主減價幅度逐漸收窄，準買家會加快入市執筴盤，業內人士估計9月二手樓會出現價跌量升局面，成交量有望回升一成至約3,700宗。

香港文匯報記者 梁悅琴

業內人士認為，二手樓價指數跌幅不算大，皆因不少減價盤都只是開高價再調低，加上不少業主都是持貨十年八載，減價沽出單位後仍然以倍計獲利，可謂賺到笑。惟8月初疫情仍嚴峻，又有限聚令，8月二手交投量回落一成至約3,300宗。

### 元朗上車盤低過「四球」易手

無論如何，業主減價自然利好上車盤，新界區有二手樓減價至低過「四球」易手。利嘉閣地產黃永全表示，元朗永興大廈中層1室，實用面積約352方呎，一房兩廳。單位由叫價420萬元減至395萬元才獲承接，減幅約6%。據悉，原業主於2015年5月以280萬元購入上述單位，持貨約5年轉手賬面獲利約115萬元，物業升值約41%。

### 德福花園兩房戶低市價4%沽

市區上車盤也旺場。香港置業沈行進表示，九龍灣「上車三寶」之一的德福花園於8月共錄得約19宗買賣成交，比7月多逾2倍。近日德福花園再錄成交，單位為U座高層10室，兩房兩廳，實用面積約520方呎，業主以約750萬元放盤約兩星期即吸引區內客洽詢，議價後減價50萬元，以700萬元「齊頭價」成交，低市價約3%至4%。買家為首置客。原業主於2008年9月以約247萬元購入上述單位，是次轉售賬面獲利約453萬元，持貨12年物業升值約1.83倍。

### 黃埔花園業主劈價仍賺900萬

傳統藍籌屋苑亦見大劈價個案。美聯物業殷勤麟表示，紅磡黃埔花園三期8座高層E室，實用面積853方呎，屬三房1套加工人房間隔，單位原放盤叫價約1,600萬元，業主有意出貨，且「見票有得頂」，遂議減132萬元易手，減幅約8.3%，以1,468萬元成交。買家為區內換樓客，已經物色換樓單位多月，有感市場氣氛持續回暖，遂加快入市。據了解，原業主於2007年12月斥資570萬元購入，是次轉手賬面大幅獲利約898萬元，升

值近1.6倍。港島區方面，世紀21日昇蔡嘉駿表示，北角丹拿花園第5座高層E室，實用面積674方呎，3房改2房兩廳，單位原開價1,300萬元，放盤2個月，減價112萬元，減幅8.6%，終以1,188萬元成交。據了解，原業主於2010年8月購入上址，當時作價588萬元，持貨10年賬面獲利600萬元離場，單位期內升值1倍。

### 西貢區屢現業主蝕住走個案

另一方面，西貢區現業主蝕住走個案。世紀21奇豐廖振雄表示，西貢漆香單號排屋別墅，實用面積2,077平方呎，4房3廳兩廁，單位原叫價3,600萬元，減價400萬元，減幅達11.1%，終以3,200萬元沽出。原業主於2007年4月以3,550萬元購入，持貨逾13年至今沽售，賬面蝕350萬元離場，蝕讓幅度10%。

同區逸園閣第二座高層H室，實用面積986方呎，3房2廳連儲物室間隔，以1,330萬元沽售。

原業主於2015年12月以1,467萬元購入，持貨近5年賬面蝕137萬元。

### 中原：樓市短期料價跌量升

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，8月底至9月初疫情略為緩和，政府開始放寬部分限聚措施，利好樓氣，近日二手樓成交已轉活躍，本周末中原十大屋苑銷量升10%。他估計，多個一手盤蠢蠢欲動計劃9月出擊，會帶動市場氣氛，但因中美關係及經濟環境未改善，部分二手樓業主會繼續減價賣樓，料樓價短期於9月底至10月初尋底，出現價跌量升局面，9月二手樓交投量回升至3,500宗。

### 美聯：限聚漸放寬 利好氣氛

美聯物業住宅部行政總裁朱少明亦預料，疫情逐漸受控，個別業主或收窄減價空間，部分買家為免錯過佳入市機會，有機會加快入市決定，料9月二手樓交投量會回升一成至約3,700宗。

# 劈價蝕讓頻現 樓價指數無大跌



紅磡黃埔花園三期高層三房1套單位，減價132萬元易手。



北角丹拿花園高層三房改2房單位，減價8.6%售出。

德福花園高層兩房單位，減價50萬元成交。



## 近日二手樓減價個案

單位	實用面積(方呎)	叫價(元)	成交價(元)	減幅	購入價(元)	業主賬面獲利(元)
紅磡黃埔花園三期8座高層E室	853	約1,600萬	1,468萬	8.3%	570萬(2007年12月)	898萬
北角丹拿花園第5座高層E室	674	1,300萬	1,188萬	8.6%	588萬(2010年8月)	600萬
東涌藍天海岸1座高層F室	485	680萬	660萬	2.9%	189萬(2004年)	471萬
九龍灣德福花園U座高層10室	約520	約750萬	700萬	6.6%	約247萬(2008年9月)	453萬
沙田第一城10座中層A室	451	730萬	710萬	2.7%	293萬(2010年7月)	417萬
深井浪翠園3期8座中低層E室	約632	800萬	784萬	2%	490萬(1996年11月)	294萬
元朗永興大廈中層1室	約352	420萬	395萬	6%	280萬元(2015年5月)	115萬
啓德天寰海匯3座高層N室	約330	850萬	806.8萬	5.1%	716.8萬(2017年6月)	90萬
西貢漆香單號排屋別墅	2,077	3,600萬	3,200萬	11.1%	3,550萬(2007年4月)	蝕350萬

