

樓價月挫2.36% 年半最大波幅

跌勢連三月 超大型單位今年升幅幾近耗盡

本港下半年隨各項利淡因素漸浮現，樓市第三季起也出現逆轉，差餉物業估價署統計的私人住宅售價指數已連跌三個月，且跌幅不斷擴大，十月份最新更跌達2.36%，是十八個月以來最大的按月變幅；E類超大型單位今年的升幅幾近消耗盡。

大公報記者 林志光 林惠芳

差估署昨日公布十月份的私人住宅售價指數為380.3點，幾已倒退至五月份時約383.4點的水平。該指數由八月份結束長達28個月的升浪，開始回落，按月跌幅僅約0.03%，然九月及十月份跌幅已各達1.32%及2.36%，如以按月的升跌幅變化而論，十月份的變幅，更是自2017年4月份2.74%升幅後的十八個月最大變幅。

售價指數三月累跌3.67%

樓價回落速度極快，該售價指數三個月內已累跌約3.67%，令今年首七個月近12%的升幅，減至首十個月僅約7.83%。其中實用面積431至1722方呎的B、C及D三類實用面積單位，八至十月份的累積跌幅更超過整體大市，分別跌3.69%、4.01%及3.97%；暫時實用面積小於753方呎的A及B類中小型單位，首十個月的售價指數升幅仍有8.1%及8.3%，然實用面積超過1722方呎的E類單位，首十個月的升幅已收窄至約1.22%，更有機會出現全年倒跌情況。

CCL八大指數連跌三周

該署十月份統計的各區各類單位樓價表現顯示，全港B類單位的平均呎價均見下跌，港島區跌2.3%，為16384元，九龍區跌8.1%，為12632元，新界區跌4.5%，為10519元。

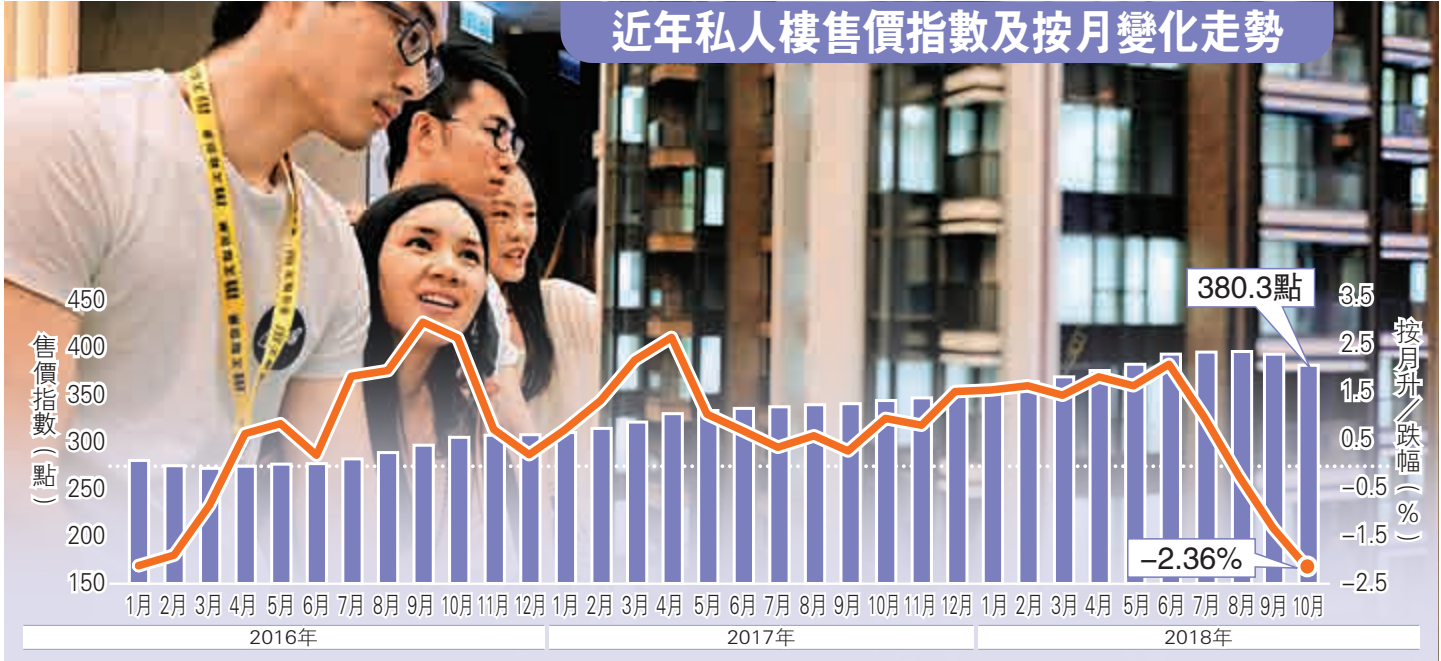
另外，由中原地產編製的中原城市領先指數（CCL），八大分類指數齊連跌三周，屬於2008年11月金融海嘯後首次出現。其中，CCL最新報177.39點，按周跌1%，連跌九周共4.94%，較今年八月高位跌近6%。上車盤跌幅比大單位明顯，中小型單位指數連跌13周共6.17%，創該指數最長連跌紀錄，大型單位指數則是連跌三周共1.65%。

