

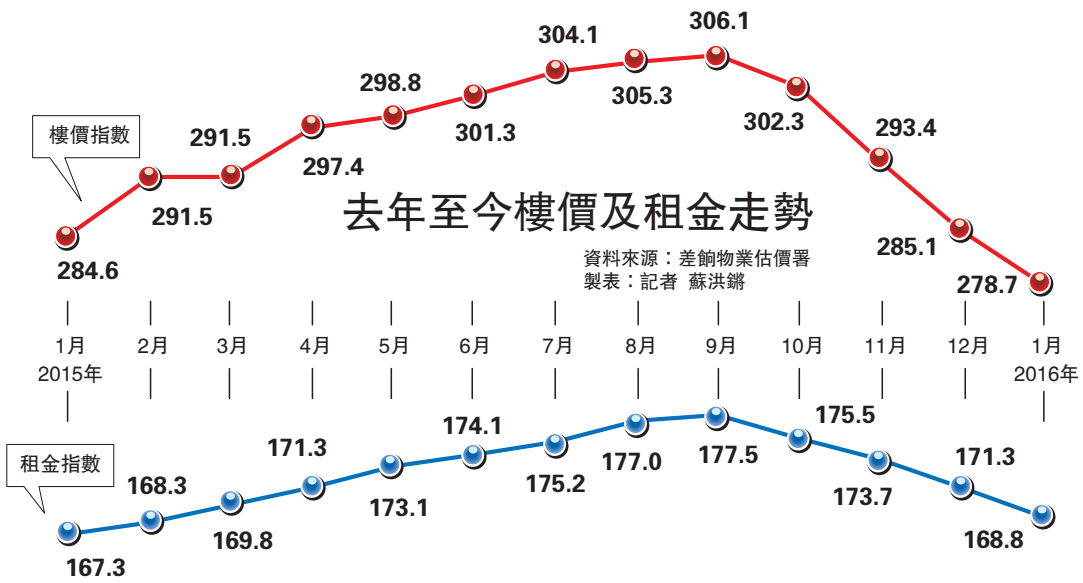
樓價1年新低 4個月跌9%

中小單位領跌 今年整體或再挫10%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價跌勢未止,並跌穿去年初水平。差餉物業估價署昨日公佈今年1月樓價指數,按月再跌2.2%,並較去年同期跌2.1%,創一年新低水平,而從去年9月高位至今則累跌9%。至於租金指數按月跌1.5%,較去年初仍有0.9%升幅。市場人士預期,今年整體樓價有達10%跌幅,未來2年至3年仍有待調整。



■萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩估計樓市調整期長至2018年。記者梁悅琴 攝



差估署昨日公佈《香港物業報告》每月補編,今年1月樓價指數報278.7點,按月跌2.2%,從去年9月高位306.1點累跌4個月達9%,並跌穿去年全年水平,創一年新低。萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩文指,樓市步入下行周期,估計調整期長至2018年。他預計,今年整體樓價跌幅達10%,而觀乎供應量較多的新界新盤今年陸續收樓及入伙,區內樓價將受壓,估計跌幅或高達15%。

面的市況。他又指,港島區未來新供應較少,區內樓價抗跌力無疑較佳。租金續滑落 大盤跌幅微 與此同時,整體租金指數繼續滑落,最新報168.8點,按月再跌1.5%,4個月以來累跌達4.9%,不過仍較去年1月高出0.9%。租金仍然由中小型單位領跌,A、B、C類單位指數報171.3,按月1.6%,較D、E類單位指數按月跌幅0.1%為多。當中,B類單位(實用面積431方呎至752方呎)按月跌2.5%,按年同期累跌達7.1%跑輸其他類別。

