

樓價月挫3% 7年最勁

九龍中型盤見16月新低 今年料跌一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市繼續下滑，跌幅更有擴大之勢。差餉物業估價署昨天公佈去年11月份樓價指數按月急挫3%，跌幅為近7年以來「最甘」，樓價為去年3月以來最低，其中九龍中型單位見16個月新低。另方面，中原城市領先指數則連跌8周，報135.83，創49周新低。業界估計，今年住宅樓價將下跌10%。

差估署昨天公佈《香港物業報告每月補編》，去年11月份樓價指數報293.4，按月急挫3%，為2008年11月以來的7年最大單月跌幅，結束連續5個月維持在300點樓上，並返回去年4月水平。萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩文昨天指出，差估署數字屬滯後數字，今次數據反映去年6月起的股市調整等因素陸續浮現，相信去年12月份的樓價指數會繼續下滑，令全年樓價升幅收窄至約4%。他預計今年樓價跌勢會延續，全年一般住宅樓價會下跌半成至一成。

去年首11月仍漲3%

美聯物業首席分析師劉嘉輝預計，樓市氣氛轉淡及經濟環境趨不明朗下，加上多個大型新盤項目部署於年內應市，料有意沽貨的二手業主會減價求售，全年樓價料跌約一成。縱然今年有多個新盤將會登場，但隨着二手樓價回軟，料將吸引買家重投二手市場；不過，預料二手住宅成交宗數回升的幅度不會太大，只會回升至近4.3萬宗的水平。

樓價跌勢主要由實用面積小於1,075方呎以下的

A、B、C類中小型單位帶動，最新報294.8，按月跌3.1%，跌幅明顯高於面積1,075方呎以上的D類單位期內按月跌1.4%。雖然樓價在兩個月間累跌達4%，不過去年初至11月累計升幅仍有3%。

各類型單位呎價較高位全線下跌，當中以九龍區C類單位（實用面積753至1,075方呎）跌幅「最甘」，11月平均呎價跌至12,388元，由去年9月份高位僅兩個月間累跌達18%，為16個月新低。而新界區B類單位（實用面積431至752方呎）平均呎價最新跌穿8,000元水平，跌至7,895元，由去年高位回落近一成半，返回2014年10月份水平。

同時，整體租金指數繼續滑落，最新報173.7，按月跌1%，兩個月累跌

2.1%，不過按年計仍升5%。當中中小型單位跌幅亦較大型單位為高，A、B、C類單位指數報176.6，按月跌1.1%；反觀D、E類單位指數按月則跌0.2%，相對硬淨。

豪宅樓價率先回穩

另方面，中原城市領先指數CCL報135.83，按周跌幅收窄至0.04%，跌幅為17周以來最小；中原城市大型屋苑領先指數CCLMass報136.54，按周跌0.05%。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，美國上月加息，資金持續流入樓市，高價豪宅成交頻現，豪宅樓價率先回穩。

受惠於豪宅樓價止跌，CCL的按周跌幅明顯收窄，CCL大型單位最新報141.03，按周升0.27%，並且連續3周在141點水平徘徊。不過，中小型住宅樓價調整尚未結束，CCL中小型單位報134.85，按周跌0.1%。



各類私宅樓價跌幅

	港島區	九龍區	新界區
A類單位			
高位	7月151,462	8月124,574	7月114,705
2015年11月	139,997	108,866	100,792
變幅	↓7.6%	↓12.6%	↓12.1%
B類單位			
高位	6月153,461	7月128,291	8月99,686
2015年11月	140,948	111,329	84,979
變幅	↓8.2%	↓13.2%	↓14.8%
C類單位			
高位	8月181,770	9月162,376	7月107,064
2015年11月	169,593	133,346	98,570
變幅	↓6.7%	↓17.9%	↓7.9%
D類單位			
高位	6月209,342	4月197,965	8月106,307
2015年11月	178,738	149,292	89,703
變幅	↓14.6%	↓24.6%	↓15.6%
E類單位			
高位	9月301,233	2月310,947	6月131,290
2015年11月	226,361	193,424	82,841
變幅	↓24.9%	↓37.8%	↓36.9%

註：私宅面積以平方米計，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。數據單位為元/平方米。

資料來源：差餉物業估價署



■香港2015年11月樓價較10月回落3%。資料圖片

君臨天下高層連環撻訂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地經濟增長放緩，市場又預期本港銀行會跟隨美國加息，加上近日內地A股及港股大幅波動，樓市下行壓力大。九龍站君臨天下一手貨出現同一單位「撻上撻」個案，發展商恒隆科連環殺訂約425萬元。而一名資深投資者近日一次過放售太古城7伙3房單位，每伙均以劃一價990萬元放售，其中太古城寶山閣高層E室減30萬元，減幅3%，以960萬元交吉易手。

