修例風波 中美貿戰 推空置稅

三重夾擊 樓花申請僅萬伙六年低

去年下半年的修例風波，以及政府正式為一手住宅空置稅刊憲等負面因素，導致發展商申請賣樓意欲大降，去年下半年新申請住宅樓花同意書的單位只10388伙，是2014年以來的六年新低，按年跌逾47.14%。截至去年12月底止，待批預售的住宅樓花跌至6262伙，則是五年新低。

大公報記者 林志光

地政總署最新公布住宅樓花預售同意書申請資料顯示，去年12月是繼8月後，再次未有發展商遞交新申請。一年內兩度見「零新申請」，是六年未見，2013年初政府增加調控樓市，及規管發展商賣樓的一手住宅銷售條例正式生效，令致當時樓市前景不明時，才曾出現此情況。

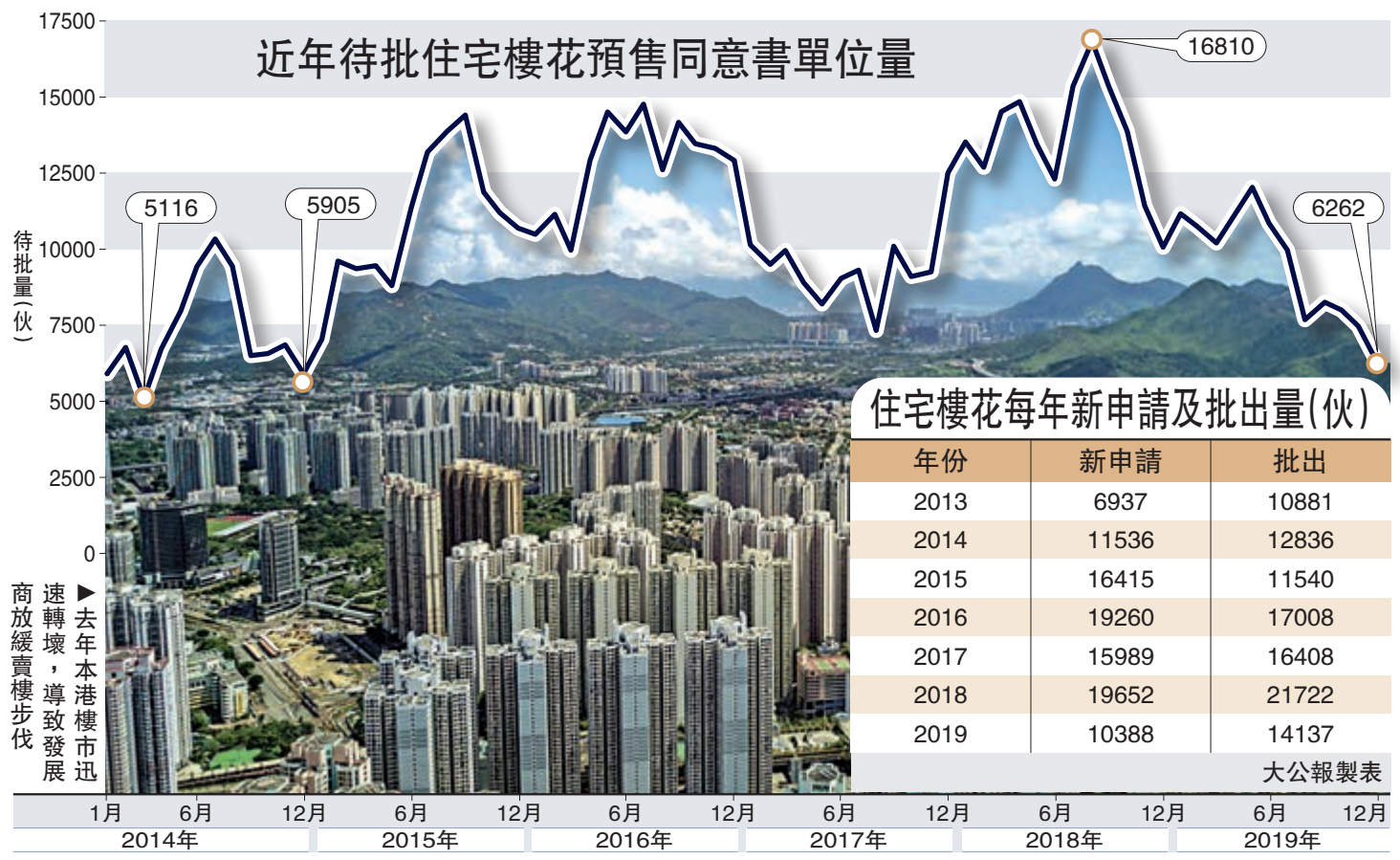
預售單位量只有14137伙

發展商不積極申請賣樓，相信是與去年中美貿易談判陷於低谷、本港下半年因修例風波引發的社會暴亂、加上政府於去年9月正式就一手住宅空置稅刊憲此三大負面因素，導致本港經濟及樓市迅速轉壞，發展商被迫放緩賣樓步伐有莫大關係。資料顯示，去年下半年新增申請預售單位量只3123伙，較上半年跌逾57%，如與2018年同期的13259伙比較，更狂瀉逾76.4%，創自2013年後的半年新低點。而去全年只有10388伙樓花新申請預售，較前年減逾9200伙。

同樣地，或因發展商不急於處理申請賣樓程序，包括上月批出的天水圍Wetland Seasons Park及將軍澳日出康城9C期共1213伙在內，去年政府批出的預售單位量只有14137伙，按年下跌約35%，是四年新低。基於新申請預售單位劇減，導致截至去年十二月底止的累積待批量回落至6262伙，連跌三個月，按月跌約16.2%，與前年同期比，更跌近38%，創自2015年以來的按月新低。

去年首11月僅12925伙落成

此外，差餉物業估價署統計顯示，去年首十一個月私人住宅落成量只約12925伙，較去年初的全年預測20415伙，相差7490伙，即約36.7%。其中實用面積小於431方呎的A類單位，佔約6062伙，比例約47%。實際落成量跟預測相去甚遠，相信亦與一手空置稅有關。而仲量聯行一份報告估計，今年將有約1.19萬伙A類單位落成，佔總落成量約55%，發展商在空置稅及樓市前景疲弱下，相信會下調售價以求盡快清貨。



住宅樓花每年新申請及批出量(伙)

年份	新申請	批出
2013	6937	10881
2014	11536	12836
2015	16415	11540
2016	19260	17008
2017	15989	16408
2018	19652	21722
