

一手樓今年料成交9200伙 九年最淡

上車盤需求大 兩房或以下交投佔77%

銷售疲弱

飽受疫情及息魔煎熬，上半年一手新盤銷售活動近乎停擺，拖累本年至今一手售出逾8940伙，涉及成交金額約925億元，估計全年埋單約9200伙及950億元，按年狂瀉近50%及58%，料成交伙數勢創2013年一手新例實施以來最差，平均每伙成交價按年跌2%至最新的1033萬元。業界預料，隨著特區政府放寬防疫措施及加息放緩，明年樓市有望好轉，新春前或現小陽春。

大公報記者 梁穎賢



▲今年熱賣的新盤主要為中小型單位為主，屯門NOVO LAND是今年表現最出色新盤。

世紀21研究部就一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，今年至今新盤總銷售仍不足9000伙，估計全年總銷量僅約9200伙水平，勢創2013年一手新例實施以來的全年銷售新低，以全年售出9200伙計算，較去年全年超越1.7萬伙，按年大幅回落46%。

平均成交價1033萬 6年最低

成交量下跌的同時，價錢亦難逃一跌，加上近月熱賣的新盤，幾乎完全集中於新界區大型新盤，相關銷售亦集中於兩房或以下的中小型住宅單位，令今年一手新盤市場總銷售金額大幅減少一半以上。截至昨日為止，期內一手總銷售金額只有約925億元，估計全年總銷售金額約950億元，較去年全年的2253.7億元，按年大幅回落近58%，平均每宗一手成交價，更由去年的1324萬元回落至今年的1033萬元，跌幅22%，有關數字亦是自2016年以來的新低。

今年新盤市場幾乎完全由中小型住宅主導，三房以上的換樓市場佔比顯著減少。以今年至今售出約8942伙住宅單位計算，兩房或以下的單位達6897伙，佔整體銷售的77%，而去年全年整體新盤兩房以下佔比僅66%，當中以兩房佔比的升幅最為顯著，從去年不足30%增加至今年40%以上，至於開放式單位以至一房單位所佔比重，則與去年大致持平，分別佔整體售出新盤的8.7%及28.1%，同時間三房單位所佔比重亦顯著回落，從去年的20.3%減少至今年只有14.5%。

疫情趨穩 代理料春節市況好轉

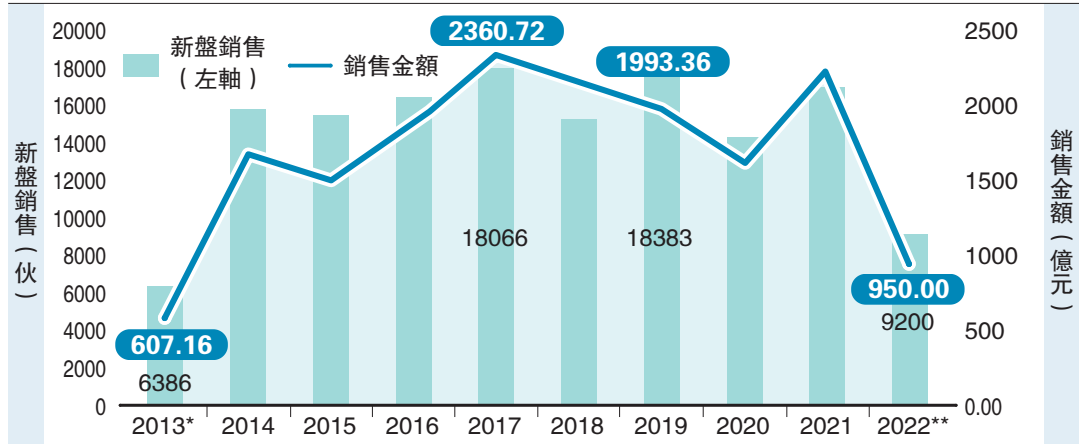
世紀21香港行政總裁吳啟民指出，今年新盤銷售極為疲弱，主要受疫情反覆、息口上升，以至整體樓價持續下跌的影響，買家入市心態自然變得審慎，不過整體市場而言，今年新盤由中小型住宅主導，反映市場對上車盤需求仍然

