

樓價指數分化 轉角市訊號出現

新界中細樓

一個月跌價8%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)連續多年飆升的香港樓市,終見較明顯的轉向訊號。差估署最新的9月樓價指數雖然再創新高,按月升0.23%,報305.9點,但升幅已是連續兩個月放緩。值得注意的是,新界面積431方呎至752方呎的中小型單位,平均呎價按月跌達8.13%,跌穿9,000元,重回3月時的水平。至於反映最新樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報141.76點,亦按周跌0.85%,連跌四周累跌3.21%。業界預料,下月公佈的10月差估署樓價指數或出現19個月以來首次下跌。

差估署最新數據顯示,9月樓價指數按月升0.23%至305.9點,再創新高,但值得注意的是,7月時按月升幅為0.9%,8月按月升幅為0.39%,意味9月樓價指數的按月升幅已經大幅收窄。而實用面積1,075方呎以下的中小型單位,升幅只有0.23%,反觀1,076方呎以上的大單位按月升幅達0.39%,為近年少見細單位升得較大單位慢的情況。

港九跌幅較新界為細

細分不同地區樓價,面積431方呎至752方呎的B類中小型單位,9月跌幅最為明顯,其中新界區跌幅最大,將差估署的以平方米計算的數據折算回英呎的話,9月新界區B類單位的平均呎價已經跌穿9,000元水平,報8,581元,按月跌超過8.13%,重回3月時的水平。九龍區跌幅亦達6.85%至每方呎平均呎價10,839元。港島區跌幅較細,只跌2.49%,平均呎價為13,866元。

租金破頂升勢大幅放緩

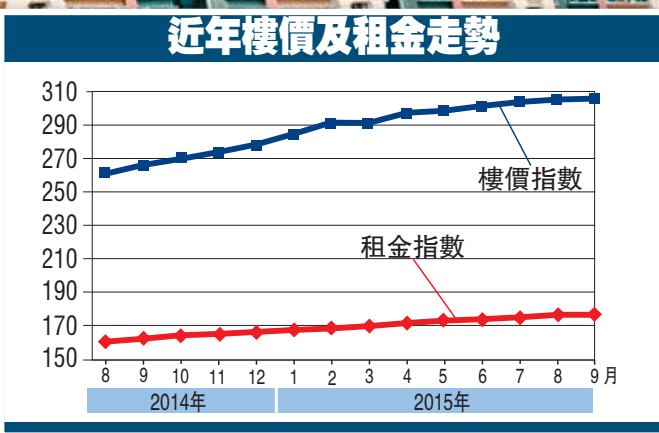
雖然9月樓價升幅放緩,但按年計樓價仍然上升約17.11%,業界指出,由於10月樓價有明顯回落情況,預計下月公佈的10月差估署樓價指數勢必回落,屆時或出現19個月(約1年半)的首次跌幅。至於租金指數方面,9月按月上升0.28%至177點,再刷新紀錄,但與樓價指數一樣,與8月時的按月升幅0.86%相比,9月升幅明顯大幅放緩。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,近月樓市氣氛轉淡,有部分業主已擴闊議價空間,甚至減價沽貨,低市價個案亦時有出現,樓價已見回軟。該行統計今年首10個月樓價升幅收窄至約7%,為近7年以來次低。在多個新盤推出下,個別定價更低於同區二手物業,料二手樓價將有進一步下調的空間。

中原CCL連續4周下跌

至於反映市場最新樓價指數的中原CCL,最新報141.76點,按周跌0.85%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)三個指數,同樣已經連續第4個星期下跌,創23周新低。該行指,上一次樓價出現連跌是在2013年4月份(兩年半前),當時樓價連跌5周,主要受雙印花稅及銀行加按息所致。

至於本周四區指數二升二跌,近四周內二次出現,即樓市非一面倒下跌,展望樓市很快由連跌進入反覆回軟的階段。各區中,跌幅最大為新界東CCL_Mass,最新報145.95點,創28周新低,按周跌2.91%,跌幅為36周最大,九龍CCL_Mass亦創35周新低,最新報136.59點,按周跌1.29%,並連跌5周。惟值得一提的是,新界西CCL_Mass報127.68點,按周升0.13%,結束3周連跌。



不同類型單位 每平方米平均價(元)

