

# 8月二手交投錄63%

## 首兩周50屋苑僅售109伙 料加息前買賣仍拉鋸

### 樓市大變局

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)貿易戰陰霾持續,導致股市近月大幅波動,再加上9月加息呼聲高,後市不明朗因素加劇,導致近月樓市彌漫濃厚的觀望氣氛。據代理資料,8月份50指標屋苑首兩周僅錄109宗成交,較1月高峰期大跌63%。

據利嘉閣地產資料,全港50個指標屋苑(下稱50屋苑)於8月份首兩周僅錄得109宗成交,除繼續於低位徘徊外,更創下逾1年的新低。相比今年1月的高峰期,當時首兩周已錄得291宗成交,本月成交量僅及當時的37%,較當時大跌63%。業界相信,短期內二手交投料繼續拉鋸,須待後市明朗化才有所好轉。

利嘉閣地產董事陳大偉指出,二手成交量持續在低位徘徊,未見起色,貿易戰陰霾亦持續影響買家入市信心,加上近日股市波動,投資情緒欠佳,市場氣氛較為觀望。雖然二手交投呆滯,但由於普遍業主實力雄厚,減價空間有限,與買家預期仍有一段落差,相信短期內拉鋸的格局未變,或需待本港落實加息過後,二手買賣氣氛才會轉趨明朗化。

#### 成交量創58周新低

綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50屋苑於上周(8月13日至19日)僅錄得54宗買賣個案,較前周(8月6日至12日)的55宗再微跌,創去年7月以來的58周(即大約13個月)新低,平均每個屋苑僅錄約1宗買賣。若果用8月首兩周去進行比較,與今年1月高峰期相比,當時首兩周已錄得291宗成交,8月份首兩周成交量只及高峰期的37%。

回顧近月的樓市交投,分水嶺於7月出現,亦即新房策公佈之後。整個7月份4個星期成交量合共只得288宗,相比6月份4個星期的475宗大跌39%。7月平均每周只得約70宗成交,相比6月份平均每周過百宗明顯下跌。及至8月份,50屋苑跌勢更明顯,首兩周分別只得55宗及54宗成交量。

#### 市場觀望氣氛濃厚

業內人士指,雖然新房策並非直接遏抑樓價的房策,但政府增加房屋供應的決心明顯,而且一手空置稅加快新盤推出時間、居屋與市價脫鉤等等,都令市民重燃上車希望,兩項措施令市民減慢入市速度。同一時間,7月股市表現反覆,8月跌勢加劇,加上8月初多間銀行提高按揭利率,均將市場觀望情緒進一步推高。

