

# 官方指數連創4個月新高後首回落

# 新盤 樓價跌勢料持續

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府辣招打壓下,加上外圍經濟不明朗,本港樓價近月開始緩慢調整。差餉物業估價署數據指,9月份樓價指數於連創4個月新高後首度回落,但跌幅溫和,最新報245.4點,較上月跌0.32%,同時中小住宅租金按月則升

0.45%。業界預料,由於10月份新盤樓價下跌幅度加快,將拖累整體樓價跌勢持續。但因目前低息環境下業主持貨能力仍然強勁,相信跌幅仍有限。

差估署昨公布,9月整體全港私人住宅樓價按月回落0.32%,終結此前連續5個月的升勢(當中4個月創歷史新高);其中面積約1,076方呎的D、E類大單位,跌幅較中小型住宅更多,幅度約0.76%;面積約1,075方呎以下的A至C類中小型單位,跌幅僅0.33%。5類單位中,只得753至1,065方呎的C類單位有升幅,升約0.3%,其餘4類全部下跌。

### 送稅不計樓價 非轉勢訊號

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,雖然9月份樓價結束升勢,但按月跌幅相當輕微,而且近月成交量大跌,暫時未能以此數據認為樓市進入轉角。不過,近月新盤雖然以稅務優惠吸引買家,優惠佔樓價一個頗大的比例,相信會令個別二手業主減價賣盤。但要留意這些樓價折扣並不計入樓價的帳面計算,例如有發展商是將送稅與樓價分開計,稅是政府收的,不計入樓價,買家最終的付款是少了,但樓價帳面無減,這將影響差估署的計算。再加上發展商的策略是「低開高收」,不少新盤到後期亦加價,故相信10月的樓價即使回落,幅度仍然相當少。

### 低息環境下 調整幅度有限

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦相信10月份樓價指數會續跌,以該行統計的樓價走勢,9月份以實用面積計算的平均呎價按月回落約0.4%,而最新10月份數字進一步續跌0.3%至平均每呎約9,039元。過去兩個月累計,合共下跌約0.7%。他指,近月有新盤以貼近市價推售,令不少二手業主擴大議價空間,導致近月樓價略作調整。然而低息環境下,調整的幅度不會太大。

不過,政府近年積極賣地,又以辣招遏抑需求,加上一手新例的實施,均令一手銷售速度放緩。在「供應增、需求減」之下,料對新樓盤定價帶來壓力,尤其市場預料短期內將有多個新樓盤登場,定價上更為克制。新盤溢價收窄,注意力及購買力勢必投向一手市場,因此需要放盤的業主唯有調低價格才能吸引買家,故預料未來樓價仍有下調空間。

### 首9月樓價升8% 細單位最勁

今年截至9月底止,整體住宅樓價累計上漲7.8%,其中A類細單位升幅最大,達8.7%,B、C類住宅升幅分別為7.7%和5.6%。至於E類豪宅樓價則累計跌0.56%,D類大單位住宅亦僅錄得1.7%的輕微上升。反映在政府樓市辣招調控下,以投資者為主的豪宅市場受較大影響。

住宅租金方面,9月租金指數報155.7點,按月升0.32%;但D、E類住宅的租金按月則回落0.21%,A至C類中小型住宅租金按月升幅為0.45%,繼續由面積較細的A、B類漲勢帶動,至於C類住宅租金則按月持平。

### 永泰萬泰九肚項目批建55幢住宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 根據屋宇署數據顯示,9月屋宇署共批出14份建築圖則,按月減少26%。當中萬泰及永泰合作的九肚山豪宅項目,獲批興建40幢3層高洋房、10幢4層高洋房、1幢6層分層及4幢7層分層住宅,樓面318,331方呎。

嘉華於將軍澳66D1區項目獲批興建2幢24層高住宅分層連商業及1幢1層高零售,樓面297,540方呎;協成行於觀塘興業街27至29號地盤獲批興建1幢30層高工業大廈,樓面123,932方呎;大輝集團主席曾華山於石澳道17號住宅項目,獲批興建1幢2層高洋房連會所,樓面19,595方呎;宏基資本於九龍官涌街項目獲批興建1幢25層高住宅及商業,樓面25,010方呎。