2019	10388	14137

大公報製表

反應熱烈 Wetland周末次輪推逾335伙

【大公報訊】新地（00016）旗下天水圍Wetland Seasons Park周六首輪近沽清為今年樓市開靚局，新盤加緊出擊，本周五六兩日共逾380伙應市。繼萬科旗下西營盤15 Western Street落實周五首推50伙後，Wetland Seasons Park緊接翌日次輪推售335伙，公開發售部分佔331伙。

新地副董事總經理雷霆表示，Wetland Seasons Park向隅者眾，連日加推單位應市，昨日再度加推全新89伙的價單，折實平均呎價12886元，與對上一張價單折實平均呎價12728元相差僅1%，同時上載銷售安排，周六推出335伙，其中331伙分層戶當日公開發售，其餘4座洋房則透過招標發售，並於4月截標。

昨日加推的89伙，折實價由430.8萬至1743.62萬元，折實呎價11779至15095元。至於周六推售的331伙，折實374萬至複式戶的1740萬元，折實呎價9995至16284元，定價市價約24億元，周四晚截止認購登記。計及萬科15 Western Stree周五推售50伙，一連兩日共逾380伙應市。

至於季內推售大計，雷霆指，集團季內將主力發售大埔白石角雲滙及將軍澳晉海現樓單位，合共尚餘約300伙。而3月有機會推售沙田全新項目。

百利保（00617）等的沙田九肚富豪．山峯透過招標售出第8座6樓B單位，4房雙套間隔，實用面積1625方呎，成交價3256.2萬元，呎價約20038元，買家可享有一個住宅車位認購權。另永泰地產（00369）旗下青山公路THE CARMEL，剛透過招標售出60號屋，洋房實用面積1761方呎連227方呎花園，4房雙套間隔，成交價2993.7萬元、實呎1.7萬元。

▼Wetland Seasons Park連環加推，雷霆(左)稱落實周六次輪發售，旁為新地代理總經理故致遠

敏華主席5.5億購駿嶺薈三伙洋房

【大公報訊】建滔（00148）發展的沙田九肚駿嶺薈，獲猛人捧場。土地註冊處資料顯示，敏華控股（01999）始創人兼董事局主席黃敏利一家三口，動用近5.54億元掃入3座洋房。

土地註冊處資料顯示，其中實用10706方呎，連3879方呎花園及2971方呎天台的50號屋，以逾2.68億元售出，呎價25080元，登記買家為黃敏利；另實用5685方呎的51號屋，作價逾1.42億元，呎價25080元，買家為黃影影，即黃敏利女兒；至於黃敏利兒子，即黃澤輝，則以近1.43億元購入52號屋，實用5697方呎，呎價25080元。總代價近5.54億元。