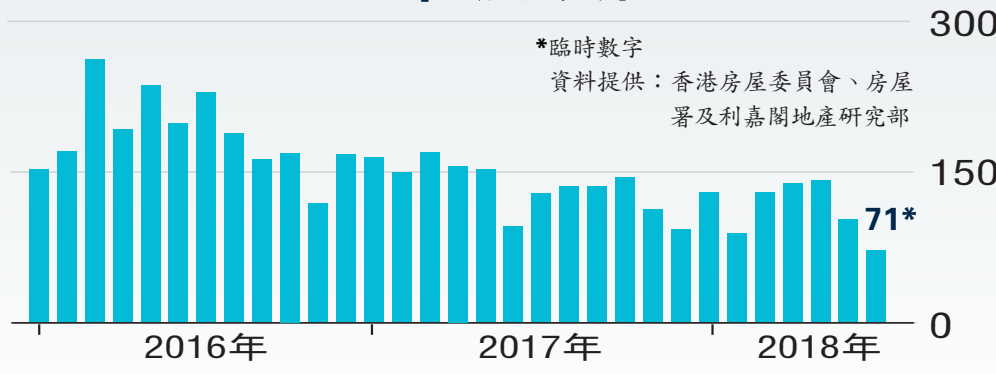


貿易戰陰霾持續,股市大幅波動,加上9月加息呼聲高,本港二手屋苑成交料持續低迷。圖為港島大型屋苑海怡半島。資料圖片

### 50屋苑二手成交量每周變化



### 居二市場成交紀錄



### 7月居二成交量瀉三成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月各項二手樓宇交投中,跌得最勁的範疇為居二市場(未補地價資助房屋成交)。根據香港房屋委員會及房屋署網頁最新數據,7月份全港共錄71宗居屋第二市場買賣個案,較6月份的102宗銳減30%,創自2015年12月後31個月以來最少;而同期物業成交總值約3.72億元,按月急跌27%,同樣創近31個月新低。

陳海潮指出,新一批居屋以市價五二折重推,並預計在10月份重新接受申請,相信未來一兩個月居二市場買家將繼續觀望,加上近日外圍不明朗因素拖累,整體市場氣氛薄弱,亦不利二手買賣活動。不過,隨著居二業主態度開始軟化,或有助重新吸引買家回流,預計8月份居屋第二市場買賣宗數維持在現水平窄幅上落,而每宗平均售價將有機會回落。

#### 平均造價創98後新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,政府推出多項樓市新政策,包括大幅調低新居屋售價、增撥土地興建資助房屋等,令原本氣氛熾熱的居二市場急

### 新晉屋苑全錄「單位數」成交



香港文匯報訊 樓市淡風繼續吹,港置行政總裁李志成表示,據土地註冊處資料顯示,8月截至23日二手住宅註冊量錄得2,517宗,較7月同期的3,347宗下跌約24.8%,當中十大傳統屋苑註冊量同告下挫,而十個新晉屋苑註冊量表現更跑輸大市。選取的10個新晉屋苑本月至今暫錄50宗註冊,較7月同期的76宗下跌約34.2%,跌幅高於大市,所有屋苑均暫錄單位數註冊量,疏落情況可見一斑,當中名城暫錄4宗註冊,按月同期急挫約78.9%最顯著。此外,YOHO MIDTOWN暫錄9宗註冊,是本月至今註冊量最多的新晉屋苑,按月同期持平;尚悅及銀湖、天峰暫各錄7宗註冊,同列次席,按月同期分別下跌50%及約22.2%。



屯門富健花園獲區內首置客以335萬元(居二市場價)購入。資料圖片

## 屯門居屋富健花園減25萬沽

香港文匯報訊 二手成交繼續減價出賣,但在樓價高企下,即使減價仍屬破頂成交,業主皆可賺錢離場。祥益地產黃慶德表示,日前屯門居屋富健花園錄得一宗區內首置客成交個案,原業主於1998年以約81.5萬購入單位,是次轉手賬面獲利約高達253.5萬,單位升值逾三

倍易手。該成交單位為4座中層K室,實用面積431方呎,累積減價達25萬元,而且屋苑屬區內最新的居屋,可承造較長年期的按揭,買家便決定以335萬元(居二市場價)購入上址作自住之用,以實用面積計算平均呎價為7,773元,屬市場價成交,是次成交金額及呎

價雙雙成為屋苑同類型單位的新高紀錄。美孚三房大賺966萬 中原地產馮健平透露,美孚新邨2期百老匯街30號低層C室錄得成交,單位實用面積941方呎,建築面積1,241方

呎,採三房間隔,望內街景。業主最初叫價1,380萬元,買賣雙方議價後,最終以1,288萬元將單位易手,累積92萬元,實用呎價13,688元。原業主於1995年9月以322萬元購入單位,持貨23年,現沽貨賬面獲利966萬元,單位升值3倍。

## 新盤混戰 傳LP6收逾1500票

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)今年新盤市場熱鬧,本港多個新盤搶客戰,南豐集團等發展日出康城LP6市傳昨天截至晚上9時半單日收逾1,000票,累計收逾1,500票。昨日示範單位現場所見展銷廳人流旺,人龍排至門外。另外,新地匯璽II將於今日開售逾300伙,市傳截至昨日已累收4,846票。