九龍中型盤月升逾一成 樓價跌勢仍然主要由實用面積小於1,075方呎以下的A、B、C類中小型單位擔當火車頭角色,最新報279.8點,按月跌2.3%。當中,C類單位(實用面積754方呎至1,075方呎)跌勢「最甘」,按月跌3.5%,跌幅冠絕其他類別。反觀面積1,075方呎以上的D、E類單位跌幅卻收窄,按月跌0.8%。然而,個別類型單位每方呎造價有回升現象,九龍區C類單位最新平均呎價達13,226元,按月急升11.7%,呎價累計跌幅從去年9月高位收窄至12.3%。港島區A類單位(實用面積431方呎以下)最新平均呎價12,764元,按月回升2%,呎價累計跌幅從去年7月高位收窄至9.3%。林浩文解釋,近月市區不乏中小型單位以豪宅價發售,呎價動輒上2萬元,差估署的數字未必反映全

面的市況。他又指,港島區未來新供應較少,區內樓價抗跌力無疑較佳。租金續滑落 大盤跌幅微 與此同時,整體租金指數繼續滑落,最新報168.8點,按月再跌1.5%,4個月以來累跌達4.9%,不過仍較去年1月高出0.9%。租金仍然由中小型單位領跌,A、B、C類單位指數報171.3,按月1.6%,較D、E類單位指數按月跌幅0.1%為多。當中,B類單位(實用面積431方呎至752方呎)按月跌2.5%,按年同期累跌達7.1%跑輸其他類別。另一邊廂,代理業界數據反映,實用呎價低於1萬元的屋苑佔比有增加趨勢。由中原地產編制的中原城市領先指數CCL,其118個成份屋苑中,實呎低於1萬元的成份屋苑急升至32個,佔整體27%,較去年10月樓價高位的18個顯著增加。該行指出,數字反映自美國聯儲局推遲加息後,本港樓市走勢向下,以致實呎低於1萬元的成份屋苑數量急升逾七成,預計樓價調整尚未結束,數量將進一步上升。當中,新界西仍然是具有最多成份屋苑實呎低於1萬元的地區,今年新春前共有20個屋苑,較去年10月的15個屋苑上升5個,比例亦由五成半上升至七成水平(升17個百分點)。

各類私宅樓價跌幅	港島區			九龍區			新界區		
	高位	日期	變幅	高位	日期	變幅	高位	日期	變幅
A類單位	151,462	(2015年7月)	↓9.3%	124,433	(2015年8月)	↓17.5%	114,705	(2015年7月)	↓16.8%
2016年1月	137,390			102,793			95,390		
B類單位	153,461	(2015年6月)	↓6.3%	128,291	(2015年7月)	↓16.4%	100,283	(2015年8月)	↓16.9%
2016年1月	143,734			107,260			82,791		
C類單位	181,770	(2015年8月)	↓23.6%	162,376	(2015年9月)	↓12.3%	107,064	(2015年7月)	↓15.8%
2016年1月	138,791*			142,364			90,098		
D類單位	209,342	(2015年6月)	↓10.8%	197,965*	(2015年4月)	↓26.0%	106,307	(2015年8月)	↓17.2%
2016年1月	186,760*			146,582*			88,060*		
E類單位	301,233*	(2015年9月)	↓35.4%	310,947*	(2015年2月)	↓38.2%	131,290	(2015年6月)	↓41.9%
2016年1月	194,692*			192,067*			76,277*		

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;數據單位為元/平方米;*少於20宗交易

資料來源:差餉物業估價署

星展:最壞市況仍未出現



■星展唯高達丘卓文 記者蘇洪鏘 攝

星展唯高達(香港)副總裁丘卓文昨日指出,本港樓價已從高位回落11%,而「最壞的市況仍未出現」,預計今年樓價每半年下跌一成,及至2017年,整體樓價由高位將累跌達三成。他補充,目前本港息口仍然

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手交投膠着,市場觀望氣氛漸濃,星展唯高達(香港)副總裁丘卓文昨日指出,本港樓價已從高位回落11%,而「最壞的市況仍未出現」,預計今年樓價每半年下跌一成,及至2017年,整體樓價由高位將累跌達三成。他補充,目前本港息口仍然

星展唯高達(香港)副總裁丘卓文昨日指出,本港樓價已從高位回落11%,而「最壞的市況仍未出現」,預計今年樓價每半年下跌一成,及至2017年,整體樓價由高位將累跌達三成。他補充,目前本港息口仍然

