

## 住宅註冊量上月跌破萬宗 細價樓買賣比率降僅佔 33%

(星島) 2011年1月10日

去年年中樓市暢旺，據土地註冊處數據顯示，住宅買賣在過去一年，穩佔整體物業註冊宗量約八成左右，而八月份高峰期，在整體成交高企下，住宅註冊量更一度貼近一萬四千七百宗，創〇八年一月以來新高。及後政府於十一月出「辣招」打擊樓市炒風，註冊量即急速掉頭回落，上月底數量就跌破一萬宗。

據土地註冊處所公布的統計數據，去年物業交投暢旺，累計整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄得十六萬二千七百三十九宗及六千八百九十四億八千萬元，均創九七年錄得二十萬五千四百六十一宗及八千六百八十億二千萬元後十三年以來新高，反映去年本港樓市是九七後最旺。

整體住宅方面，去年整體住宅(包括一手、二手私人住宅；居屋、公屋及夾屋自由市場買賣)樓宇買賣合約登記錄十三萬五千七百七十八宗及五千六百零六億九千萬元，均創九七年錄十七萬二千七百一十一宗及六千九百零三億四千萬元後十三年以來新高。

事實上，去年每月樓宇買賣合約註冊量均維持在一萬一千宗以上，其中七月份在市場氣氛良好，二手及豪宅交投熱烈所帶動下，無論整體物業註冊宗數還是住宅註冊宗數均於八月份數據，達到〇八年一月後三十一個月新高。其中，整體註冊宗數共錄得一萬六千九百四十六宗，而住宅註冊宗數亦達到一萬四千六百九十九宗。

### 額外印花稅冷卻炒風

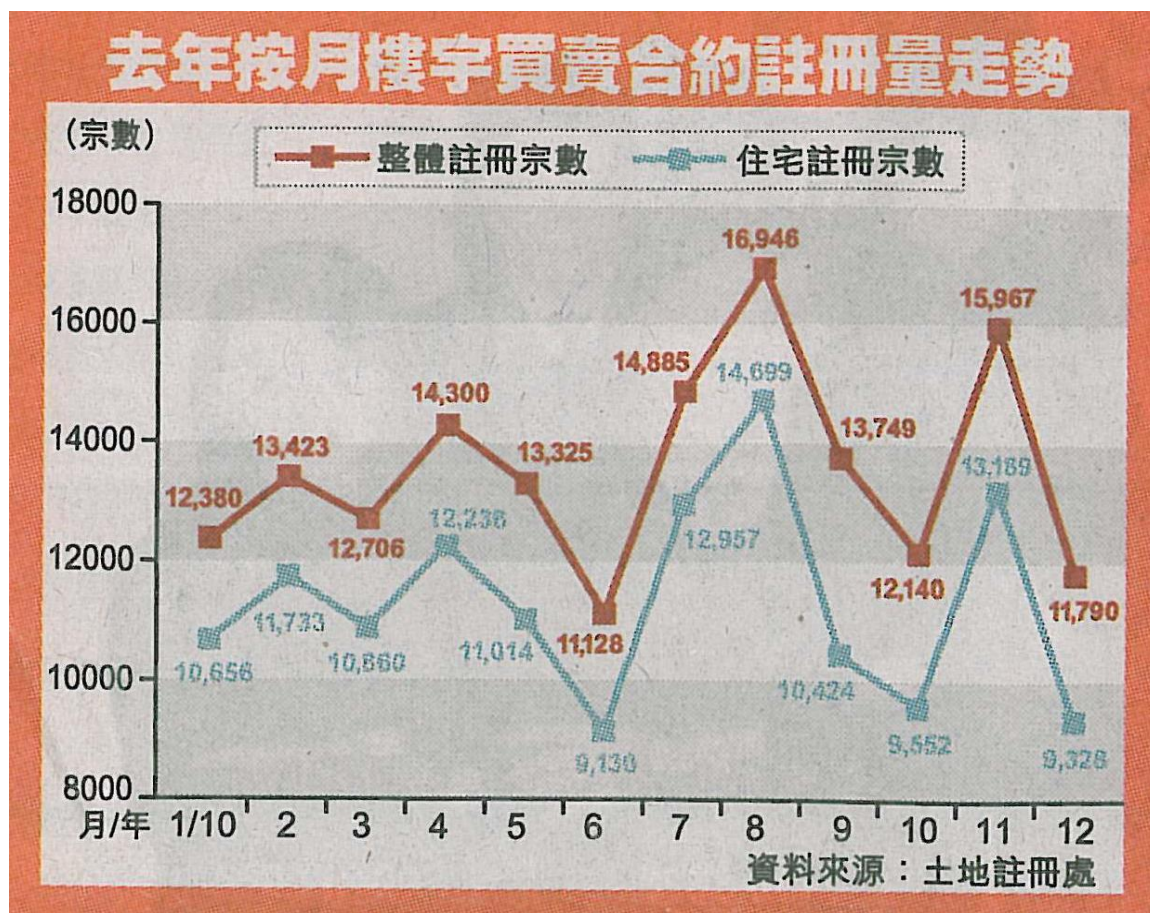
然而，由於政府有意打擊樓市炒賣風氣，遂於去年十一月底「狠下殺手」，引入額外印花稅措施，效果立竿見影，令樓市交投頓時冷卻。事實上，反映十一月市況的十二月份整體物業買賣宗數，即時按月下挫約兩成六，僅錄得一萬一千七百九十宗，屬於去年全年次低水平。由於新措施主要針對住宅炒賣活動，因此住宅市場所受到衝擊最大，十二月份住宅買賣宗數僅餘九千三百二十八宗，跌破萬宗水平，按月跌幅亦達到兩成九。

### 屢受新推措施影響

而回顧去年市況，可謂屢受政府出招影響，其中在第二季時，政府推出「九招十二式」，令樓市交投一度降溫，令六月時註冊量下跌至整年的低位，其後再推出「三招十四式」，亦為物業註冊量帶來影響，至於全年整體註冊量達十六萬二千七百三十九宗，金額達六千八百九十五億元，兩者均創下九七年後，約十三年的新高紀錄。另外，去年的整體物業註冊量，每月均維持逾萬宗，屬近年少有，就算九七高峰期時，亦未有出現。

此外，一〇年樓市交投暢旺之餘，樓價亦穩步上升，二百萬元以下物業「買少見少」，該類型物業佔成交量的比例更有萎縮的趨勢。數據顯示，去年一月份初二百萬元以下物業佔註冊量達四成四，及後每月均有逐步下跌的趨勢，直至十二月份該比例更僅餘三成三。

而二百萬至三百萬元物業佔成交的比例則由去年年初的兩成一，遞增至兩成六，反映用家為求「安居」，不介意多花一點金錢。



資料來源：<http://property.hk.msn.com>