### 寶聲集團2.42億奪九龍城舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市建局2011年推出中介服務,昨日錄得首宗聯合出售個案。位於九龍城獅子石道舊樓重建項目昨日公開拍賣,最終由寶聲集團以「一口價」2.42億元投得。發展商稱,發展商將向住戶提供遷徙服務,按最大可建樓面約3,1810方呎計算,每呎樓面地價約7,608元,其中1.6萬方呎住宅樓面會與建面積300方呎的細單位。

拍賣會由中原測量行負責,參與投地人士須先提交1,000萬元本票,共3個財團登記,除寶聲集團外,消息指舖位投資者黃國琛,以及香國樑家族或有關人士亦分別有到場。現場所見,競投氣氛並不熱烈,開始競投4分鐘仍沒有人舉牌,需要拍賣官「三催四請」。寶聲集團於拍賣官接近收回物業的前一刻才舉手,打破悶局,但未遇對手舉牌爭奪,最後順利以開價2.42億元投得項目。

### 持890實呎戶 獲分965萬

今次拍賣的獅子石道67-71號地盤,佔地面積約3,534方呎,樓齡約64年,現建有為3幢4層高的商住樓宇,包括5個住宅單位及3間商舖,持有約890實呎實用面積住宅單位的小業主周先生表示,預計可以分到約965萬元,但不會同區置業,會作其他投資。而成功集合業權的關鍵,在於市建局屬於中立的機構,相比市面的收購公司,對於一班上年紀的小業主更有說服力。

市建局行政總監譚小瑩表示,市建局中介服務(先導計劃)自2011年至今共收到11份申請,但當中不少因為業權不足,又或樓宇仍然新築等,最終只處理當中4個項目,有2個已近尾聲,包括上述九龍城舊樓,另一個項目位於北角,會待進展成熟再向外公布。她又說,成交價會根據市價作出攤分給小業主,市建局會抽取成交價的1%。

### 差估署今年來樓價指數走勢



# AUSTIN 88伙 2小時半沽清

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤送稅下持續熱賣,會德豐地產及新世界合作的柯士甸站THE AUSTIN 第四輪88伙昨日下午2時半按抽籤揀樓次序推售,於短短2小時半沽清,套現8.4億元,消息指,息影女星胡慧中亦買入一個細單位,該盤明日推售的第五輪100伙昨晚截票,共獲1,600票,超額登記15倍;至於明早推售的大角咀浪澄灣次輪60伙昨日中午12時截票,共獲912張票,超額登記14.2倍。恒基地產於北角維多利亞道首登,市場消息指,首天錄逾20個登記,該盤本周二已公布首批50伙價單,周日先推其中30伙。

### 明加推100伙 共收1600票

THE AUSTIN 昨日推售的88伙,平均實用呎價26,114元,包括開放式、一房及兩房單位。昨日下午記者於尖沙咀港威大廈2期大堂所見,約下午2時15分有近百名地產代理及準買家到場候候揀樓,消息指,於下午4時THE AUSTIN已售出41伙,會德豐地產發言人表示,於開售首2小時半已沽清88伙,套現8.4億元,90%買家選用即供付款,最大手買家買入2伙。該盤推售1周半以來已累售460伙,套現62.9億元。明日推售的第五輪100伙昨晚截票,以3房及4房戶為主,共獲1,600票,超額登記15倍。

現場所見,操普通話口音的買家熊小姐表示,買入THE AUSTIN一個開放式單位作投資用;另一位抽中13號籌的陳小姐表示,以折實價800多萬元買入第1座10樓C室,計劃作投資用,覺得價錢OK,不擔心樓價會跌,即使跌都不會輪到這些樓。