分區方面，沙田二手樓價升得急亦跌得很，促使新界東指數連續13周插水，累挫9.05%，創下該區最長跌浪。新界西指數則按周大跌2.07%，連跌六周共5.34%。樓價跌勢由新界蔓延至市區，九龍指數連跌五周共5.33%；港島指數連跌三周共3.32%。本周公布的CCL指數，主要反映11月5日至11月11日時二手市況，其間港股曾經失守26000點，九龍站二手豪宅亦出現撻訂情況。

萊坊高級董事林浩文認為，港府的政策及中美貿易戰仍困擾本港經濟及樓市，樓市未來仍有約一年至一年半的調整期，預計明年樓價會下調10%。

租金指數首十月累升5.1%

此外，差估署統計的私樓租金指數，則連升九個月，十月份指數報197.1點，按月升約0.1%，首十個月則累升約5.1%。



資料來源：差餉物業估價署及大公報統計

新盤劈價加速跌勢



新聞分析

大公報記者 林志光

本港樓價經歷長達28個月不斷開升浪，出現三數個月的調整，理論上是正常不過。然在現時陰霾滿布的環球政經角力場內，細如微塵的本港經濟體，實無力與之抗衡，而前途多舛的本港經濟，正是影響未來樓市是否會從短期的調整，演化為中長期的衰落。

瞬息變幻的國際時局，與本港經濟有密切關係的莫過於中美貿易戰，其力度強弱以及時間長短，香港處於夾縫中，可謂步步驚心。中美貿易戰六月打響後，長升的樓價，八月轉角可見一斑。如撇除本港難以臆測及控制的國際局勢，短期內影響本港樓價走勢的，相信是失業率會否從歷史低位調頭回升及其速度，和明年發展商賣樓時，會否以直接減價作促銷策略來得最直接。

本港未來失業情況，除影響大眾未來買樓的意欲外，同時影響正還款中的一眾置業者。更甚者，近年出現不少靠父（母）幹才能置業的人士，如不幸出現火燒連環船時，情況更難以想像。

此外，現時已主導樓市的一手市場，觀乎最近發展商賣樓過程並不如意，在面對明年新一年的賣樓預算，私樓供應不斷增加的壓力下，發展商如直接減價促銷，勢成樓價下滑的助力。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，近期市場觀望氣氛，未對豪宅級項目構成大影響，上址造價理想，相信樓盤另外兩座獨立屋及系內同區剛推出的瑤璣將會陸續錄得成交。「龍床盤」屯門菁莪延續首日淡勢，市傳昨第二日收票僅得兩大手客共入12票，兩日僅得五拾客收24票，是首批73伙的33%。



▲黃浩賢稱，新世界未來一年將主力推售三盤
大公報記者梁穎賢攝

會所室內約2.8萬方呎，連園林約七萬方呎，設施包羅萬有，室內外泳池、健身室、乒乓球室、音樂室、兒童遊樂場及宴會廳等設施。

許晉亨9500萬劈17%放半山壹號

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市吹淡風，名人亦沽貨止賺。中建集團家族成員許晉亨持有的何文田半山壹號頂層複式戶，現以9500萬元連一個車位放售，意向呎價約四萬元，較今年七月放盤價1.15億元，下調2000萬或17%。

消息指出，上址為半山壹號半山徑雙號頂層複式，實用2359方呎，現由藝人陳浩民租住，月租約13.2萬元，租約至明年五月。據資料，許晉亨及相關人士於2008年以約8208萬元購入單位，若以意向價售出，帳面賺約1292萬或15.7%。翻查紀錄，許於2017年底以約3900萬元沽出同區苑半山徑26號高層單位，呎價約2.34萬元，持

貨約九年帳面獲利23%。

映灣園兩房四日兩破底

中小型住宅跌勢持續，東涌映灣園四日兩度錄低價。中原分區營業經理陳旭明表示，映灣園一座高層C室，實用520方呎，減價95萬元以585萬元沽出，呎價11250元，創屋苑兩房戶今年四月後造價新低。本周一，屋苑七座高層E室兩房戶以590萬元賣出，已屬四月後最平。

其次，美聯首席高級營業經理鍾家豪謂，荃灣中心15座高層A室，實用374方呎，以480萬元易手，呎價12834元，較19座高層同呎呎戶八月造價570萬元，跌近16%。

銀景峯洋房呎售撲七萬 新界之巔四月升24%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤銷情兩極化，中小型滯銷，豪宅屢破天價。華懋旗下清水灣銀景峯獨立屋C，剛以1.88億元招標售出，呎價逼七萬元破盡新界住宅物業歷來最巔，較同系同區銀海峯七月所創的逾5.6萬元紀錄再推高24%。

