中原料樓價再挫一成

CCL明年料跌至160點 新界區重災

外圍不明朗加上股市波動，本港樓市十年升勢告終。各大代理輪流唱淡，明年樓價跌幅料最少10%。本港龍頭代理之一的中原地產指出，二手樓價指數CCL明年首季料跌至160點，較現水平仍有約10%下調空間，重返去年10月水平，新界成重災區，樓價料較高位挫20%，明年次季跌勢才有望喘定。

大公報記者　林惠芳

綜合各大代理近期對本港來年樓價預測，認爲跌幅最少10%，最多達25%，普遍相信新界是重災區。中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄指出，今年中開始，樓價不利因素持續出現，包括政府六招新房策、中美貿易戰升級及本地經濟增長放緩等，樓市因此作出合理下調，預計CCL跌勢將由今年第三季持續至明年首季。

雖然低息環境有利樓價，不過，黃偉雄認爲，倘若美國推遲加息，意味經濟放緩，本港樓價下行壓力也會增加。事實上，美國聯儲局於2015年9月推遲加息，CCL於同期下調約半年時間，其後美國展開加息周期，CCL持續上升。

新界東連跌14周

他預測指，CCL明年首季跌至160點，即較目前尚有約9.5%下跌空間，屆時較八月高位188.64點累跌15.2%，至明年第二季起CCL料窄幅橫行。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界東及新界西樓價指數跌勢明顯，新界東更連跌14周共9.44%，創該區最長連跌浪，比八月高位插水9.4%。他相信，今次調整，新界二手樓價較高位累跌15%至20%。

美聯稱大跌機會微

另邊廂，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本港樓市基本因素不變，美國加息步伐有望於2019年放慢，所以樓價未有暴跌的空間，跌幅在一成之內。他指，全港35個大型屋苑於11月26日至12月2日的一周內錄42宗買賣，按周升40%，爲七月中旬以來首次重上40宗水平，反映市場已初步消化壞消息，部分準買家開始投入市場。

布少明認爲，明年樓價走勢視乎市場氣氛，假如貿易戰繼續紓緩甚或解決糾紛，中美關係重回正軌，樓價走勢將較預期好。他估計，明年一手私樓註冊將約1.75萬宗，較今年全年估計的1.6萬宗升約9.4%；二手住宅註冊量料4.5萬宗，較今年全年估計的4.34萬宗升3.7%。

最近各物業代理對來年二手住宅樓價預測

中原地產	• 明年首季料CCL跌至160點，較現水平仍有約10%下調空間。
美聯物業	• 明年美國加息步伐或放慢，樓價跌幅在10%之內。
戴德梁行	• 整體二手價下跌10%，沙田、將軍澳及元朗等大型屋苑價格或較高位回落30%。
仲量聯行	• 明年底前住宅價下跌15%，若貿易戰惡化及股市持續下滑，跌幅或高達25%。
第一太平	• 樓市調整期需三個月，中小型住宅樓價料跌約5%至10%。

▼中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄（右）相信，樓價會跌至明年首季　記者林惠芳攝

高力：四成受訪企業擬購灣區物業

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港住宅樓價如服瀉藥，投資者對後市轉趨審慎。高力國際發表最新《投資者問卷調查》發現，投資者均認爲2019年投資市場升勢會放緩，料本港住宅價格下跌5%至15%，有四成受訪者計劃於明年投資大灣區。

高力國際發表的《投資者問卷調查》，訪問了超過70個以香港爲基地的發展商、機構投資者以及家族公司。調查發現價值3000萬元或以上的商業物業總成交量於2018年第三季按年大跌78%，只有82億元。整體而言，投資者預期市場只會有輕微或中等程度調整，料住宅市場以外的房地產價格於來年會有5%的上落。

調查亦顯示，有四成受訪者有興趣於2019年在大灣區投資。在大灣區衆多城市中，受訪者尤其對深圳（29%）和廣州（29%）兩大主要城市感興趣。而對大灣區感興趣的投資者中，多達一半對區內所有城市的住宅發展用地有興趣，其次爲商業發展用地（16%）。

雖然貿易戰被視爲2019年市場唯一面臨的最大危機，許多投資者仍對中國長遠的增長步伐感到樂觀。內地一線城市仍是本港投資者的主要投資目標。

高力國際（香港）研究及諮詢部董事石峰表示，本港房地產市場於過去半年降溫，大部分投資者仍在觀察市場訊號，再決定下一步行動。高力國際資本市場及投資服務副常務董事胡孝直指出，住宅市場於明年會有下調壓力，受訪者認爲價格將會下降5%至15%。此外，仲量聯行董事總經理曾煥平表示，今年下半年投資市場成交總額較上半年下跌72%。他預期明年工商物業成交總額將持續下跌，甲級寫字樓價格料跌5%至10%。不過，工廈將受惠於新一期的活化政策，價格料升5%。

麗港城半年跌價近兩成

【大公報訊】記者林惠芳：觀塘新盤凱滙平價開售，凍結大批購買力，令東九龍二手陷冰封，其中觀塘麗港城有海景單位劈價逾「兩球」，僅以740萬元沽出，呎價低見1.4萬元。

