

樓市確認低頭 4年最勁跌幅

官方數據月跌1.1% 新界細單位回到去年

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市終掉頭,坊間耳聞多時的樓價下跌,終於有官方數據證實。差餉物業估價署昨日公佈最新10月份樓價指數按月挫1.11%,為連升19個月後首度出現回落,更是4年來最大單月跌幅,被視為樓價見頂轉角的訊號。各類單位呎價較高位全線下跌,去年升幅達兩成的新界A類細單位(實用面積少於431方呎),10月平均呎價跌至9,470元,返回去年底水平。中原城市領先指數亦創35周新低,按周跌0.32%。業界預料,往後樓價跌勢將持續,明年料再跌5%至10%。

差餉物業估價署昨日公佈《香港物業報告每月補編》,樓價指數經歷半的持續上升後,終於出現首次回落,最新指數為302.6,按月挫1.11%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,樓市氣氛轉淡及外圍環境趨向不明朗下,交投急跌,特別是近期二手市場冰封,料二手住宅成交量將連續兩個月不足2,000宗,部分業主唯在議價上作出讓步,因成交極少,樓價出現「乾跌」的現象,預料往後將持續。

萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩文昨日指出,差估署的數字屬滯後數字,估計11月份樓價指數會繼續下挫,樓市明年將步入調整期,全年料下跌5%至10%(見另稿)。

B、C類中小型單位,跌幅約1.04%,跌幅大致與整體跌幅一樣,但1,076方呎以上的D、E類大單位跌幅就明顯「流血不止」,按月跌幅竟達3.34%,超出整體跌幅甚多。

差估署數據顯示,多區樓價於近月都已陸續出現明顯跌幅,10月更加出現全面性,撇除大面積單位因交投少而造成的較大跌幅,中小型單位跌幅相當明顯。去年大升兩成多新界A類細單位,今年「打個和」,平均呎價反復跌至10月份的9,470元,按月大跌11.13%,為10個月新低,重返去年底水平。

型單位,平均呎價按月竟跌12.72%至10,403元,為13個月的新低,重返去年8月水平。

雖然10月份樓價全面下跌,但回顧全年,樓價仍然錄得上升,升幅約8.7%。

另一方面,同期租金亦出現下跌,跌幅為0.96%,為連升19個月後首度回落。當中1,075方呎以下的A、B、C類中小型單位跌幅較明顯,按月跌1%,尤其B類431至752方呎的B類單位,按月跌幅達1.07%為,為各類單位的最勁跌幅。

