

延長樓換樓退稅期無助換樓客

今年1月，香港特區政府宣佈將「樓換樓」退稅期—即購入新物業完成交易日期至售出現持有物業日期，由6個月延長至12個月。雖然有個別報導指換樓客對入市意欲提升，然而，按稅務局公佈的印花稅統計數字顯示，相關措施其實作用不大。

就須支付15%印花稅的住宅買賣宗數作比較，2018年2月至4月份平均每月錄得663宗，而在2016年11月政府宣佈將住宅買賣交易印花稅率劃一調高至15%後，即2016年12月至2018年1月份，平均每月錄得659宗，兩者其實相差不大。事實上，在住宅交易印花稅率調高後，由於購買住宅須支付龐大而無可避免的稅款，樓換樓的交易明顯減少甚至停滯。在政府宣佈調高印花稅率之前兩年，須支付雙倍印花稅的住宅樓宇買賣平均每月錄得1,454宗，相對現時錄得的同類型交易宗數多達一倍。

目前，市場繼續由首置買家主導。今年1月至4月份，平均每月錄得4,728宗首置交易，高於2017年及2016年的平均每月4,458宗及3,232宗。

就現時的市場狀況而言，除非政府能加大力度促進換樓的可行性，否則已持有物業的業主將難以實現換樓，而二手樓盤的供應量亦會因而受到限制。樓盤選擇越來越少加上積壓的首置需求日多，將令發展商處於優勢及有空間進一步推高新盤樓價。

主要指標

匯豐銀行最優惠貸款利率(2018年4月底)	5.0%
平均按揭息率(2018年4月底)	2.17%
新批出貸款按揭比率(2018年3月)	49.1%

資料來源：香港金融管理局、仲量聯行

住宅成交宗數

↑55.9%

按月變幅

住宅成交價值

↑59.3%

按月變幅

住宅成交量 (4月份)

住宅買賣(宗數)	6,646
住宅買賣(價值)	HKD 61.8B
一手住宅買賣(宗數)	2,122
一手住宅買賣(價值)	HKD 26.6B

資料來源：土地註冊處、仲量聯行

中小型住宅指數

↑2.0%

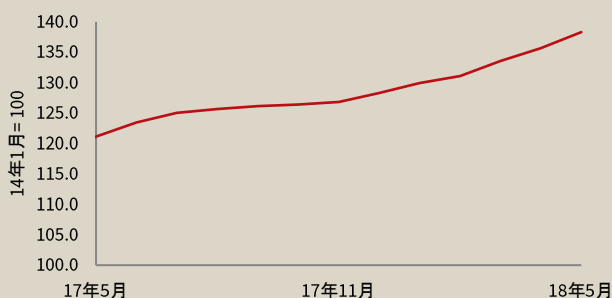
按月變幅

中小型住宅指數

↑14.2%

按年變幅

香港中小型住宅指數(截至4月底)



資料來源：仲量聯行

住宅成交宗數

(逾5,000萬港元)

↓10.0%

按月變幅(4月)

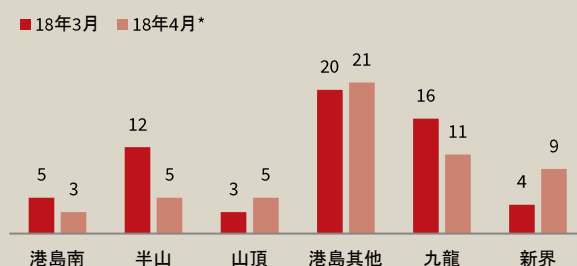
住宅成交價值

(逾5,000萬港元)

↓48.6%

按月變幅(4月)

售價逾5,000萬港元的成交(3月/4月)



資料來源：經濟地產庫、仲量聯行

*初步數據

大宗成交個案 (4月 / 5月)

單位	物業名稱	面積 (平方呎)	成交價 (港元億計)	呎價 (港元)	備註
32-33A	柏傲山 1 座	3,751 (實用面積)	2.218	59,131	包括 3 個車位
123 (7 樓)	Kadooria	3,019 (實用面積)	2.162	71,613	包括印花稅回贈
7	維港·星岸(洋房)	2,196 (實用面積)	1.038	47,268	

資料來源：經濟地產庫、市場資料

最新一手住宅項目之購樓意向登記及成交量 (4月 / 5月)

發展項目	地區	發展商	開售 次數	發售日期	購樓意向登記數量 (約數)	已售單位數量 (只在每個發售 首日)*	已售單位總 數 (相對項目 單位總數)
御半山(第一期)	屯門	新鴻基	第 1 回	12.05.2018	5,100	188 / 188	266 / 552
			第 2 回	19.05.2018	3,300	78 / 78	
			第 3 回	26.05.2018	先到先得	/ 38	
晉海 II 第 3 座 (3A 及 3B)	將軍澳	新鴻基	第 1 回	20.05.2018	883	95 / 100	616 / 1,132 (包括 1 間未簽 正式合約單位)
			第 2 回	25.05.2018	先到先得	/ 38	