	港島	九龍	新界
A類單位(40平方米以下)			
8月	150,727	124,456	112,822
9月	151,988	119,984	108,179
按月變幅	+0.82%	-3.59%	-4.12%
B類單位(40-69.9平方米)			
8月	153,070	125,242	100,533
9月	149,251	116,668	92,363
按月變幅	-2.49%	-6.85%	-8.13%
C類單位(70-99.9平方米)			
8月	181,770	145,421	105,625
9月	172,445	158,872	101,146
按月變幅	-5.13%	+9.25%	-4.24%
D類單位(100-159.9平方米)			
8月	198,771	(147,914)	106,307
9月	(191,916)	(184,543)	97,526
按月變幅	-3.45%	+24.76%	-8.26%
E類單位(160平方米或以上)			
8月	(291,198)	-	78,159
9月	(296,446)	(196,863)	(93,068)
按月變幅	+1.8%	-	+19.08%

註：() 表示少於20宗交易。資料來源：差估署

尖咀馬哥孛羅酒店 重建商廈獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼早前銅鑼灣怡東酒店獲批出建築圖則,擬重建商業大廈後,再有1幢老牌酒店打算重建。屋宇署資料顯示,擁有46年歷史的尖沙咀廣東道馬哥孛羅香港酒店,9月獲批出1個酒店連商業的建築圖則,未來可於5層地庫之上,興建1幢19層高物業,涉及樓面111.34萬方呎。

馬哥孛羅香港酒店於1969年開業,為五星級酒店,提供665間客房。由於可遠眺維多利亞海港,鄰近天星小輪及郵輪碼頭,酒店現時房價最平亦要每晚超過2,000元。

九倉稱暫無計劃重建

馬哥孛羅香港酒店原稱奧麗香港酒店,1988年被馬哥孛羅酒店收購後改為現稱,為香港3間馬哥孛羅酒店之一。酒店位於廣東道3號,下層馬哥孛羅香港酒店商場是海港城一部分,酒店曾於2003年時進行大型翻新,現時屬於會德豐系的海港企業旗下。九倉發言人回覆指,公司向屋宇署呈交物業重建方案,目的是為研究如何提升該物業的商業價值,集團目前未有計劃進行重建。

屋宇署9月批23圖則

屋宇署9月共批出23份圖則,除馬哥孛羅香港酒店獲批圖則外,恒地及相關人士旗下一石硤南昌街、巴域街及耀東街一帶的舊樓併購項目亦批出圖則,可於4層平台之上,興建1幢55層高的商住大廈,住宅樓面約341,329方呎,商業樓面約67,436方呎,地盤內部分地段現正於土地審裁處排期審議強制拍賣申請。

9月千五伙新盤動工

另外,屋宇署同日亦公佈9月動工量與落成量。由於近年政府大幅增加土地供應,9月動工量1,509伙雖然較8月的2,437伙回落約38%,但仍維持逾千伙的高位,而累計今年首9個月累積動工量則達13,946伙,超越去年全年的6,257伙約1.23倍。

至於9月落成量1,620伙,較8月498伙急升2.25倍。但累計今年首9個月仍只得7,932伙,屬於偏低水平,僅完成今年目標(13,290伙)的近六成,同時較去年同期的9,657伙少約17.9%。業界預計接下來第四季當有多個項目竣工,預計今年落成量仍可望達至1萬伙以上水平。

長實發展甘道23號 城規會通過

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一級歷史建築的山頂甘道23號百年大宅Carrick昨日在城規會審議,其中就長實的非原址換地方案,即保育甘道大宅的同時,將於南面的綠化地改為「住宅(丙類)6」用途,交予長實發展。城規會昨日最終通過申請,但就提出未來地積比率由0.51倍微降至0.5倍,意味可建樓面為5,920方呎,將建1幢2層高大屋,另有私人休憩用地約2,500方呎。

除長實方案外,昨日城規會亦同時審議香港仔郊野公園關注組就甘道大宅提出的其餘兩個方案,包括原址保育或另覓一幅在大宅以北的綠化地作換地之用,但最後否決。城規會解釋指,古蹟辦覺得要保留建築物的總貌和氛圍,而團體未能提供足夠理據,證明原址發展不會影響該一級歷史建築的結構和歷史價值等,而且也不能證明若換地,該北面用地在技術等層面是否適合作住宅發展。

曼克頓山銀主盤低市價5%沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手承接乏力,市區盤再有銀主盤以低市價易手。港置余柏表示,荔枝角曼克頓山6座低層G室銀主盤,實用面積674方呎,銀主最初叫價1,080萬元,經議價4.8%後,作價1,028萬元易手,較今年5月同類型單位造價低約5%。原業主於2012年以828萬元以公司名義買入,後來涉及兩間銀行追討,到近日由銀主接手。

宇晴軒不足1個月平40萬

鄰區方面,中原歐陽振邦指,長沙灣宇晴軒3座低層E室業主,物業放盤不足一個月,最初開價650萬元,買賣雙方經連番議價後,減約6%以610萬元成交,折合呎價13,203元。原業主於2004年以193萬元入市上址,現易手賬面獲利417萬元離