千呎大單位月跌3.3%

至於其他類型單位,實用面積1,075方呎以下的A、

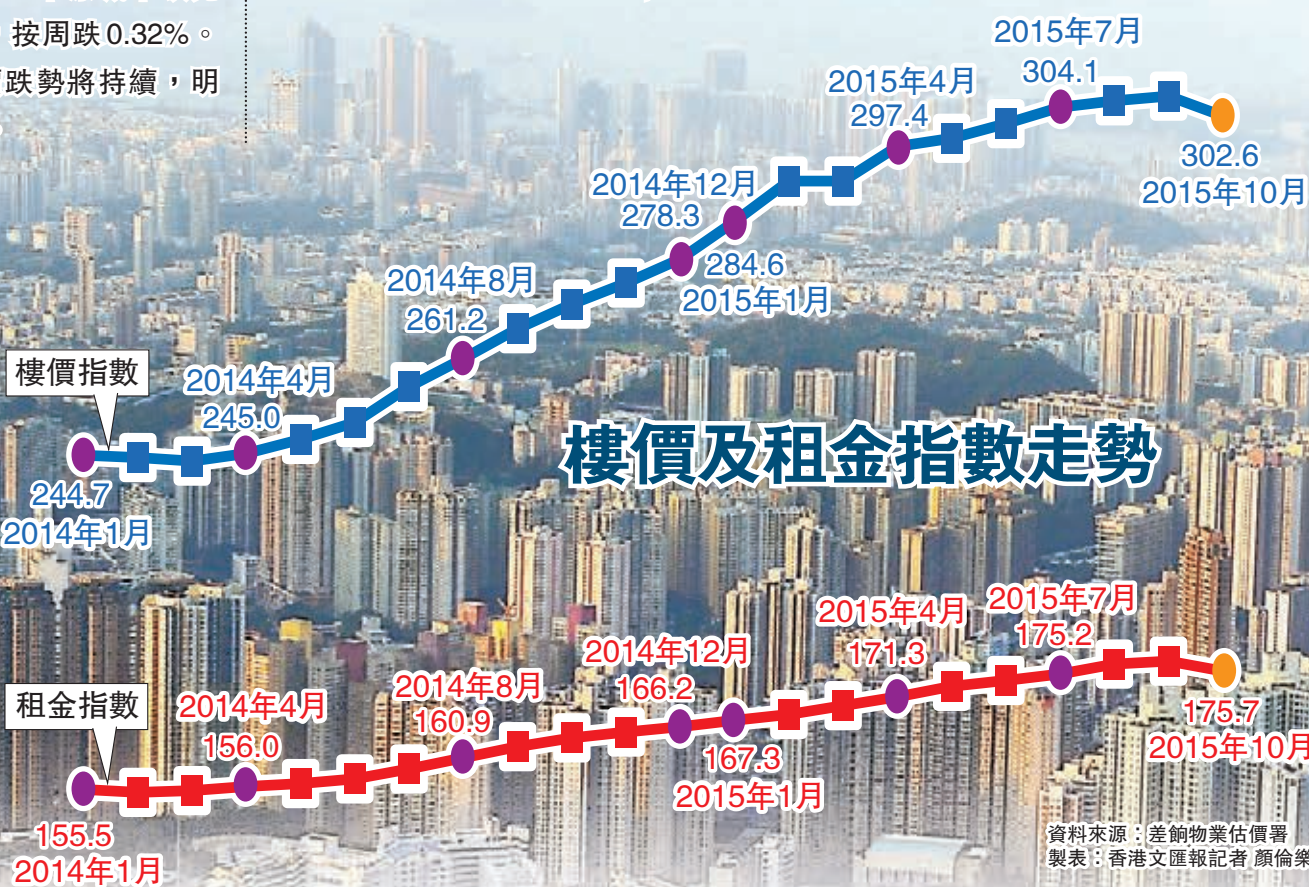
九龍中型戶跌至萬邊

港島及九龍的細單位亦跟隨大市回落,按月下跌分別4.31%及7.81%,但跌幅相對新界為低。而實用面積431至752方呎的B類中型單位,跌幅同樣明顯,尤其九龍中

CCL35周新低 累跌4.5%

近月坊間的樓價指數亦顯示樓價已持續兩個月下跌,市場預期往後公佈的差估署樓價指數,將會持續下跌。昨日中原地產亦公佈中原城市領先指數(CCL),最新報139.82,創35周新低,按周跌0.32%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,樓價雖然已連跌3周,但跌幅明顯收窄,本周四區(港島、九龍、新界東及新界西)樓價指數二升三跌,扭轉過去兩周一升三跌的局面,樓市非一面倒地地下跌,但認為調整尚未結束。

黃良昇表示,樓價指數已調整8周,CCL期間累計跌幅4.53%。而CCL中小型單位最新報139.65,創32周新低,按周跌0.23%;8周累跌4.53%;CCL大型單位報140.77,創24周新低,按周跌0.77%,8周累跌4.54%。



業界料「撒辣」時機未至

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、文森)樓價近月不斷下滑,差餉物業估價署數據確認樓價已見頂回落,市場已開始關心港府會否撤銷「辣招」。有市場人士認為,在美國加息、供應持續增加及就業職位可能下滑的影響下,樓價將持續受壓,明年將跌5%至10%,但政府短期內不會撤「辣」。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為,在美國息口年內可能上升,住宅供應量持續增加,以及本地經濟和零售業疲弱可能影響就業市場的情況下,樓價未來會持續受壓。同時,本季將有約7,000伙新盤「交鎖匙」,不少業主或將新盤放租,令租金跌幅更大。但他相信,政府短期內調整樓市「辣招」機會微,將來即使放寬「辣招」,預計亦只會從放寬按揭成數及下調雙倍印花稅(DSD)稅率方面着手。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文則表示,差估署數據有滯後情況,最新樓價其實指的是10月份樓價,但觀乎11月樓價未見起色,樓價及租金仍然受壓,預測11月樓價指數仍會下跌,但跌幅會收窄。由於樓價跌幅不大,可以說政府樂見樓價回調,短期內預計不會撤辣,或只會由金管局按揭成數入手調控。

林浩文:明年跌幅小 後年跌幅大

林浩文表示,10月份樓價指數回落,主要反映8月股市波動後帶來的漣漪效應,雖然11月樓價預料亦會下跌,但跌幅會收窄,而全年單單計數,樓價仍會有約8%的升幅,但至明年,樓價估計會正式步入調整期,全年料下跌5%至10%,而由於樓價不斷高位反覆回軟,相信明年樓市交投會與今年接近,全年約6萬宗宗水平。

他又說,各區中,相信新界區中小型單位的樓價跌幅會最明顯,因為該區供應多,反而港島區及九龍區的樓宇抗跌力較強。問到本月美國或加息,會否拖累樓價進一步下跌,林浩文說,雖然美國快將加息,但這次加息估計相對緩慢,而息口至少要上升2厘,樓價才會有較明顯下跌,因此明年樓價預計跌幅不會多,樓市會到2017年才出現明顯下跌。