黃敏利於1992年成立敏華控股，主營產品涉及功能梳化、科技床墊、海綿以及板式傢具等，旗下芝華仕（CHEERS）品牌連續多年入選美國十大傢具供應品牌前三甲位置。

另外，具內地背景的房地產基金凱龍瑞，其中國香港首席執行官何震東，亦以7371.2萬元購入駿嶺薈一幢32號屋，實用2734方呎，實呎26961元。

此外，據土地註冊處資料顯示，天璽星鑽璽中層C室，獲梁信軍（LIANG XINJUN）以1988萬元購入，與復星集團始創人之一同名。

藍灣半島3房一個月跌價15%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價跌不停。小西灣藍灣半島海景3房戶跌至1228萬元，比同類上月造價急跌15%；鰂魚涌太古城高層2房僅售1080萬元，較估值平逾1成。

利嘉閣助理分區經理武秉強表示，藍灣半島2座中高層C室，實用733方呎，屬3房套連士多房間隔，望海景。單位放盤約1個月，叫價1300萬元，減至1228萬元交吉沽出，實呎16753元，比銀行估值1410萬低出12.9%。翻查資料，同類單位上月成交價達1450萬元，相隔短短1個月，今次造價急回15.3%。

美聯高級分區營業經理吳肇基表示，個別業主於農曆年前擴大議價空間，吸引準買家入市，太古城最新成交為元宮閣高層F室，實用589方呎，以1080萬元易手，實呎18336元，較估值1210萬平10.7%。受減價刺激，該屋苑本月暫錄5宗買賣，已超越上月同期的4宗水平。

老牌屋苑造價同樣下跌。中原分行經理馮健平透露，荔枝角美孚新邨1期百老匯街29號高層D室，實用696方呎，原則大2房間隔，望內園景，成交價906萬元，實呎13017元。據網上估價資料，此單位估值984萬元，今次造價低出約8%。該屋苑本月暫錄7宗成交，較上月同期3宗增加1.3倍。

中原地產分區營業經理侯惠良表示，沙田第一城50座中層E室，實用284方呎，2房間隔，以504萬元易手，實呎17746元，比估值低約5%。

世紀21灝天地產董事盧嘉麟表示，大埔比華利山別墅愛琴道單號屋，實用2140方呎，望吐露港海景，附全新豪華裝修，以2368萬元沽出，呎價11065元，原業主於2011年以2429萬元購入，帳面蝕61萬元。

寫字樓租金月挫3% 海嘯後最傷

【大公報訊】本港經濟急速轉差，去年下半年更進入技術性衰退，加上暴亂打亂投資環境，本港寫字樓租金正逐步下滑，去年11月底的整體寫字樓租金指數按月跌近3.06%，是2009年2月後的按月最大跌幅。

▲甲級寫字樓去年11月份的租金指數報267.6點，按月跌幅約2.69%

差餉物業估價署最新的統計顯示，去年11月份的整體寫字樓租金指數報256.7點，雖較前年12月仍有約0.15%的輕微升幅，但較10月份則跌近3.06%。

而各類寫字樓中，甲級寫字樓去年11月份的租金指數報267.6點，按月跌幅約2.69%，是2009年4月跌約3.3%後的最大跌幅；乙級寫字樓去年11月的租金指數報247.6點，按月更跌約3.66%，是2009年1月後最大跌幅；丙級寫字樓去年11月的租金指數報230.4點，按月也跌約3.07%，是2018年12月後的最大跌幅。乙級及丙級寫字樓的指數，均已回落至2018年8月水平，僅甲級寫字樓的租金，較去年12月底仍輕微上升約1.1%。

至於本港核心區甲級寫字樓的租金也有回調，其中中上環的去年11月租金指數報352.6點，按月跌約3.53%，是2017年8月後的最大跌幅；尖沙咀的租金指數報229.6點，按月跌約2.88%，是2017年9月後的最大跌幅；灣仔及銅鑼灣的租金指數，因早在去年9月出現近4%較大按月跌幅，令11月的按月跌幅相對較小，只約1.89%，報276.2點。

另據該署統計，去年11月份中區甲級寫字樓的呎租約133元，按月回升約6%；上環的呎租約88元，按月跌約2.1%；尖沙咀的呎租約56.4元，按月跌約6.5%；灣仔及銅鑼灣的呎租約83.5元，按月跌1.3%。