美聯助理區域經理吳紹輝表示，麗港城四期21座高層C室，實用517方呎，客廳及房間均享海景，八月叫價950萬元，上月降至近800萬元仍乏人問津，上周觀塘新盤開價後，賣方一減再減，終以740萬元沽出單位，累計劈價210萬元，呎價僅14313元。翻查紀錄，麗港城19座中高層C室海景戶，面積相同，今年六月以900萬元賣出，最新成交平160萬，半年跌幅達18%。

藍田啓田大廈亦錄劈價，消息指B座高層6室，實用469方呎，十月叫價590萬元，最終以550萬元易手，呎價11727元，比B座中層3室八月造價607萬元，今次賣平近一成。

青衣青怡花園兩房造價重返去年。美聯首席高級營業經理蘇順華表示，青怡花園2座高層A室，實用343方呎，上月開價560萬元，議價至478萬元成交，呎價13936元。同類單位3座低層B室，面積相同，今年八月以600萬元沽出，今次造價較高位回落逾20%，重返2017年底水平，亦爲屋苑今年罕有跌穿500萬元。

屯門菁雋銷情呆滯，同區瓏門5座高層K室，實用475方呎，剛以780萬元易手，呎價16421元，比同類貨六月造價888萬元平12%。中原分區營業經理陳旭明謂，東涌映灣園2座高層H室，實用987方呎，望海景，成交價950萬元，呎價9625元，比同類貨八月高位回落105萬元。

此外，據土地註冊處資料，大埔比華利山別墅湖景道單號屋，實用6371方呎，連七個車位，以9800萬元易手，呎價15382元，原業主於2012年以1.151億元購入，其後最少錄五次加按紀錄，以易手價計，帳面蝕1710萬元，若連使費料蝕2300萬元。

「韓潤燊律師樓」與「帶路同行會有限公司」建立策略聯盟

成立本港首個全球法律聯盟

▶聯盟成員簽訂合作備忘錄，承諾成員之間加強法律合作與交流，為企業提供全面性的法律護航

爲回應「一帶一路」沿線國家和地區開展商務合作產生的對法律援助的需求，韓潤燊律師樓與帶路同行會有限公司並聯合超過十一個「一帶一路」沿線國家、地區的法律機構，發起成立了全球法律聯盟（下稱聯盟），共同爲「一帶一路」沿線國家中「走出去」的企業提供法律援助和服務。聯盟日前舉行合作簽署儀式，邀請到香港特別行政區基本法委員會副主任譚惠珠，全國人民代表大會常務委員譚耀宗，中聯辦法律部副部長劉春華出席活動並擔任主禮嘉賓。聯盟會主席團、理事、會員等法律界資深人士聚首一堂，見證這一重要時刻。

聯盟首批成員包括來自香港、英國、緬甸、泰國、越南、馬來西亞、台灣、澳門、北京、上海及成都等地的律師，帶路同行會有限公司是香港唯一註冊非政府機構——搭建國際城市信用交流與合作的平台，針對「一帶一路」沿線國家「走出去」的企業提供法律援助和服務。聯盟致力優化「一帶一路」沿線城市的營商環境，推進互聯互通與投資貿易合作。今天的活動上，聯盟的十一位代表成員參與合作備忘錄簽署儀式，承諾成員之間加強法律合作與交流，圍繞「一帶一路」建設開展政策分析、法律研究、法律服務等工作，爲企業提供全面性的法律護航。

譚惠珠致辭表示，「一帶一路」倡議是推動世界在新時代下和諧、合作、交流、共同繁榮和共建文明的組合拳，被歸納爲「五通三同」。「五通」包括：政策溝通、設施聯通、貿易暢通、資金融通、民心相通；「三同」爲，參與「一帶一路」建設的國家和人民是利益共同體、命運共同體，和責任共同體。「五通三同」是建設「一帶一路」的完整組合，缺一不可。她祝願全球法律聯盟的工作成果纍纍，各位專家發揮專業所長，爲「一帶一路」和近代史寫下輝煌的一頁。

全球法律聯盟發起人、帶路同行會有限公司主席、韓潤燊律師樓管理合夥人黃顯舜律師表示，創立全球法律聯盟是因爲看到很多企業正在考慮「走出去」發掘「一帶一路」沿線國家的商機，特別是東南亞市場。而內地企業積極向外尋找法律專業服務支援，以便這些企業轉型升級，例如進行設廠生產及員工招聘等投資活動。全球法律聯盟匯聚一群志同道合的律師，黃顯舜律師相信這個平台能夠發揮聯盟成員各自的優勢，建立相應法律服務領域的專家人才和協作機制，爲「一帶一路」建設提供優質高效的法律服務。

