

減辣降息助樓價終止十周連跌

CCL周升0.22% 新界西反彈近1.4%稱冠

政府上月中放寬9成按揭及多家本地銀行減息後「沖喜」樓市，香港樓價終扭轉10連跌預勢調頭反彈。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報179.4點，按周升0.22%，為連跌10周後首度回升，並是15周即逾3個半月來最大升幅。中原指，多項指數調頭回升，可確認樓市調整結束。全港二手價量起死回生，九龍灣德福花園縮則單位剛沽近617萬元，呎價近1.4萬元，較去年10月同類呎價逾1.05萬元，一年賣貴32%。

大公報記者 梁穎賢

政府上月中放寬9成按揭上限後，樓市氣氛轉活，加上本港多家銀行於上月尾減息火上加油，樓市成交量及價「鹹魚翻身」，連跌10周的樓價更絕地反彈。

反映樓價走勢的CCL，於上周跌穿180點之後即告扭轉頹勢，昨日錄得的最新報179.40點，按周升0.22%，亦為15周即逾3個半月來最大升幅。與此同時，反映大型屋苑樓價走勢的CCL Mass、CCL中小型單位亦錄得按周回升，而本次公布的指數，正正反映施政報告出台的當周市況。

新界東連跌4周共1.64%

反映大型屋苑樓價指數的CCL Mass，最新報180.41點，按周升0.37%，升幅為18周即逾4個月最大；CCL中小型單位報179.11點，按周升0.27%，升幅為15周最大。以上三大整體指數齊升，為過去11周即逾2個半月以來首見，兼結束近10周跌勢。

不過，CCL大型單位報180.82點，按周微跌0.03%，連跌2周共0.21%。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月中施政報告出台後，樓市氣氛好轉，多項指數錄得轉勢回升，可確認樓市調整結束。

分區指數方面，新界西報163.56點，按周升1.38%，升幅為四區之首；九龍區報176.45點，按周升0.35%，結束7周連跌；港島區報185.00點，按周升0.25%。不過，新界東報190.01點，為29周即逾7

個月的新低紀錄，按周跌0.78%，連跌4周共1.64%。

德福呎價近萬四年漲32%

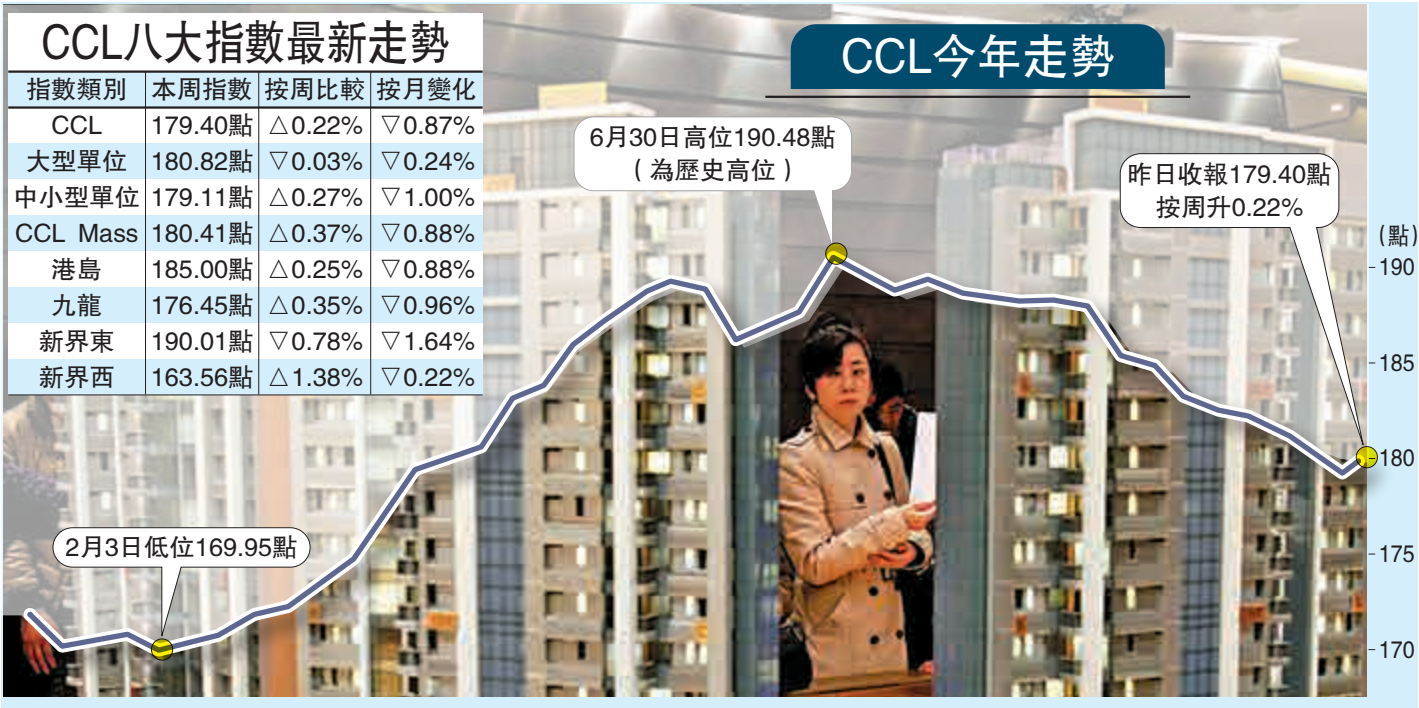
樓價再現反彈勢頭，低質盤不愁沒出路。市場消息指出，九龍灣德福花園座最低層電梯大堂樓層縮則單位，實用面積443方呎，較樓上正常517方呎細74方呎，上月中以640萬元放盤，剛減至616.77萬元易手，呎價13923元。去年10月同類單位T座最低層4室，成交價僅500萬元，呎價10549元，意味該類縮則樓一年賣貴32%。