殷切，但隨著全球疫情已轉趨穩定，相信來年新盤市場可望較今年顯著好轉。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，由於二手市場開始缺乏筍盤，加上一手現樓提供不少折扣優惠，市民向來亦偏向買全新樓，節省大筆裝修成本，帶動現樓貨尾交投。他亦指，防疫措施鬆綁及美國加息步伐減慢，若持續有好消息出現，預計發展商最快會在本月底聖誕傳統賣樓檔期恢復推盤，推動成交。他估計，12月整體一手成交量可達約500宗，較上月約220宗回升逾1倍，而下月農曆新年過後，樓市更有機會出現小陽春。

昨日新盤市場方面，信置(00083)彩會地等牽頭的西南九龍維港滙II，單日連售2伙，包括6座29樓A室及B室，實用面積919及917方呎，成交價3000萬元及2900萬元，呎價32644元及31625元。消息指，上述兩伙均由同一組買家購入。同系觀塘凱滙亦沽出1伙。

一手新例實施以來新盤銷售變化



註：*為5-12月數字；**為預計全年數字 資料來源：世紀21研究部、一手住宅銷售資訊網

海外專才入市 BSD錄58宗升2倍

【大公報訊】據稅務局資料顯示，上月全港三大住宅辣稅，包括額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD），共收約3.116億元，涉及成交共235宗，分別按月升逾95%及80%。其中受惠施政報告提出海外專才居港滿7年可退回辣稅，刺激BSD按月急增1.9倍至58宗，創近5個月新高水平。

三大辣稅交投234宗 三個月最多

上月三大住宅辣稅交投共錄234宗，創近3個月最多，對比10月的130宗，按月增加104宗或約80%；期內稅款收益最新錄3.116億，較10月的1.595億，按月大增1.521億，急升逾95%。

當中反映內地客或者公司客入市的BSD，從10月的歷史低位20宗回升至上月的58宗，按月增1.9倍，創今年6月後的近5個月新高，涉及稅收亦同步升2.6倍至9560萬元，平均每宗個案涉稅約165萬元，相當於每宗個案平均樓價約1100萬元，反映期內內地客購買以中價單位為主。

DSD稅收2億 增逾七成

DSD亦同步上揚，11月佔約156宗，對比10月的91宗增加約71.4%，涉及稅款2.034億元，按月增加71%。至於SSD連升2個月，上月錄約20宗，按月增加1宗，稅收約1261.5萬，按月減少135.6萬，跌幅約9.7%。

二手樓價連挫九周 明年恐再跌8%

【大公報訊】加息對本港樓價的衝擊浮現，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報157.67點，按周再跌0.94%，連跌9周共挫7.59%，對比去年8月歷史高位已蒸發17.6%。業界料，本地拆息上升增加銀行加息壓力，料CCL明年初下試144點，意味潛在跌幅約8.67%。

九龍跌1.8% 港島逆市場

本周公布的指數，主要反映11月14日至20日時市況，當時樓市交投淡靜，個別業主選擇蝕讓離場，連指標屋苑也錄得損手，如紅磡黃埔花園4期3座低層H室3房戶，以1045萬元賣出，實呎12667元，較2018年買入價低155萬元或13%。

今年CCL累跌14.57%，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指，下周四美國將公布議息結果，本港銀行加