資料來源：美聯、中原、港置、利嘉閣、世紀21日昇、世紀21奇豐 製表：記者 梁悅琴

## 欠焦點盤 一手成交周六挫60%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場靜觀本月多個新盤推售下，昨日全港一手盤售出22伙，按周回落60%。消息指，新地旗下屯門海皇路御海灣售出10伙，最高成交呎價單位為2座18樓F單位，成交呎價20,597元。項目累售約200伙，佔以價單形式銷售的可售單位約八成。

### 屯門御海灣沽10伙

會德豐地產旗下日出康城 GRAND MARINI 及 OCEAN MARINI 昨沽2

伙，共套現超過2,500萬元。MARINI、GRAND MARINI 及 OCEAN MARINI 開售至今共售出1,565伙單位，佔可售1,650單位近95%，共套現逾144億元。

疫情緩和，新地天水圍 Wetland Seasons Park 第3期及遠中集團黃泥涌 EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY 上周四已齊齊上載售樓書，市場預期 Wetland Seasons Park 第3期最快本周開價。

月一手私宅買賣登記量險守千宗，雖然近期疫情好轉，惟新盤由醞釀到實際開售及登記需時，故空間期效應下，9月登記量料跌破千宗大關。

### 本月登記量料跌破千宗

綜合土地註冊處數據所得，8月全港共錄1,042宗一手私人住宅買賣登記，涉及總值117.81億元，按月分別挫37%及47%；當中登記量連跌2個月，創4個月來新低，而市值亦同創近4個月最少。

## 富豪疫市尋寶 超級豪宅交投急升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情雖然反覆，惟7月以來逾5,000萬元以至逾億元以上超級豪宅新盤交投正回暖，業內人士相信，由於各國大力推行量化寬鬆政策，低息環境持續，資金持續流入香港，以及大中華區新冠病毒疫情趨穩，香港國安法實施，近月來股市在新經濟股推升下產生的財富效應，部分投資者套股買磚頭保值，都利好豪宅市道。

### 逾億元成交量7月飆1.3倍

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，7月份合共售出約1,162個單位，按月跌約17.6%，惟大額豪宅物業交投逆市向上，當中逾5,000萬至1億元的成交按月急增近90%，逾億元成交更急升約1.33倍，創今年次高水平，反映豪宅出現資金流入的跡象；相反5,000萬元或以下卻減少，兩者表現背馳。數據顯示，豪宅交投正回暖。

事實上，7月以來各區超級豪宅新盤都持續出現一宗宗逾億元成交。如7月恒隆高層相關人士購入藍塘道31號A號屋及B號屋，成交價均為3.3億元；嘉里建設於九龍半山龍駒道縵山分別於7月及8月各售出兩間屋，成交價由1.56億至1.608億元。

踏入9月份，碧桂園牽頭發展的馬鞍山泓碧以2.32億元售出由室內設計師 Ptang 設計的示範洋房6號屋，實用面積5,289方呎，附3,220呎前後花園，平台面積487方呎，天台面積833方呎，配備私人電梯及私家泳池，屬5房4套房兩廳，呎價43,864元，成交價與呎價均創馬鞍山同區新高價指標，買家選用180天成交。

### 超豪宅買家 北水佔一成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，疫情令不少本地以至內地富豪活在當下，對住屋更有要求，肯花錢購置心儀豪宅作自住用，相信此趨勢會持續，現時入市購超級



「泓碧」首宗獨立屋成交2.32億元，創馬鞍山區成交價及實用呎價新高。

豪宅者中，本地富豪佔九成，內地富豪佔一成。

仲量聯行早前已發表報告認為，樓市氣氛改善及交投回升似乎是因為各國大力推行量化寬鬆政策，以及大中

華區新冠病毒疫情趨穩。仲量聯行的數據顯示，自2009年環球金融危機以來，香港豪宅資本價格已上升139%，很大程度是因為其後多年來各國一直實施量化寬鬆政策。

## 7月以來逾億元豪宅新盤成交個案

成交月份	單位	實用面積	成交價
7月	藍塘道31號A號屋	4,571方呎	3.3億元
	藍塘道31號B號屋	4,599方呎	3.3億元
	龍駒道縵山10號屋	2,846方呎	1.58億元
	龍駒道縵山11號屋	2,846方呎	1.56億元
	沙田九肚雲端 Sommet 5號屋	3,727方呎	1.6388億元
8月	渣甸山皇第10至11樓複式A	2,846方呎	2億元
	深水灣徑8號第2座8D單位	2,865方呎	約1.79億元
	龍駒道縵山12號屋	2,866方呎	1.608億元
	龍駒道縵山9號屋	2,846方呎	1.6億元
	嘉道理道 ST. GEORGE'S MANSIONS 第1座16樓A室	2,140方呎	1.15億元
9月	馬鞍山泓碧6號屋	5,289呎	2.32億元
	西半山 yoo 18 Bonham 20及21樓複式	2,499方呎	1.24億元