

# 樓價5連跌 累瀉11%回到年半前 港島細戶月挫9.65%最傷

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價跌勢持續,根據差餉物業估價署的最新數據,2月份私人住宅樓價指數為272.8點,按月下跌2.19%外,指數更已連跌5個月,創2014年10月後最低,與去年9月樓價高峰期相比,5個月累計下跌10.9%。各類物業中,以實用面積431方呎以下的A類小型單位跌幅最大,按月跌2.5%至300.2點,其中又以港島細單位樓價月跌9.65%最傷。

**差**估署昨日公佈,2月私人住宅樓價指數為272.8,按月跌近2.19%,與1月跌幅相若,若按年比較,則下跌6.4%。翻查記錄,去年樓價的最高峰於9月份出現,當時樓價指數報306.1點,隨後5個月均錄得跌幅,計算至2月份數據,5個月累跌10.88%。

## 逾千呎大單位抗跌強

值得注意的是,2月份各類物業中,以中小型單位的跌幅最明顯,其中實用面積431方呎或以下的A類細單位的跌幅最明顯,按月跌2.5%至300.2點,面積431方呎至752方呎的B類中小型單位亦按月跌2.37%,最細的兩類物業包括跌幅最多的頭兩名。面積1,076方呎或以上的D及E類大單位,按月只微跌0.61%。

細看分區樓價數據,2月份面積1,076方呎以下的中小型單位中,以港島區跌幅最明顯,該區A類細單位2月份的樓價竟按月急跌9.65%至每方呎11,518元,431呎至752方呎的B類單位按月樓價跌幅亦高達8.94%。反觀同期九龍及新界區樓價表現,中小型單位的樓價跌幅最多4%,九龍區A類細單位甚至還上升約3.5%,反映2月跌市主要由港島細單位帶動。

## 整體租金按月挫2.9%

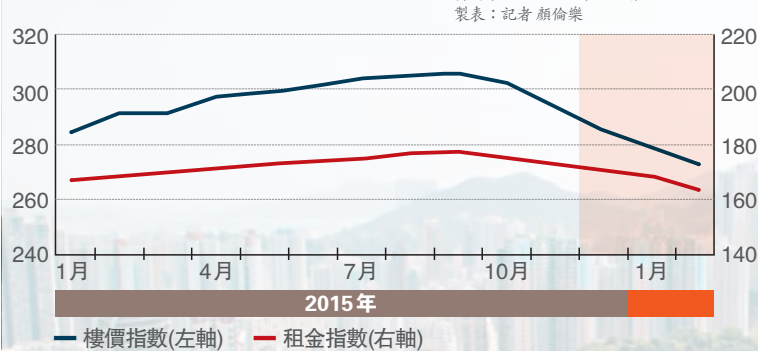
租金方面,2月租金指數報163.7點,按月急挫2.9%,同樣連跌5個月,更為5個月來按月最大跌幅,創2014年9月後最低,累跌約7.8%。租金指數若與去年同期的168.3點相比,按年則跌2.7%。其中港島區A類小型單位的租金按月急跌6.9%至每平米405元,跌幅於1,076方呎以下的中小型單位中最明顯。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,樓價跌勢未止,據該公司數字顯示,今年3月份以實用面積計算平均呎價報9,630元,按月續跌約2.2%。樓價自去年8月份高位至今連續下跌7個月,累積下跌約12.2%,並重返一年半前水平。按此推算,政府下次公佈的3月份樓價指數估計亦會繼續下跌。

## 樓價兩季跌幅超海嘯

若以季度計算,據該行自行統計的樓價表現,今年首季樓價按季跌約5.5%,與去年第四季按季跌約5.9%的幅度相若。兩季合計,更是自08年金融海嘯後最大。目前不少新盤以貼市推盤,預期第二季多個新盤部署出擊下,不排除有項目甚至以低於二手價推售作招徠,為二手樓價帶來下行壓力。