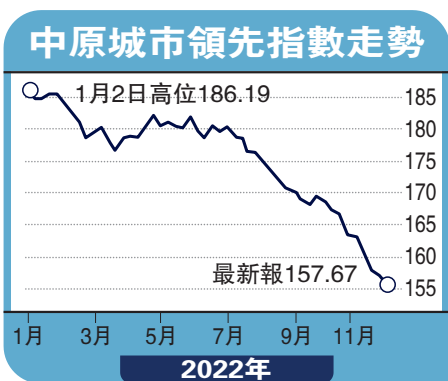
息壓力大，對樓市的影響將於明年1月上旬的CCL才開始反映，他相信CCL將下試144點，估計明年新春前後達到。

新界樓價領跌，新界西二手指數3周累跌5.89%，最新報145.03點，重返2017年9月水平，按周跌1.79%；新界東指數報168.69點，按周跌0.95%，連跌2周共2.84%。九龍指數按周挫1.86%，報148.42，重返2017年4月水平，指數連跌4周共5.72%。港島樓價逆市升，報163.45點，按周升0.45%，連升2周共1.83%。

大型屋苑指數報157.08點，按周跌1.08%，連跌9周共7.99%。中小型單位及大型單位分別按周跌1.06%及0.35%。

成份屋苑新增5個

此外，CCL於昨日起成份屋苑數



目由133個增加至138個，當中港島有39個，九龍有38個，新界東有28個及新界西有33個。新增成份屋苑包括西營盤繡城峰、大角咀浪澄灣、紅磡海濱南岸，馬鞍山迎海及屯門疊茵庭。

為反映樓市走勢，中原地产不時檢討CCL成份屋苑數目，1999年9月中原城市指數誕生，當時指數由18個成份屋苑組成，其間經歷11次擴大。

羅氏集團放售一籃子物業 市值超15億

【大公報訊】羅氏集團旗下一籃子工商物業推出放售，合共涉及逾23萬方呎樓面，料市值超過15億元，當中以長沙灣香港紗廠工業大廈第一及第二期規模最大，建築面積共逾13萬方呎。

世邦魏理仕及高力國際獲羅氏集團委託銷售一籃子工商物業，分佈於長沙灣香港紗廠工業大廈第一及第二期、長沙灣定豐中心、長沙灣新昌工業大廈地廠、長沙灣國際工業大廈、上環德輔道西1號及屯門鴻昌工業中心1期，整批物業涉及建築面積共約233585方呎，是次將以公開招標形式出售，截標日期為2023年2月10日。

紗廠工廈項目最矚目 涉13.7萬呎

今批放售項目中，以香港紗廠工業大廈第一期及第二期最矚目，涉及樓面共約13.7萬方呎。世邦魏理仕香港資本市場部執行董

事兼主管甄浚岷表示，今次物業組合主要集中在長沙灣區，近年區內一帶銳意發展並積極轉型，多個活化項目及商業發展相繼落成，預期前景看高一線。組合內每個物業皆有不同投資角度，可作單純收租、增值工程、將來重建及集團自用等等，預料將吸引各類投資者及用家興趣。

高力國際香港資本市場及投資服務高級執行董及主管王唯峰表示，香港紗廠工業大廈全幢鮮有放盤，現出售樓面約13.7萬方呎，為市場少見的放盤。屯門鴻昌工業中心亦為市場上罕有大樓面的倉庫出售，全層總樓面超過3.2萬方呎及提供多面窗戶。

至於德輔道西1號為全海景寫字樓物業，是次出售佔全幢大廈的14層樓面，每層均可享維港景觀。整個物業組合除了可獨立洽購外，業主亦可考慮以資產包形式打包出售。

紅山半島銀主盤 五年貶值3300萬

【大公報訊】二手樓價跌不停，銀主亦擴大議價空間出貨，大潭紅山半島一幢洋房銀主盤，以約7900萬元沽出，實呎約2.5萬元，較原業主5年前買入價，大幅貶值約3300萬元，跌幅近三成。

據了解，上述洋房是紅山半島B區松柏徑雙號屋，樓高3層，實用面積3136方呎，原則採4房雙套間隔，另設1315呎天台、834呎花園、529呎庭院及露台等戶外空間，為屋苑最前排的全海景獨立屋。