資料來源：市場資料、仲量聯行 * 結算日：20.05.2018；包括在同日售出的前期貨尾單位

即將推售住宅項目 (一手銷售)

項目名稱	位置	單位數目	發展商
St. Martin (Phase 1) 雲匯 (第一期)	大埔	804	新鴻基
Lepont 上源	屯門	1,154	萬科
Long Ping South Project 西鐵朗屏站 (南) 項目	元朗	720	華懋
Solaria 嘉熙	大埔	1,122	嘉華
Enchantée 尚璽	大角咀	76	實德
Fleur Pavilia 柏蔚山	北角	611	新世界
Reach Summit 尚悅·嶺	元朗	504	恆基 / 新世界
Cetus. Square Mile 利奧坊·凱岸	大角咀	514	恆基
90 Repulse Bay Road (House) 淺水灣道 90 號 (洋房)	淺水灣	11	長江
冠發街 8 號	屯門	14	英皇
九龍道一號	深水埗	100	信和 / 市建局
LaVetta 濠豐	沙田	158	永泰地產 / 萬 泰集團
The Camel	屯門	178	永泰地產
西灣河街 9 號	西灣河	144	麗新 / 市建局
L'AQUATIQUE 逸璟·龍灣	荃灣	198	中冶置業
Mount Regalia 富豪·山峯	沙田	160 (包括 24 幢洋房)	百利保

資料來源：市場資料、仲量聯行

政府即將公開標售住宅用地

地段編號	位置	用途	地盤面 積 (平 方呎)	截標日 期
不適用				

資料來源：地政總署



預售樓花同意書 — 獲批單位數目 (4 月)

地段編號	地址	項目名稱	發展商	單位數目
筲箕灣內地 段第 853 號 丈量約份第 107 約地段 第 1927 號 之餘段	香港筲箕灣西灣河街 9 號		市建局 / 房協 / 麗新	144
	新界元朗青山公路潭尾段 19 號	峻巒發展項目第 2C 期	新鴻基	538

資料來源：地政總署、市場資料

預售樓花同意書 — 新申請單位數目 (4 月)

地段編號	地址	項目名稱	發展商	單位數目
油塘內地段 第 42 號	九龍鯉魚門鯉魚門徑 1 號		九建工程	646
屯門市地段 第 539 號	新界屯門第 16 區海榮路與恆富街交界		新鴻基	263
新九龍內地 段第 6558 號	九龍九龍道 1 號		信和置業 / 市建局	100

資料來源：地政總署

批出入伙紙數目 (3 月)

地址	項目名稱	發展商	單位數目
北角康福臺 3 號		偉威發展有限公司	37
新界元朗洪水橋丹桂村 (丈量約份第 124 約地段第 4303 號)		遠東	24
新界沙田九肚山麗坪路 68 號	La Vetta 濶灃	永泰地產 / 萬泰集團	158
九龍旺角煙廠街 4 號		新利豐投資管理有限公司	18
九龍太子道西 420-422 號		周大福集團 / 福泰置業	33
九龍深水埗順寧道 83 號	The Ascent 尚都	百利保控股 / 富豪酒店國際 / 市 建局	157

資料來源：屋宇署、市場資料

政府公開招標售出住宅用地 (4 月 / 5 月)

批出日期	地段編號	位置	用途	地盤 面積 (平方呎)	地價 (港元 億計)	平均樓面 地價 (港元/平方呎)	買家
15.05.2018	新九龍內地段 第 6568 號	九龍啟德第 1F 區 1 號地盤	住宅 (甲類)	178,209	251.61	17,776	新鴻基
11.04.2018	青衣市地段第 192 號	新界青衣寮肚路與亨美街交界	住宅 (甲類)	14,376	8.673	8,491	宏安地產

資料來源：地政總署、市場資料

市區重建局/港鐵公司招標售出的住宅用地 (4 月 / 5 月)

批出日期	類別	地段資料	地盤面積 (平方呎)	總建築面 積 (平方呎)	住宅建築 面積 (平方呎)	買家
08.05.2018	港鐵公司	油塘通風樓物業發展 九龍油塘高超道及鯉魚門道交界	43,400	325,300	325,300	信和置業 / 資本策 略地產

資料來源：市場資料

如有查詢，請聯絡：



Henry Mok 莫凱傑
區域董事 (項目銷售)
香港資本市場
henry.mok@ap.jll.com
+852 2846 5756



Ingrid Cheh 車永筠
副董事
香港研究部
ingrid.cheh@ap.jll.com
+852 2846 5129

仲量聯行

香港皇后大道東 1 號 太古廣場 3 期 6 樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 5520

jll.com.hk

版權所有 不得轉載 © 2018 仲量聯行

本冊子版權屬仲量聯行所有，任何人士在未經仲量聯行書面認可以前，均不得以任何方式複印、複製或轉載任何部份。本冊子所引用資料已述明來源及出處，儘管有關資料取自相信可靠的來源，但仲量聯行恕不就其準確性作出任何陳述或保證。仲量聯行無須就任何人士或機構因使用本冊子資料而招致的損失負上任何責任。