場。至於天水圍嘉湖山莊再錄低市價成交,利嘉閣鄧鎮華指出,涉及麗湖居8座高層E室,實用面積約446方呎,原業主於9月開價350萬元交吉放盤,日前與買家議價後,決定以335萬元沽出單位,減價15萬元或約4%,略低市價約3%,折合呎價約7,511元。

另外,中原柳發利表示,馬鞍山嵐岸剛錄11月首宗買賣成交,單位為1座低層C室,實用面積794方呎,業主原先開價860萬元,減價53萬元後以807萬元沽出單位,減幅達6%,折合呎價10,164元。至於美聯梁日明表示,大圍名城盛世3座高層NC室業主大半年前開始放盤,逐步因應市況調低叫價,累積減約122萬元後,終以約1,258萬元沽予一名用家,造價略低於市價。單位面積

約為958呎,按成交價計,呎價13,132元。

浪澄灣低市價9%租出

市場亦錄低市價租賃成交。美聯周錦輝表示,大角咀浪澄灣8座高層E室,實用面積約547方呎,獲以2.1萬元承接,折合呎租約38.4元,是次租金低市價近9%。中原曹嘉華指,東涌東堤灣畔5座低層B室,實用面積759方呎,最初叫價2.2萬元放租,最終減價9%,以2萬元租出,折合呎租26.4元,是次租金低市價約4.8%。

美聯李紹聰稱,小西灣藍灣半島1座低層C室單位,實用面積約為733方呎,業主原先叫價約為2.6萬元,見租客有誠意,故減價約9.6%,以約2.35萬元月租承接,折合呎租32.1元

田灣登峰最快下周開價



■九建楊聰永表示,田灣登峰·南岸設計上已加裝建築裝飾,接近全部單位望不到填景。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)新盤接踵而至,九龍建築業務及銷售部總經理楊聰永昨表示,香港仔田灣登峰·南岸最快下周開價,首批至少50伙,料以「吸引價」開價,售價會參考港島區單幢項目,最快月中開售。

首批至少50伙 料月中開售

楊聰永指出,登峰·南岸共有150伙,面積由193方呎至478方呎,包括開放式至2房戶,今日會開放於堅尼地城加多近山的展銷廳予公眾參觀,兩個清水房示範單位設於旺角始創中心。他強調,該盤有逾80%單位向南及向海。對於該盤附近有墳場,他表示,樓盤設計已考慮此因素,近乎全部單位也不會看到墳場。該盤關鍵日期為2016年12月。

對於近月多個一手樓盤推出,部分以低市價推出,他認為,發展商賣樓各有各策略,近期新盤主要集中新界



■恒地林達民表示,曉珀·御新付款方式為針對潛在買家的需求。記者蘇洪鏘攝

區,不擔心造成競爭。他又認為,近半年至一年二手成交量太低,樓價指數難以作參考。目前供接近求,料本港樓價會平穩,升幅與通脹掛鈎,同時預期美國即使於今年底加息,加幅輕微,且要過一段時間才會再加息。

曉珀御推「先住後付」促銷

其他發展商,恒地旗下旺角曉珀·御昨日更新價單,新增付款方式,該盤將於下星期二推售28伙,昨日開放予傳媒參觀的特色戶,為30、31樓A室頂層複式連天台戶,實用面積1,934方呎,連654方呎天台,發展商暫未開價,亦不排除以招標形式發售。

恒地營業(一)總經理林達民表示,新價單會推出「180天換樓易」計劃,買家簽署正式買賣合約的時候,只需付不少於20%樓價,即可先行收樓入住,方



■旺角曉珀·御的30樓A示範單位。

便換樓客可先住後付。同時,恒地旗下財務公司亦為買家提供80%-按揭計劃,首30個月定息3厘,全期息率為P-1%(P=5%)。他指出,該張價單中涉及30伙,市值逾8億元,當中2伙已售,發展商維持優惠不變,買家最高可獲樓價20%折扣。被問到是否因應近期樓市波動而調整付款方式,林達民認為是次調整僅為針對潛在買家需求。

至於長實於山頂白加道28號前日上載最後一幢待售洋房5號屋的銷售安排,於下周一推售5號連8及9號車位,價單售價5.42億元,該洋房面積5,700方呎,花園940方呎,呎價95,088元。

滿名山首批收票超1倍

此外,屯門滿名山山於昨晚累收約440票,以首批223伙計,超額登記1倍,將軍澳CAPRI首批88伙於今日開始收票及開放示範單位予公眾參觀。