至於政府在跌市可做的事其實不多,林浩文說,現時樓價才輕微下跌,要說撤銷樓市辣招仍言之尚早,相信樓價至少急跌兩成至三成,政府才會考慮「撒辣」。但加息後,估計銀行壓力測試或會作出調整,樓價跌勢若加快,金

管局亦可以調整按揭成數去穩定樓市。

黃遠輝:明年上半年較高位跌20%

對於樓價指數急跌,房委會資助房屋小組主席黃遠輝表示,以今年年中樓價為基準,預計明年上半年樓價有機會下調20%。黃遠輝表示,隨著供應陸續增加,加上預期美國很快加息,市場已經出現削價成交,這些都反映在今次的樓價指數。他又說,現時樓價有別於過去數年一直上升的趨勢,近數月的二手樓價已經回落,相信「辣招」使有關買賣「膠着」。



房委會資助房屋小組主席黃遠輝昨預計,明年上半年樓價有機會較今年中下調20%。

各類私宅樓價跌幅(元/平方米)

	港島區	九龍區	新界區
A類單位			
高位	151,462(7月)	124,433(8月)	114,705(7月)
10月	144,929	114,719	101,937
變幅	↓4.31%	↓7.81%	↓11.13%
B類單位			
高位	153,461(6月)	128,291(7月)	100,283(8月)
10月	147,275	111,973	91,760
變幅	↓4.03%	↓12.72%	↓8.5%
C類單位			
高位	181,770(8月)	162,376(9月)	107,064(7月)
10月	164,474	154,942	94,355
變幅	↓9.52%	↓4.58%	↓11.87%
D類單位			
高位	209,342(6月)	197,965*(4月)	106,307(8月)
10月	189,866*	159,643*	102,209
變幅	↓9.3%	↓19.36%	↓3.85%
E類單位			
高位	301,233*(9月)	310,947*(2月)	131,290(6月)
10月	231,285*	248,255*	66,533*
變幅	↓23.22%	↓20.16%	↓49.32%

註:單位面積平方米計,A類為40以下,B類為40至69.9,C類為70至99.9,D類為100至159.9,E類為160或以上。
*表示少於20宗交易

資料來源:差餉物業估價署

明德山傳首天售出70伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市轉角,港島新盤銷情仍熱,供應較多的新界區則見疲態。新地西營盤明德山首批79伙昨日下午2時截票,隨即於下午抽籤推售。消息稱,累收430票,超額登記4.4倍,其中A組(港人買2伙)佔20票,B組(公司客買1伙或私人買2伙)佔410票,不少是投資收租客。該盤首天售出70伙,銷售率89%,最大手一客斥資2,100萬元購入2伙。

兩大行投資客佔六七成

明德山昨日於九龍站環球貿易廣場售樓處開售,昨日下午4時至5時供A組買家報到及抽籤揀樓,及至傍晚6時至6時45分供B組買家報到及抽籤揀樓,此79伙的實用面積由325至529方呎,售價由764.9萬元至1,570.3萬元,用盡優惠折實價約673萬元至約

1,381萬元。中原亞太住宅部總裁陳永傑表示,該行明德山A組客戶出席率約70%至80%,最終共6組客購入12伙,當中有一客戶斥資2,100萬元購入1個2房戶及1個1房戶,其餘A組客均購買2伙1房單位。至於B組客戶,他表示,該行出席率約80%,當中70%屬投資客。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,港島西區樓市隨着港鐵西港島線通車,交通全面貫通中環核心區,明德山的收租及投資潛力不俗,據該行統計,長線投資客比例約佔逾60%,為近期投資客比率較高的新盤項目,估計項目日後落成後的呎租可達80多元,租金回報率約4厘。

世宙次輪超額登記9倍

至於今日正面交鋒的兩個元朗新盤入票反應一般,

新地元朗峻峯發展項目1A期首批269個單位於昨日下午1時截止接受認購登記,共錄得1,512票,超額登記4.6倍,當中包括34張地產代理入票。而長實元朗世宙次輪238伙,至昨晚9時累收約2,400票,超額登記9倍,比上周首度推售時錄約1萬票大幅縮水。

恒基地產西半山羅便臣道23號帝匯家昨日上載售樓書,該盤共有90伙,標準戶實用面積由978至2,709方呎,另有兩個複式戶實用面積由4,677至4,746方呎。另外,根據一手住宅銷售資訊網資料顯示,資深投資者盧華家族公司發展的尖沙咀AVA 62昨日將27樓D單位、26樓B至D單位共4伙提價5%。

另一方面,面對新盤混戰,太古地產發言人昨表示,旗下大嶼山WHITESANDS獨立屋項目,其中已發出價單的23幢獨立屋,部分獨立屋推出招租,意向月租7萬元或以上。



明德山開售首批79伙,準買家到場報到。

香港文匯報記者張偉民攝