中原地產區域營業董事林龍南指，北角海峰園高峰閣極高層E室，實用面積834方呎，3房向西享海景，剛沽2038萬元，呎價24436元，為海峰園今年唯一一宗逾2000萬元成交。是次成交價較對上9月高峰閣中層B室貴550萬元。

太古城兩房千萬元易手

中原地產太古城區資深區域營業董事趙鴻運表示，鰂魚涌太古城11月暫錄得8宗成交，平均呎價18275元。受惠於八成按揭下，再錄1000萬元成交。最新成交為怡山閣中層H室，實用面積593方呎，2房向西北望寫字樓，2018年底放盤，叫價1200萬元，最終減200萬以1000萬元易手，呎價16863元。

雖大幅減價，惟業主早於92年以233萬元買入，長揸27年仍大賺767萬元，升值逾3倍。



居屋客先沽後買 晉身千萬私樓業主

【大公報訊】政府放寬9成按揭後，令全港多個大型屋苑受惠，不少首期不足但供得起的居屋客，升級做千萬私樓業主。市場人士指出，黃大仙天宏苑一名居屋業主，其自住約5年的居屋單位於3個月前開始放盤，惟當時減辣兼減息等好消息未出台，業主不欲平過600萬元賣樓，惟市況冷靜一直無人吼。直至政府上月放寬按揭，全港800萬元內現樓住宅均承造9成按揭，樓市旋即「死

去回來」，上月底卒以670萬元轉手；業主亦是放寬按揭的受惠者，連隨擲千萬換樓，剛以1110萬元買入藍田滙景花園14座中層戶，實用面積720方呎，呎價15417元，由居屋業主升級。受惠利好消息，滙景花園交投轉旺，本月連錄4宗3房戶成交。天水圍有白居二買家放棄居屋，轉購同區私樓。中原天水圍副區域營業經理文家輝稱，嘉湖山莊賞湖居2座低層A室，實

用639方呎，3房附全屋裝修，剛以639.8萬元易手，呎價10012元。買家為外區分支家庭客，最近終於成為「白居二」中籤買家，開始物色天水圍未補地價居屋，預算500萬元，唯心儀屋苑價格已飆升至550萬以上，買家認為未補地價居屋有轉讓限制，貼近私樓價格極不合理，轉為留意嘉湖山莊，而嘉湖3房造價600餘萬元，受惠新按揭政策，最高亦可承造9成按揭。