消息指，物業原業主早於2017年以逾1.12億元入市，後來淪銀主盤，今年10月銀主推出放售，當時意向價約9800萬元，早前降價至約7900萬元賣出，倘屬實，物業5年貶值約3300萬元，幅度約29%。

海濱南岸三年賬蝕逾百萬

另邊廂，二手屋苑續錄蝕讓。紅磡海濱南岸3座低層C室，實用面積590方呎，成交價868萬元，實呎14712元，原業主2019年初以975萬入市，賬面貶值107萬或11%。



屯門華都花園4座中層G室，實用面積404方呎，代理指以395萬元易手，實用呎價9777元，原業主4年前斥500萬入市，賬面勁蝕105萬，蝕幅達21%。

此外，美聯市務經理顧耀彬透露，屯門啟豐園2座低層E室，實用面積326方呎，以402.8萬元成交，實呎12356元；原業主2019年以458萬元購入，單位3年跌價55.2萬元或12%。

利嘉閣助理分區經理黃金欽稱，日出康城MALIBU 2A座高層C室，實用面積459方呎，以734萬元沽出，呎

價15991元；原業主於2018年斥773萬元購入，賬面蝕39萬元。

大埔白石角半新盤雲滙連錄2宗蝕讓，包括11座高層A5室，實用面積509方呎，消息指880萬元沽出，原業主於2019年斥1056.2萬元一手購入，3年貶值176.2萬或16.7%。中原地产分行經理許秋偉指，另一宗是雲滙2座低層B1室，實用面積292方呎，以415萬元沽出，原業主2019年以510.6萬元一手購入，3年賬蝕95.6萬元或18.7%。據悉，雲滙發展商當年提供回贈優惠，料可抵銷部分損失。

傳以約7900萬元沽出，5年貶值近三成。

黃金海岸酒店旁擬建商廈 或2025年落成

【大公報訊】信和集團(00083)黃氏家族發展逾30年的屯門黃金海岸，最近有新動向。旗下Golden Organise Limited提出，申請於黃金海岸酒店旁，擬建兩層高附屬商業大廈，涉及樓面約3.48萬方呎，將作零售舖位及食肆之用，預計2025年中落成。

上述申請地點位於黃金海岸酒店旁邊、黃金海岸第一期住宅對出，地皮面積約5.5萬方呎，現規劃為「住宅(乙類)」用途，申請人擬以地積比率約0.63倍，構思興建兩層高連一層地庫的附屬商廈，總樓面約34865方呎，用作零售舖位及食肆之用。

資料顯示，黃金海岸的私人住宅、酒店及商場早在1990年代陸續落成，發展商曾於1997年與特區政府再補地價，增加額外商業樓面，而上述申請的3.48萬方呎樓面，便是該已補價而未發展的樓面，於是提出申請。

申請人指，計劃將一個位於酒店大樓的園景花園，改造成酒店擴展部分商廈，與現時用途地帶的規劃意向一致，並支持現時的酒店運作。至於酒店，客房數目維持500間，有關改變不會對交



▲屯門黃金海岸一幅佔地約5.5萬方呎的住宅地皮，申請擴建為酒店的兩層高附屬商業大廈。

資料圖片

通、視覺、景觀和樹木保護方面造成不良的影響。申請人認為，黃金海岸酒店一直以來是很受歡迎的假期目的地，不久將來會有穩定訪港旅客數目，而酒店賓客房間數目維持不變，現有的商業設施將會繼續面臨供不應求的情況。此外，舖王梁紹鴻旗下大鴻輝興業，近年陸續收購的佐敦彩鴻酒店旁邊的舊樓，把近一年提交的兩個重建方案合併，合併成為「L形」地盤重建，總樓面14.2萬方呎，較舊方案多35%樓面，將會提供330伙住宅。