銀景峯建有三座獨立屋，剛售出的獨立屋C為項目的首宗成交，成交價1.88億元，呎價69837元，實用面積2692方呎，四房

四套間隔，花園面積廣達5124方呎，設有無邊際游泳池，天台面積1101方呎，可享超廣角海景。除有蓋車庫可停泊兩部座駕，另設一個戶外停車位，並享專屬汽車大閘。同屬華懋發展的毗鄰銀海峯，A號洋房於七月以1.445億元售出，呎價56423元，為當時新界最貴重物業，事隔四個月，再由銀景峯上述獨立屋改寫歷史，並將呎價紀錄推高24%。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，近期市場觀望氣氛，未對豪宅級項目構成大影響，上址造價理想，相信樓盤另外兩座獨立屋及系內同區剛推出的瑤璣將會陸續錄得成交。



▲黃浩賢稱，新世界未來一年將主力推售三盤
大公報記者梁穎賢攝

會所室內約2.8萬方呎，連園林約七萬方呎，設施包羅萬有，室內外泳池、健身室、乒乓球室、音樂室、兒童遊樂場及宴會廳等設施。

12財團爭長沙住宅地 飆逾倍

【大公報訊】記者林志光報道：政府十月底低價批出大嶼山一幅長沙住宅地，令各發展商及投資者爭相競投昨日截標的另一幅長沙海景地，政府為此地收到12份標書，較十月份那幅多一倍。另政府將在下周五推出啓德前臨維港的住宅地招標，市場料成交價逾百億元。

意得集團於十月底以1.6億元，即每呎樓面地價不足6800元投得長沙嶺石灣附近的一幅低密度住宅地，遠低於市場預期，而其餘五家當時入標的發展商，據政府公布，排第二位的入標價已較奪標價低近兩成，為1.29億元，呎價約5445元；最低價更是低至2800萬元，每呎只得1182元。

在現時樓價走勢已下行的情況下，各發展商見政府已肯低價批地，亦不妨嘗試入標，以博彩心態，冀能低價投得觀地。因此，昨日截標的另一幅位於長沙大嶼山南分區警署對面的臨海地，便吸引不少發展商或投資者入標，包括信和置業（00083）、香港興業（00480）、嘉華國際（00173）、其士國際（00025）及The Development Studio等，而在旁已持有一個收租項目的太古集團，以及去年高價摘下另一幅長沙

地的雅居樂（03383）陳氏家族成員，不排除再次入標。

啟德海景地下周招標

地政總署公布此地共收12份標書。而市場估計，因此地的海景遠勝意得所投地皮，成交價應較理想，每呎或可達萬元水平。

另該署昨日同時公布，下周五會正式推出啓德4C區3號地盤住宅地招標，明年一月十八日截標。該地地盤面積約11.793萬方呎，最少及最多可建樓面分別約38.92萬方呎及64.86萬方呎。由於此地是啓德區首幅前臨維港的跑道住宅地，面向由北角至中環的維港核心海景，故即時目前市況較差，相信發展商仍會勇於出價競爭，極有機會成啓德新地王，估計每呎樓面地價約1.7萬至2萬元。

此外，羅氏地產及麒豐資本各為所持的觀塘及新蒲崗工廈，均向城規會申請增加發展密度及高度，以重建為商廈及工廈；另昂苑地產所持的上水古洞北前恩慈之家土地，現略減發展密度，以興建3幢住宅，提供269個單位，較之前少約44伙。

大嶼山長沙住宅地資料

地點	大嶼山長沙嶼南道
地段	丈量約份332約地段765號
用途	住宅（丁類）
地盤面積	28977方呎
地積比率	0.4倍
可建樓面	11582方呎
入標者	信置，嘉華，香港興業，其士國際，The Development Studio Ltd（簡基富）等共12家

大公報記者林志光製表

▲長沙大嶼山南分區警署對面的臨海地
接得12份標書 大公報記者林志光攝

屯門商廈滙賢一號累售64伙

【大公報訊】記者林惠芳報道：挾港珠澳及大灣區優勢，佳源國際（02768）與鄧成波家族合作發展的屯門活化寫字樓項目滙賢一號，雋峰，累計賣出64個單位，套現約3.4億元，最高呎價達1.13萬元。佳源國際項目總經理鄭鴻輝表示，項目剛加推的25個單位，售價較首批調升3%，反映物業景觀及樓層因素，亦反映看好屯門作為港珠澳中點的優勢。他續稱，累計已推75個單位，累售64個，套現約3.4億

元，其中17樓06室，面積692方呎，成交價785.4萬元，呎價11350元創項目新高。陞域集團業務拓展助理總監何錦耀指出，滙賢一號，雋峰買家以區內用家為主，投資者佔三成，當中不乏看好大灣區前景，現有投資者洽購全層。至於滙賢一號，雋朗，項目樓高10層，面積約八萬方呎，包括四層商舖及食肆、五層寫字樓及一層停車場，計劃全幢出售，現已接獲查詢，現階段不便透露意向價。