恒地申強拍大角咀舊樓 底價逾11億

【大公報訊】除紅磡外，大角咀亦是恒地（00012）收購舊樓重建的主要土地來源，日前再透過強拍申請程序，成功獲批大角咀一個舊樓項目的強拍令，設定底價為11.45億元。該批舊樓位於大角咀嘉善街1號、博文街2號及大角咀道39至53號，共有4幢6層高

舊式商住大廈，涉及84份不可分割業權份數。恒地於2016年底當已持有逾80%業權後，向土地審裁處申請強拍令，而至今年初審時，其業權已增至約93.25%。土審處日前批出強拍令，發展商可透過強制拍賣，以統一該批舊樓的業權進行重建。

該批舊樓的地盤面積約9642方呎，如以九倍地積比率作商住重建，可建1幢約28層高商住大廈，地下及1樓為零售商舖，2及3樓為平台花園及住客會所，其餘是住宅單位，總可建樓面約8.68萬方呎，在扣除相關重建及賣樓成本後，計算出土地底價約11.45億元，作為拍賣的底價。

明翹匯次批292伙沽近70%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市回勇，佳明（01271）旗下青衣明翹匯承接首輪375伙公開發售一Q清枱氣勢，昨日次輪推售292伙，市場反應似有緩和，截至晚上近8時，暫沽203伙，佔昨日可售單位近70%，連同首輪沽清的375伙及透過招標售出的8伙，項目一周沽586伙，佔已推出伙數680伙的86%。

明翹匯昨日次輪開售，維持首輪開賣程序，第一組買家魚貫到場報到，場內外均見熱鬧。

佳明集團營業及市務總監顏景鳳昨早表示，為加快銷售速度，今次每半小時安排100名買家到場揀樓，初步已知有8組買家購入2伙，其中以家庭客為主，涉資約1400至1500萬元，而頭籌買家則斥資1300萬至1400萬元買入2伙，有信心292伙沽清。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，明翹匯次輪銷售市場反應依然熱烈，該行客戶出席率達80%十分理想，大多數為首輪向隅客，用家為主，佔約

內有新盤
買家李太稱，等了十五年終於等到區
大公報記者梁穎賢攝

8成，以年輕人居多，佔比約一半。首小時該行錄得3組大手買家，其中一組為青衣家庭客，斥資近1700萬元購入1伙套3房及1伙2房單位自用。

李太笑言好過抽居屋

青衣街坊李太笑言等了15年，終於等到同區有新盤推出，斥資過千萬元買入1伙1房及1伙2房收租，被問及覺得明翹匯價錢如何，李太稱價錢合理，「好過抽居

以交通不是問題
買家湯先生表示，因為有車代步，所以屋」。

湯先生：自住無擔心後市

青衣街坊的中醫師湯先生，與母親一同到場揀樓，以即供價900多萬元買入1A座高層C室3房單位，用作自住用。湯先生坦承是區內街坊，故買入同區新盤，雖然項目到港鐵站需轉接駁車，幸好個人有車代步，交通不是問題。對於後市走勢的看法，湯認為自住無擔心樓市發展。

迎海系10伙招標 首四年免息供

【大公報訊】空置稅殺埋身及政府放寬9成按揭助攻，發展商積極配合變陣出擊。恒地（00012）旗下馬鞍山迎海系列推出10伙招標，引入4年免息免供，提前還款可享最多貸款額8%現金回贈。另華懋旗下元朗朗城匯建築期折扣額由原先2%擴大至8.5%。

朗城匯建期折扣擴至8.5%

政府放寬9成按揭後，恒地旗下多盤已變招增長成文期計劃，類似計劃引申至系內迎海、迎海，星灣及迎海，星灣御，3盤共推出10伙頂層連平台、地下花園特色戶招標，新增首48個月按揭「供款假期」計劃，買方可向發展商安排的財務公司