### 肆然逾半億沽中層 實呎2.8萬

此外,太古地產於西半山西摩道63號肆然昨以折實



THE AUSTIN第四輪開售,大批準買家於昨日下午2時15分到場候候。張偉民攝

價6,124.359萬元售出11樓,實用面積2,182方呎,實呎價2.8萬元;同系何文田DUNBAR PLACE 昨售出1伙,為9樓B室,售價2,306萬元,發展商昨加入委託翡翠島及世紀21為指定地產代理;嘉里於黃大仙現崇山售出1伙。

### 浪澄灣新推60伙 超額14倍

至於明早推售的大角咀浪澄灣新一批60伙,昨日中午12時截票,下午3時於畢馬威會計師行,一手住宅銷售監管局及地產代理監管局有代表到場監督,頭籌號碼為99號。發展商恒隆地產集團傳訊助理董事關則輝表示,今次共獲915張票,但因有3個申請比規定最

多入5票多出1票,因此此3個申請多出的3張票要抽出作廢票,實際共獲912票,超額登記14.2倍。他稱,今批單位已提價2%,99%為私人名義,反映用家佔大部分,以香港人為主,有不少客入了5張票,2房及3房各佔一半,由於私人名義及公司名義都不設轉名,絕對不可以炒籌,他有信心明早推售會再一鋪清袋,至於會否再加價推要等明日反應再定。

關則輝稱,扣除明日推售單位計,浪澄灣尚有900多伙貨尾,以現時折實呎價約1.3萬元計,市場估計市值近100億元。此外,由4名業主持有的元朗吉慶園330號錦豐花園昨上載售樓書,此項目包括C、F、G及H座,共有16幢3層高村屋。

### 9月動工量僅5伙 26月最少

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府近2年積極推地增供應,本港樓價有見頂回落勢頭,但樓市後向不明,發展商或會延遲開展項目步伐,令住宅供應不到位。屋宇署發表最新數據顯示,9月份只有1個位於西半山薄扶林道92A至B號的洋房動工,僅得5伙,按月銳減99.4%,為近26個月最少。綜合首9個月數字,動工私宅單位數量仍然只有7,307伙,相比去年同期的12,408伙大減41%,差幅更明顯呈擴大趨勢。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,雖然土地拍賣或招標舉行次數近年趨趨頻密,當中不少拍賣地皮更附加「限量」、「限呎」條文,增加項目內的可建單位數量;而且,港鐵多個大型上蓋項目亦完成招標,估計可於年內正式動工,理論上未來房屋供應預期趨升;不過,建築材料價格及工資近年持續上漲,加上樓市後向不明,發展商或會延遲開展項目步伐,估計今年私宅動工量或有可能出現「負增長」的情況。

### 首9月落成4420伙僅達標33%

由於3年前政府推出勾地表制度,並一度

出現多月零勾地下,今年住宅落成量難以達標。屋宇署發表的9月份資料月報顯示,9月份全港共有5個私人住宅項目落成,涉及單位2,764伙,繼按月大增近15.2倍,創今年單月新高。然而,總結首三季累積私宅落成量只有4,420伙,按年減少28%,亦為史上第三低,只佔政府預測全年私宅落成量13,551伙的32.6%。

周滿傑表示,9月份全港共有5個私宅項目落成,當中單位逾千伙的項目只有將軍澳濱濠,單位總數1,777伙。

### 全年落成量或歷來第二低

他指出,雖然今年尚有3個月時間才會正式完結,期間私宅落成量可能出現很大變化,不過,能趕及於年底前落成的項目數量著實不多,當中大型新盤估計只有大埔「嵐山」(1,350伙)可望落成,再加上其他小型項目合共約2,200伙計,估計今年全年落成的住宅單位最終料只可達8,000伙,數字將會與政府原先預測13,551伙最少有41%的落差,更有機會創下自1972年後有紀錄以來的全年次低紀錄。



九龍城獅子石道舊樓重建項目公開拍賣。左起為寶聲集團何錫添、營運總監梁煒、小業主周先生。右二為市建局行政總監譚小瑩。顏倫樂攝

### 擬投3.7億興建商住物業

寶聲集團董事長陳耀璋其後接受本報訪問,形容中標價錢偏