## 去年至今樓價及租金表現



■ 中原地產指,樓價調整24周,中產家庭集中的大型屋苑明顯領跌。圖為太古城。 資料圖片



# 金管局：港置業負擔仍偏高

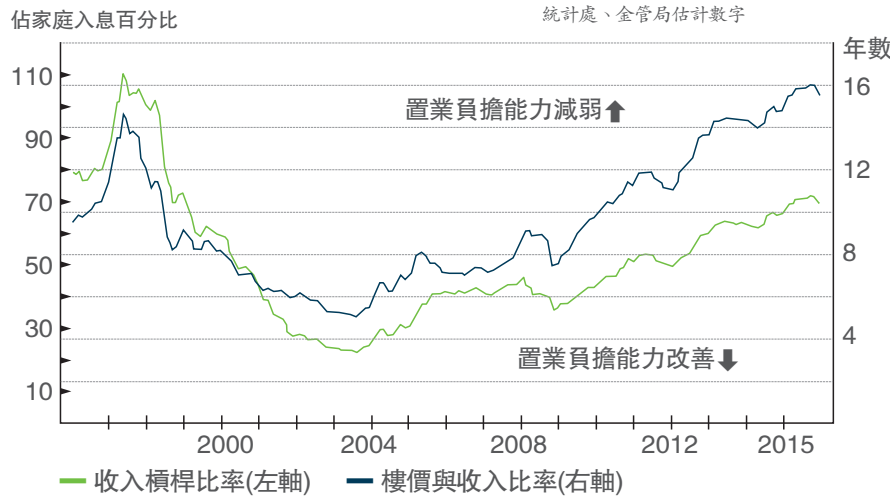
香港文匯報訊 金管局昨在最新《季報》中指出,儘管近期本港樓價有所下跌,但置業負擔能力仍然偏緊,去年第4季的樓價與收入比率為15.7,仍高於1997年的14.6;而收入槓桿比率則為70.3%,遠高於約50%的長期平均水平,提醒置業人士注意息口及樓市風險。金管局並指,鑒於經濟環境存在較高不確定性及變化迅速,目前仍需要更多時間觀察樓市是否已進入下行周期。

## 加息3厘負擔增至91.8%

季報指出,由於金融市場波動加劇及經濟增長動力減弱,樓市自去年下半年開始轉趨疲弱。住宅成交量在下半年下跌26%,當中,二手市場每月平均成交量跌至2,605宗的低位。相比之下,由於發展商在去年底推出更多新樓盤,一手市場每月平均成交量僅輕微下跌至1,349宗。樓市活動在2016年初仍然疲弱,總成交量於2月降至1,807宗的記錄低位。

由於樓市氣氛轉淡,二手樓價於去年10月開始下跌,令全年升幅從2014年的13.5%降至2015年的2.4%。大型單位(實用面積100平方米以上)和中小型單位(實用面積小於100平方米以下)價格於2015年第4季的下調幅度相若。最新數據顯示,樓價在2016年初繼續下跌,中原城市領先指數已從去年9月中旬的高位下跌13.2%。

## 置業負擔能力指標



不過,金管局提醒,儘管樓價有所下跌,但市民的置業負擔能力仍然偏緊,去年第4季的樓價與收入比率為15.7,仍高於1997年的14.6;而收入槓桿比率則為70.3%,遠高於約50%的長期平均水平。如按揭利率上升至較正常的水平,業主的按揭債務負擔將飆升,假設按揭利率上升300個基點,收入槓桿比率將增至91.8%。

## 是否進下行周期需觀察

局方指,樓市下行風險有增加的跡象,目前全球金融市場波動、資本外流壓力下,以及本地經濟增長動力放緩,

可能進一步削弱樓市氣氛。由於美國加息周期已經開始,本港按揭利率最終將會上升,並影響業主及買家的償債能力。此外,房屋供應與需求的差距逐漸收窄,將可能對樓價構成下行壓力。

儘管人民幣貶值可能增加港元資產(包括物業)保值作用對內地人士的吸引力,但貨幣貶值導致他們的購買力下降,加上內地經濟放緩,可能會抑制他們對香港物業的需求。反映這些風險因素的住宅物業市場在過去數月有所調整。然而,鑒於經濟環境存在較高不確定性及變化迅速,目前仍需要更多時間觀察樓市是否已進入下行周期。

# 中產屋苑重傷 海怡半年跌18%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,樓價調整24周,中產家庭集中的大型屋苑明顯領跌。海怡半島跌18.0%及太古城跌14.9%,高於港島區14.1%的跌幅。將軍澳中心/將軍澳家庭庭14.0%及黃埔花園跌13.9%,高於九龍區13.0%的跌幅。嘉湖山莊跌17.7%及新港城跌17.2%,分別高於新界西13.1%的跌幅及新界東12.1%的跌幅。

## 經濟增長放緩 中產首當其衝

而臨近商業區的屋苑跌幅相對較小,泓都及

尚曉峰分別跌9.5%及4.0%。九龍西的柏景灣/帝柏海灣及美孚新邨分別跌11.3%及4.0%。新界西方面,荃灣區及青衣區跌幅較少,綠楊新邨及盈翠半島分別跌6.0%及3.8%。

香港經濟增長放緩,市民普遍看淡經濟前景。中產階層反應相對敏感,以致中產集中的市區大型屋苑,成為跌市火車頭。跌市由港九市區大型屋苑開始,繼而擴大至新界以及其他二線屋苑。而CCL最新數據反映新春後三周市況,預計樓價調整尚未結束,CCL將下試120點。

# 北角曉峰挫5年貶值13%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄)樓價下滑,市區樓再錄蝕手個案,中原林龍南說,北角曉峰高層B室,實用面積549方呎,新近蝕手122萬元,以830萬元將單位易手,折合呎價15,118元。原業主於2011年以952萬元一手買入單位,持貨5年單位貶值13%。

