

新界多屋苑呎價跌穿一萬 準買家趕入市

上半月全港二手成交回暖 十大屋苑成交增逾15%

香港主要銀行將上調新造H按封頂息率，加上二手樓業主減價幅度增大，多個新界區二手屋苑成交呎價已跌穿1萬元，天氣又好轉，促使部分潛在買家出動睇樓，以趕及加按息前入市。有地產代理行統計，9月上半月計，十大二手指標屋苑交投錄得約51宗，按月上升約15.9%。業內人士分析指，美國近日將議息，料維持息率不變，加上憧憬樓市有望「減辣」，相信不乏買家趁機會偷步入市，帶動二手交投量進一步回升，估計9月全港二手成交量約2,900宗，按月回升約一成。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆天水圍嘉湖山莊業主陸續大幅減價，近日兩房單位錄得「3字頭」低價成交，吸引不少買家出動覓筍盤。
資料圖片

據美聯物業分行統計，9月上半月計，十大二手指標屋苑交投錄得約51宗，按月上升約15.9%。當中一向是上車天堂的天水圍嘉湖山莊成交呎價一度跌穿8,000元，引發不少購買力入市，令9月上半月交投大幅上升，其中新界區表現最佳，映灣園、沙田第一城及嘉湖山莊共錄得約23宗買賣，按月大升約76.9%。九龍區的麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨合共錄得約18宗買賣，按月亦升約12.5%。

至於港島區太古城、康怡花園、海怡半島共錄得約10宗買賣，按月跌約33.3%。

新界區十大屋苑成交飆逾76%

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，雖然樓價持續下調，但在新盤低價促銷下，購買力有望進一步釋放，加上不少二手放盤業主接受現實，故帶動9月二手屋苑交投按月有所上升，而且本周末未有大型全新盤推售，令焦點重回

二手。他認為，美國近日將議息，料維持息率不變，加上憧憬樓市有望「減辣」，相信不乏買家趁機會偷步入市，帶動交投量，惟觀望氣氛仍濃厚下，料9月全港二手成交量約2,900宗，比上月的2,700宗回升約一成。

根據中原CCL成份屋苑最新成交呎價顯示，天水圍嘉湖山莊、荃灣荃威花園、新屯門中心、深井浪翠園、麗都花園及屯門海翠花園最新成交呎價均已跌穿1萬元，部分市區屋苑如美孚新邨成交呎價貼近1萬元，令不少準買家心動。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指出，本港主要銀行將在明天上調按揭息率，加上業主肯減價，促使部分潛在買家出動睇樓，以趕及加按息前入市。

其中天水圍嘉湖山莊最為突出，中原伍耀祖表示，由於嘉湖山莊業主陸續面對現實大幅減價，最近兩房單位錄得「3字頭」低價成交，吸引不少買家出動覓筍盤，該屋苑本月暫錄得15宗成交，追貼上月全月成交量。屯門區新近有新盤

推售，料準買家會於一、二手市場兩邊觀察及比較，才作入市決定，由於屯門新盤開則較大，入場價相對嘉湖山莊高，預計對嘉湖山莊成交影響不會太大，現時每呎平均實用呎價約1萬元，較上周回落4.8%。

嘉湖兩房錄「3字頭」低價成交

沙田第一城亦旺場，中原黎宗文表示，沙田第一城本月暫錄約7宗二手成交，較上月同期增加約40%，平均實用呎價約12,748元，由於對上兩個周六日皆受天氣影響，部分睇樓活動順延，有望帶動交投。

市區二手屋苑交投量亦回升，中原馮健平表示，美孚新邨本月至今暫錄8宗成交，比上月同期6宗多33%，交投持續上升，平均實用呎價徘徊10,541元水平，近日屯門新盤低價開客，二手業主亦陸續面對現實，擴大讓幅，美孚新邨每呎實用呎價進一步跌至11,800元水平。

2023年9月上半月與8月同期成交量比較

屋苑/地區	8月上半月成交量(宗)	9月上半月成交量(宗)	變化
太古城	7	6	↓14.3%
康怡花園	3	3	0.0%
海怡半島	5	1	↓80.0%
港島區	15	10	↓33.3%
麗港城	5	4	↓20.0%
黃埔花園	3	3	0.0%
新都城	2	3	↑50.0%
美孚新邨	6	8	↑33.3%
九龍區	16	18	↑12.5%
映灣園	5	3	↓40.0%
沙田第一城	4	7	↑75.0%
嘉湖山莊	4	13	↑225%
新界區	13	23	↑76.9%
總數	44	51	↑15.9%

*資料來源：美聯物業分行

呎價跌穿1萬元的CCL成份屋苑

屋苑	最新成交呎價	按月變幅
嘉湖山莊	8,901元	↓15.29%
荃威花園	8,813元	↓1.5%
浪翠園	9,415元	↓10.95%
麗都花園	9,805元	↓1.5%
海翠花園	9,612元	↓4.51%

製表：記者 梁悅琴

二手住宅平均成交金額見6年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 隨着樓價轉弱及大額成交減少，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年截至9月14日，二手住宅註冊量錄約28,820宗，涉及金額約2,167億元，即平均每宗二手住宅註冊金額約752萬元，比起去年全年平均約808萬元跌約6.9%，並創自2017年後的6年新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，平均每宗二手住宅註冊金額下跌，其中原因與樓價回落有關。今年「美聯樓價指數」呈先升後落的走勢，最新報149.39點，連跌4星期，較年內高位下跌3.77%，見今年2月中旬後的新低。