恒隆發展的九龍站君臨天下一批貨尾，當中第2座71樓E室，實用面積832方呎，於2014年10月原以1,956.8萬元售出，買家為內地客，去年3月撻訂後，同年10月恒隆狂加價18%以2,300萬元售出，買家姓周。不過，該周姓買家最後仍是撻訂收場，於今年1月4日取消交易。由於兩名買家已簽大訂才撻，估計恒隆殺訂最少達樓價10%，涉及金額合共約425萬元。

太古城售7伙 叫價千萬有找

二手方面，中原地产趙鴻運表示，近日A股及港股大幅波動，太古城一名資深投資者選擇趁物業仍有不錯的賺幅時離場，於本周一同時放售7個3房物業，每伙均以劃一價990萬元放售。其中太古城寶山閣高層E室，實用面積689方呎，業主於1月4日以貼市價990萬元放盤，最終再減30萬元以960萬元將單位易手，實用呎價13,933元。原業主於2011年1月以670萬元買入單位，持貨5年，賬面獲

利290萬元，單位升值43%。趙鴻運指出，該名資深投資者沽出此單位後，尚有6個太古城連租約物業放售中。

灣仔嘉薈軒高層7室更要劈價320萬元，大減21%易手，該單位實用面積593方呎，2房雙套間隔。中原地产李志豪表示，業主去年10月放盤，叫價1,500萬元，有見樓價掉頭回落，12月時減至1,200萬元，最終以1,180萬元連租約將單位易手，累減320萬元，減幅21%，實用呎價19,899元，單位現時以37,000元租出，回報3.8厘。

美聯物業黃遠基表示，九龍灣德福花園有2房單位以約500萬元成交，低市價約6%，實用呎價約1萬元水平，重返2014年8月份水平。該單位為德福花園K座中層2室，實用面積約491方呎，實用呎價約10,183元。

景湖三房戶 實呎跌破6800

天水圍嘉湖山莊3房戶實用呎價不到6,800元。美聯物業吳偉國表示，嘉湖山莊景湖居2座高層B室，實用面積約630方呎，三房套房間隔，由480萬元減至約428萬元成交，減幅11%，實用面積呎價約6,794元。利嘉閣地產李佩珍表示，荃灣麗城花園二期5座中層C室，實用面積約572方呎，原業主初以540萬元放售單位，隨市況回落決定擴大議幅，減價22萬元或約4%，終以518萬元沽出單位，實用面積呎價約9,056元。

此外，公屋租置價低至數十萬元。土地註冊處資



■君臨天下第2座71樓E室15個月兩次撻訂。

料顯示，元朗朗屏邨康屏樓高層2室，實用面積443方呎，房屋署剛以43萬元賣出，呎價僅971元，料屬租者置其屋計劃成交。買家獲中銀提供超過99%按揭，首期只需2,500元。

無殼蝸牛竊喜還驚



樓價攀升多年終見回落。回顧過去兩年，各大屋苑樓價破頂的新聞幾乎月月刷新，就連以往被視為質素較遜的公屋單位，自由市場成交價也被搶貴至與私樓睇齊，十大居屋、公屋排名月月更新。因此，昨天差餉物業估價署公佈的去年11月份樓價指數較前一個月下跌3%，對於小記者等仍待置業的無殼蝸牛無疑是好消息。

不過，伴隨着樓價轉向的，還有內地經濟放緩、環球股市驟瀉等負面消息。港股近日也因為內地A股熔断機制觸發股災而大幅波動。因此，即使樓價回落，無殼蝸牛仍陷入樂見樓價下跌與憂慮經濟放緩之間的糾結。

香港與內地密不可分，受其經濟影響立竿見影。香港又是國際金融中心，環球市場變化對本港也影響很大。倘若本港樓價下跌乃由於經濟轉差，這並非置業的好消息。因為企業會因經營環境轉差而縮減成本，萬一發生企業倒閉，打工仔隨時連勞工都無，更遑論加入工。即使樓價再跌，也不敢「上車」。

即使飯碗無問題，但經濟下行時，銀行為減少呆壞賬對放貸將更審慎，對申請按揭的置業者能力審查更嚴謹。再加上息口趨升，敢上車也不易上；即使上了車，供樓負擔也不輕。

總括而言，身為八十後的小記仍樂見熾熱的樓價終見稍為冷卻，希望今天的回落是將樓價回復正常水平的開始，更希望香港經濟平穩，人人有工開、有薪加，早日可圓置業夢。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