## 大圍名城蝕使費離場

與此同時,大圍名城亦出現蝕使費離場個案。中原林旭榮表示,該屋苑第3期盛世2座中層NC室易手,單位實用面積958方呎,日

前以1,165萬元沽出,折合呎價12,161元。原業主於2012年以1,116萬元購入物業,持貨約4年賬面僅賺約49萬元離場,升值4.4%,惟扣除佣金及釐印等使費後需倒蝕。

## 沙田銀禧累減兩成走

世紀21奇豐物業周淑萍表示,沙田銀禧花園3座低層D室易手,實用面積506方呎,成交價478萬元,折合呎價9,447元。該單位早於去年8月放盤,當時叫價600萬元,迄今成交累積減價122萬元,減幅達2成。

# 皓畋折實841萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍新盤大戰持續。嘉里何文田中小型住宅盤皓畋終加入戰團,昨以貼市價推出首批288伙,一次過付款最高折扣約15.8%至16.7%,平均折實呎價19,335元,比鄰對手ONE HOMANTIN首批折實平均呎價18,602元高3.9%,519方呎折實入場841.07萬元,但其折實入場呎價則只是16,008元,為近期何文田推出三個新盤中折實入場呎價最低的新盤,買2伙或以上每伙可獲額外1%淨樓價現金回贈,折實入場呎價15,848元。

## 發展商提供70%一按

嘉里發展執行董事朱葉培昨形容,皓畋首批售價偏低,期望吸引市場注意,不排除加推時價格會上調,最快本周末起收票,一客兩票,期望4月中前開售,他指,為吸引換樓客及投資者入市,首度為買家提供樓價70%一按,同時亦提供季度付款計劃,只要付樓價5%可入市,買2伙或以上每伙可獲額外1%淨樓價現金回贈,無上限規定,大手會優先揀樓。

首批288伙中包括2至3房戶,價單平均呎價23,023元,若選用一次性付款可獲減6%,不用一按及二按,可合共獲3%售價折扣,合計9%,買家可按此折實後再獲

7.5%或8.5%代繳從價印花稅,折扣約15.8%至16.7%,折實平均呎價19,335元,不用代繳從價印花稅可由樓價減去此優惠。

## 首度引「季度」付款

與ONE HOMANTIN相比,皓畋的折實平均呎價雖然略高,但因皓畋的開揚景觀單位望東南為主,而ONE HOMANTIN開揚景觀單位望西北為主,因此皓畋售價其實貼近對手水平,而皓畋付款方式引入「季度」付款,可獲減3%,首付5%後,分5季每季支付1%,餘款90%成交日付,又有70%一按,按息為3年P-2%,之後P。

對於差估署的樓價指數連番下跌,朱葉培認為,香港經濟不俗,過去一年樓價屬健康調整,未來樓價料會有單位數調整,但不會出現災難性調整,他坦言,現時發展商開盤不會期望如以往般一鋪清袋,他對皓畋亦無期望好快沽清,該盤首張價單市值逾42.9億元,以最高15.8%至16.7%計,折實市值逾36億元。

對於皓畋公佈首張價單,於區內有豪宅新盤天鑄2期推售中的新地副董事總經理雷霆表示,該盤定價屬合理價,不算低開,認為區內各新盤規劃不同,預計銷情

亦會理想。

## 海天晉超額10倍登記

新地代理助理總經理陳漢麟昨表示,將軍澳海天晉將於明早推售首批228伙,購買2伙或以上的大手買家優先,有機會明天加推。渣打與海天晉合作向該盤買家提供飛行里數優惠。消息指,海天晉截至昨晚累收逾2,600票,以明日推售228伙計,超額登記10.4倍。

新地代理業務部總經理張卓卓表示,元朗映御累售247伙,套現約9.7億元,平均成交呎價約10,676元,最高成交呎價12,310元,若加推單位,有輕微加價空間。

## 何文田二手樓平均成交呎價

樓盤	呎價(元)
京士柏山	19,600
何文田山道1號	19,400
君頤峰	16,900
半山壹號	15,600

製表:記者 梁悅琴



## 何文田兩中小型住宅新盤資料表

ONE HOMANTIN	樓盤	皓畋
118	單位(伙)	288
372至714	實用面積(方呎)	519至935
798至1,807	售價(萬元)	999.2至2,849.4
即供最高折扣17.5%(1,000萬元或以下);18.5%(1,000萬元以上)	折扣優惠	一次過付款:15.8%至16.7%*
18,602	折實平均呎價(元)	19,335
16,504	折實入場呎價(元)	16,008
651至1,473(即供價計)	折實價(萬元)	841.07至2,372.55
20%至30%二按; 首兩年免息免供二按,最高20%。	其他優惠	70%一按; 備用30%二按; 買2伙或以上,每伙獲1%現金回贈
開售中	推售日期	未公佈

\*以選用一次過付款、不用一、二按及用代繳印花稅計

製表:記者 梁悅琴

■ 嘉里發展執行董事朱葉培(左)形容,皓畋首批售價偏低,期望吸引市場注意。