Botanica Bay 售6洋房套7.4億



■長實投資董事郭子威(中)表示,紅磡維港·星岸會有30%樓價二按。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅持續錄成交。信置於日前推出大嶼山長富街 Botanica Bay 合共6間獨立屋招標,昨日下午5時截標。信置隨即公佈上述獨立屋全數售出,合共涉資7.4億元,平均呎價24,837元。

信置擬乘旺推逸瓏灣洋房

信置營業部聯席董事田兆源表示,近期超級豪宅交投暢旺,市場屢錄大碼成交,集團計劃短期內推售大埔逸瓏灣I及II之洋房。

Botanica Bay昨日售出1、2、3、5、6及8號合共6間獨立屋,全部連一個車位出售。其中,8號屋實用面積5,573方呎,花園面積6,535方呎,售價1.64億元,平均呎價29,508元,為項目次高售價及平均呎價,買家可享15%買家印花稅現金回贈,折

實價1.39億元,平均呎價25,082元。至於第1號屋售價為1.6億元,實用面積5,573方呎,平均呎價28,710元,買家同樣享15%買家印花稅現金回贈,折實價1.36億元,平均呎價24,403元。此外,2及6號屋規定一併出售,售價2.16億元,3號屋售價1.08億元,5號屋售價9,600萬元。該盤已累積12間屋,套現近15億元。

維港星岸計畫明日重推

其他發展商方面,長實投資董事郭子威昨表示,紅磡維港·星岸計畫於明日開價重推,涉及第5座單位,主打首度推出的755方呎3房戶,首批至少30多伙,同時於本週六開放現樓單位供區內大型屋苑住戶及上周末於深圳進利推介的內地客優先參觀,最快下周推售。



■新地副董事總經理雷霆(左)指出,將軍澳海天晉有望月內開售。記者梁悅琴 攝

他指出,長實夥拍渣打推出按揭優惠,維港·星岸買家於渣打開立「置業」戶口,並存入指定金額可享與按揭利率相同的存款利率,令買家供樓變相減少利息支出,長實亦向買家提供最高樓價30%的二按,按息為P減1厘,還款期最長20年,同時亦研究推出稅務優惠。該盤已獲發入伙紙,料6月可獲批滿意紙,現時尚有約200伙待售。

海天晉計劃月內開售

新地副董事總經理雷霆指出,將軍澳海天晉系列最後一期取名為海天晉,提供628伙,包括1房至4房,部分單位可望港島海景。該盤仍待預售樓花同意書,料月內開售,而同系何文田天鑄第二期亦有機會月內推出。

嘉湖特色戶累減逾兩成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)大型屋苑再傳出劈價個案,昨日市傳天水圍嘉湖山莊麗湖居4座頂層特色戶易手,累計減幅逾兩成。據了解,該單位實用面積1,243方呎,原業主自2012年中已開始放盤,叫價由最初1,000萬元減至約760萬元易手,劈幅高達24%,折合呎價6,114元,較上月同類型單位造價回落達一成半。原業主於1996年以388萬元買入單位,現沽貨賬面升值不足一倍。

海典居累減三房132萬

至於各區屋苑亦紛錄低市價成交,世紀21奇豐物業周淑萍表示,沙田銀禧花園7座低層G室成交,實用面積510方呎,作價423萬元成交,折合呎價8,294元,成交價低於市價一成。另一邊廂,馬鞍山海典居累減132萬沽出,美聯物業鍾燕河表示,成交單位為6座高層A室,實用面積947方呎,三房間隔,業主開價1,100萬元,累減132萬元後,獲換樓客以約968萬元承接,實用呎價僅10,222元,創屋苑1年新低。利嘉閣鮑允中表示,牛頭角大花園O座中層2室易主,單位實用面積356方呎,原業主於2月中以420萬元放盤,最終以377.8萬元沽出,半個月間減幅達一成,折合呎價10,612元。



■嘉湖山莊麗湖居頂層特色戶以呎價6,114元易手。資料圖片