逾2000萬元成交佔比僅2.9%

除此之外，今年銀碼較大的二手住宅註冊個案佔比減少亦是另一原因。據資料顯示，今年截至9月14日，二手住宅註冊量共28,820宗，當中逾2,000萬元個案錄得844宗，即佔比僅約2.9%。比率不僅較去年全年約3.1%進一步減少，更創2016年後的7年新低。隨着銀碼較大二手住宅註冊個案佔比減少，連同樓價下跌的因素，導致今年平均每宗二手住宅金額下跌。

凱和山首日收1300票 超額逾8倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 發展商繼續低價搶攻奏效，路勁地產夥深圳控股合作發展屯門掃管笏凱和山於上周四公布以折實平均呎價11,088元首推140伙後，昨日開始收票，消息指，截至昨晚8時，首日收約1,300票，超額登記逾8倍。發展商滿意昨日參觀人數及收票成績，會待觀察今天情況之後，決定是否加推單位以應需求。

該盤設於尖沙咀的示範單位及展銷廳昨天不時出現睇樓人流，以年輕用家及家庭客為主，展銷廳一帶亦有大批地產代理四出撈客。該盤首批140伙，面積291至700平方呎，涵蓋開放式至3房戶；單位價單定價381萬至1,004.8萬元，價單呎價11,181元至15,042元，扣除最高18%折扣優惠，折實售價約312.5萬元至824萬元，折實呎價約9,168元至12,336元。

親海駁複式戶828萬沽

由於未有全新盤推售，昨日全港新盤售出約13伙。長實營業部首席經理郭子威表示，近期投資氣氛受到多間大型銀行加封頂利率後，明顯轉差，但特色單位仍有吸引力，集團旗下油塘親海駁在推出中秋節價值88,000元豐澤禮券優惠促銷下，昨售出最後一伙複式特色單位。

單位為第3座6樓A1單位，實用面積522平方呎，連天台172呎，售價828萬



◆凱和山設於尖沙咀的示範單位及展銷廳昨天不時出現睇樓人流，以年輕用家及家庭客為主。

元，呎價15,862元。

嘉熙複式戶呎價逼三萬

嘉華亦以招標形式沽出一伙位於大埔白石角嘉熙的頂層複式戶，單位為第8座20樓及21樓A室複式戶，面積2,373平方呎，另設731平方呎平台及908平方呎天台，成交價7,013.8萬元(連兩個車位)，呎價約29,557元。據成交紀錄冊顯示，買家可享代繳印花稅優惠及提前付清樓價現金回贈。

明雋一房戶485萬成交

佳明集團營業及市務總經理馮倩平表示，土瓜灣明雋近日正式開放現樓示範單位，吸引大量客人參觀，昨日以485.35萬元沽出一伙8樓B室，實用面積

259平方呎，一房戶，呎價18,739元。據悉買家來自土瓜灣同區客人，購入單位作收租之用。

全月一手成交料回落近半

事實上，香港銀行近日相繼上調新造H按封頂息率，進一步影響入市氣氛，甚至打亂部分發展商推盤部署。9月至今仍未有全新盤開售，發展商主力減價或增優惠清貨尾，本月以來一手成交量只有約110宗，下半月料至少有三個新盤推出，包括屯門凱和山、九龍城文曜及薄扶林域多利道翻新豪宅VICTORIA COAST，分別提供693伙、92伙及118伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預料，9月全月一手料僅錄600至800宗成交，按月回落近半。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁



曹德明

H按封頂位上調

多間本地銀行先後大幅上調H按計劃的鎖息上限0.5厘，實際封頂息率由3.625厘增至4.125厘，同時現金回贈亦會大幅下調。加息必有因，今年全年HIBOR一直維持高水平，8月更一度升至5.43厘，創15年半的新高，即HIBOR與當時新造H按鎖息上限3.625厘的差距高達1.805厘，銀行為紓緩HIBOR高企而帶來的資金壓力及風險而上調H按鎖息上限，亦屬合適的決定。

參考去年9月份以及2018年8月份香港銀行上調最優惠利率P前，有銀行先上調H按封頂息率或P按息率。雖然市場普遍認為美聯儲不會於9月份再次加息，但仍要視乎經濟數據，不排除年內或將再次加息以抵通脹，美息年內將繼續維持高位，料HIBOR亦將繼續於高水平徘徊一段時間。在資金成本高企下，香港銀行仍有加息壓力，不排除於今年將再度調整P按息率。

新造按揭人士受影響

是次銀行上調封頂息率，主要影響新造按揭客戶。以500萬元貸款額為例，供款30年，新造H按計劃為H+1.3厘，並以封頂息率計算，銀行上調鎖息上限前，H按封頂息率為3.625厘，每月供款為22,803元，壓力測試為47,971元。上調鎖息上限後，H按封頂息率為4.125厘，每月供款將增加1,429元(6.3%)至24,232元，壓力測試將增加2,663元(5.6%)至50,634元。由上述例子可見，加息後對於新造按揭人士，供樓開支及壓力測試要求將有所上升，對於正在供款的業主則不受影響，仍可以舊有較低的封頂息率供款。

自加息消息一出，筆者公司已收到不少買家查詢，希望趁部分中小型銀行未調整按揭計劃前，盡早申請按揭以鎖定較低息口。此外，筆者亦建議早選用發展商按揭的業主，盡快轉按至未調整按息的中小型銀行，趕上最後低息尾班車。現時香港仍處於加息周期，供樓開支及壓力測試要求仍有上升空間，筆者建議有意置業人士預留更多首期及後備資金以應對利息上升的風險，同時亦避免借得太盡失預算。另外，各銀行不時會調整按揭計劃及優惠，申請按揭時應「貨比三家」，並尋找大型專業按揭轉介公司協助，揀選出最合適的銀行以及按揭計劃。

盡快趕搭低息尾班車