承租85%貸款，頭4年免息免供，若提前還款可獲貸款額最高8%現金回贈。第49個月至60個月的息口為P（優惠利率5厘）減1厘，其後全期P加1厘。

上述10伙特色戶招標期本月15日至29日，以每日截標形式出售。頂樓複式單位每伙可配3個車位，第1個車位半價；地下花園複式戶每伙可配3車位，不計單位本身已有的1車位，可額外多配2個，第2個以75折購入。

啓德嘉峯匯料下周開價

另華懋元朗朗城匯剛修訂價單，包括修改付款折扣及減價。將建築期付款計劃折扣額由原先2%擴大至8.5%，完成交易

啓德住宅地僅獲四標書

【大公報訊】記者林志光報道：本港經濟已進入技術性衰退及社會亂局未平之下，發展商亦乏意欲競投土地。昨日截標的啟德4A區2號住宅地，仍只得4家財團入標，與早前售出的毗鄰1號一樣，同是啟德區招標反應最差的地皮。應是啟德跑道上最後一幅住宅地的4A區2號地盤，總樓面逾120萬方呎，面向維港海景，是難得的大型市區靚地。不過，因本港政經環境正不斷轉差，政府早前更公布本港經濟已是技術性衰退，市場預期未來失業率會攀升，經濟甚或正式進入衰退期，所以，從昨日4A區2號地盤的截標

啓德住宅地資料

地點	啓德4A區2號地盤
地段	新九龍內地段6554號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	逾19.75萬方呎
地積比率	6.1倍
可建樓面	逾120.50萬方呎
入標者	長實，新地，信置夥華置及鷹君，嘉華國際財團（夥恒地，會德豐地產及中海外）共4家

情況，政府只收到4份標書，與7月份成交的毗鄰1號地一樣。

入標發展商或財團組合，亦與1號地大同小異，只是夥同嘉華（00173）及中海外（00688）入標的發展商，由會德豐地產，改為恒地（00012）及九龍倉（00004）；而信置（00083）由上次獨資競投，今夥華置（00127）及鷹君（00041）組財團參與。反映發展商對未來樓市的投資已越趨保守，更多發展商找合作夥伴以分攤風險。

此地皮之前被業界視為最高約220多億元估值，經歷本地數月社會及營商急劇變壞下，估值已下調約兩成，現估值約170至200億元。此地的總建築樓面約120多萬方呎，其中商場樓面最少約3.95萬方呎，其餘為私人住宅及社福設施。

根據政府早前的規劃文件顯示，此地的社福設施樓面約佔12.27萬方呎，提供一個200個床位的安老院舍暨30個服務名額的長者日間護理中心、一個提供60個服務名額的長者日間護理中心、一個長者鄰舍中心、一個綜合家居照顧服務隊、一個提供30個服務名額的兒童之家等設施。賣地章程顯示，社會設施的營運樓面最少約5.56萬方呎。

渣甸山豪宅地招標 估值26億

【大公報訊】記者林志光報道：政府部署於本季推出的兩幅住宅地，其中渣甸山大坑道135號豪宅地率先彈出，將在下周五正式招標，市場預計地皮價值約23至26億元。

內地段9076號的大坑道135號地皮，前為高級公務員宿舍，地政總署公布，此地會在下周五正式招標，下月13日截標。地盤面積約4.29萬方呎，為純住宅用途，最少及最多可建樓面約7.73萬方呎至12.88多萬方呎。本港樓市雖已在調整中，但暫時速度極緩慢，且豪宅市場似乎相

對受影響較小。市場認為，此地所處的渣甸山，供應很少，地皮有極好的投資價值，且涉資不多，可吸引有實力的中小型及長線投資者參與，估計此地每呎樓面地價約1.8萬至2萬元，即約值23至26億元。

另有人士申請將啟德區內4幅休憩用地，改劃為其他用途，註明與海旁有關的商業、康樂及休憩用途，可作興建2至3層的建構物，內附觀景平台、水上活動設施儲物點、更衣室、單車租賃舖及食肆等設施。所涉4地的面積約4.95萬方呎，總可建樓面約10.33萬方呎。