#### 匯璽II今售逾300伙

根據土地註冊處及利嘉閣地產研究部統計顯示,今年全港共錄10,260宗一手私宅買賣登記,涉及登記總值達1,594.72億元,將軍澳日出康城成為年內登記量最多的一手私宅項目,涉及登記總值183.71億元,其次是嘉華(0173)大埔白石角嘉熙及新世界發展(0017)旗下北角柏蔚山,分別錄得692宗及470宗登記。

至於登記排行榜內,今年平均每宗買賣成交價最高者由新世界旗下新盤包辦首2名,其中清水灣豪宅傲瀾平均每宗買賣成交價約2,747萬元,其次為北角柏蔚山的約2,387萬元,嘉里建設(0683)何文田皓啟及會德豐(0020)啟德OASIS KAI TAK則排第3及第4位,平均每宗買賣成交價分別為1,909萬元及1,448萬元。

至於平均每宗買賣成交價較低者,為恒地(0012)旗下旺角利奧坊,凱岸的約656萬元,其次是新地旗下屯門御半山1期的約664萬元,排第3位差距則比較大,為嘉華白石角平均每宗買賣成交



LP6示位現場人山人海。



一號九龍道周三公開發售首兩張價單共80伙。

價達875萬元。新房策實施下,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,截至8月22日,2018年8月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得932宗,總值125.1億元。預期整月約有1,300宗及165億元,將較7月的1,739宗及348.4億元,分別下跌25.2%及52.6%。估計數字是自2018年5月的747宗及132.7億元之後,創三個月新低。雖然一手交投連跌兩個月,但市場持續有大型新盤推售,一手登記仍然企穩1,000宗以上水平。截至8月22日,2018年8月份登記宗數最高的新盤為大埔雲匯2期,暫錄253宗,總值23.9億元。其次是沙田珀瑀,錄112宗,總值6.28億元。將軍澳日出康城4期B晉海II錄85宗,排名第三位,總值7.35億元。

信置長沙灣一號九龍道累收逾230票,昨日加推30伙,周三公開發售80伙。一號九龍道開始收票,市場消息指,截至昨日下午6時累積收票逾230票。發展商有見反應不俗,決定加推第二張價單共30伙,包括14伙1房單位及16伙2房單位,當中一房標準單位悉數推出。加推單位價單訂價介乎746萬元至1,128萬元,呎價介乎21,687元至26,894元。扣除14.75%最高折扣優惠後,折實售價介乎636.73萬元至961.79萬元,折實呎價介乎18,488元至22,927元。加推單位微提價1%,加價原因主要為景觀及樓層因素。項目昨日上載銷售安排,將於周二截止登記,周三公開發售首兩張價單共80伙。

### 2018年一手私宅買賣登記(按樓盤分類)

地區	項目名稱	買賣登記宗數	登記總值(億元)	平均每宗成交價(萬元)
將軍澳	日出康城	2,003	183.71	917
	5期A MALIBU	1,555	144.08	927
	4期B 晉海II	434	37.87	873
	4期A 晉海	7	1.05	1,499
	2期C 領凱	5	0.49	989
	3期A 緻藍天	2	0.22	1,091
白石角	嘉熙	692	60.52	875
北角	柏蔚山	470	112.17	2,387
屯門	御半山(1期)	423	28.08	664
旺角	利奧坊, 凱岸	403	26.43	656
西貢	傲瀾	391	107.4	2,747
馬鞍山	雲海(1期)	310	39.79	1,283
白石角	雲匯(2期)	303	30.13	994
啟德	OASIS KAI TAK	296	42.86	1,448
何文田	皓啟	291	55.56	1,909
其他項目		4,678	908.08	
全港總計		10,260	1,594.72	

\*數據截至8月22日  
備註:由於四捨五入關係,個別項目的數字加起來可能不等於總計。

資料提供:土地註冊處及利嘉閣地產研究部