▲全球法律聯盟發起人、帶路同行會有限公司主席、韓潤燊律師樓管理合夥人黃顯舜律師（右）頒贈紀念品予香港特別行政區基本法委員會副主任譚惠珠

聯盟成員包括香港黃顯舜律師、台灣蔡文彬律師、澳門梁瀚民大律師、緬甸Mr. Myint Lwin、泰國Mr. Susunt Pattarathammas、越南Mr. Tuan Nguyen、馬來西亞Mr. Teoh Woon Ron、英國Mr. Alan Taylor、韓潤燊律師樓註冊外地律師：北京趙伯生律師、上海單少芳律師、成都高筱平律師。

會地買啓德地較次標貴逾兩成

【大公報訊】會德豐地產及新世界（00017）牽頭財團上月初勇奪的啓德首幅前機場跑道住宅地，成交標價較第二標竟高出22%，明顯在市況逆轉時搶貴該區地皮，推高隨後成交的區內地皮造價。

該幅位於前跑道的4B區3號地盤住宅地，上月被截標時，有八家財團入標，其中會地及新世界，夥同恒地（00012）及帝國集團，以83.33億元奪標，雖是當時市場估值的中下限價水平，每方呎樓面地價逾1.45萬元。

不過，地政總署剛公布其餘七個財團競投此地的入標價，第二標價只逾68.31億元，最低標價更只是41.8億元，換言之，會地等多付逾15億元贏得此地，較次標高約22%，較最低標價更高近一倍。

正因此地的成交價，遂即成隨後截標的4B區4號地盤的重要參考指標，令失落此地的高銀集團，被迫再以更高價入標4B區4號地，該地亦由高銀以每呎樓面地價約1.55萬元奪得，較3號地每呎貴近1000元。

至於本月21日截標的4B區2號地皮，發展商的入標價，將視乎政府稍後公布4號地的所有標價後，才有較準確的預測。

恒地斥逾億購回大埔滘農地

【大公報訊】恒地（00012）早前被逆權侵佔而失去的大埔滘農地，現經過一輪轉移後，終斥逾1.14億元取回約九萬方呎土地的業權，將來可作低密度住宅發展用途。

該幅涉及逆權侵佔官司的大埔滘農地，位於逸遙路以北及西北方，涉及五個地段，總佔地約12.1萬方呎，恒地十多年前被佔用人申請逆權侵佔，並成功獲終審法院於2006年裁定逆權侵佔有效。不過，恒地始終未有放棄重奪業權之心，去年底與土地佔用人達成共識，將其中三個地段轉讓予星威國際，涉及金額爲9600萬元。據土地註冊處最新資料顯示，該地剛再以1.1436億元，轉讓予裕傑發展，此爲恒地附屬公司，亦是該三個地段原業主。

有業內人士指出，恒地當年輸掉官司後，雖名義仍是業主，實質業權已旁落，爲使能取回實質業權，必須經一定法律及交易程序，才可取回土地業權。現該三個地段經兩度轉讓後，估計斥逾1.14億元奪回實質土地業權。餘下的地段7及8號，因是佔用人居住地方，所以未有售予恒地。恒地現取回的土地，佔地約九萬多方呎，規劃爲住宅（丙類）用途。

凱滙收4800票超購近九倍

【大公報訊】記者林志光報道：觀塘區逾廿年來的首個大型新盤凱滙，認購登記理想，四日來已累積獲逾4800票登記，乃逾三個月來最多票數的樓盤，發展商有意在本周四首輪銷售後，再加推單位應市。

本港樓市出現轉勢，樓價亦隨之回落，令一手及二手的交投轉趨淡靜。而今次挾觀塘大型新盤兼低市價推售的凱滙，自上周五接受認購登記開始，反應持續向好，截至昨日止，已收逾4800票登記，按其於本周四首輪開售488伙計，超額認購逾8.8倍。

過去數月，一手發展商推售全新樓盤已漸感吃力，個別小型樓盤的認購登記量更不足百票，首日銷情甚至出現僅賣兩至三伙的慘況，而回溯之前登記反應超過5000票的新盤，應是南豐集團於九月頭首度發售的將軍澳日出康城LP6，當時登記量多達8145票；萬科置業於十月頭雖以低市價首輪開售屯門上源，但登記量只約4300多票。因此，凱滙暫時已成過去三個多月來登記反應最好的新盤，且明日才正式截票，市場估計票量甚或可直逼LP6。

信置有意加推單位

該盤發展商之一信置（00083）營業部聯席董事田兆源表示，過去數日參觀該盤示範單位的人數達3萬人次，本周四便進行首輪銷售，所售的488伙，以定價計約值70億元；屆時會視乎銷售情況，與合作夥伴磋商再加推應市事宜。

凱滙是市建局觀塘市中心重建的第二及三期，由信置及華置（00127）投得合作發展權，現推售是該盤第一期的單位，共有1025伙。

▲田兆源（右）表示，過去數日參觀該盤示範單位的人數達3萬人次

此外，新地（00016）昨日以招標方式售出何文田天鑄5個分層單位，成交價由逾2804.34萬至約6267.75萬元，呎價約31090至37865元。另億京亦以招標方式售出大埔白石角海日灣16個分層單位，成交價約644萬至1695萬元。