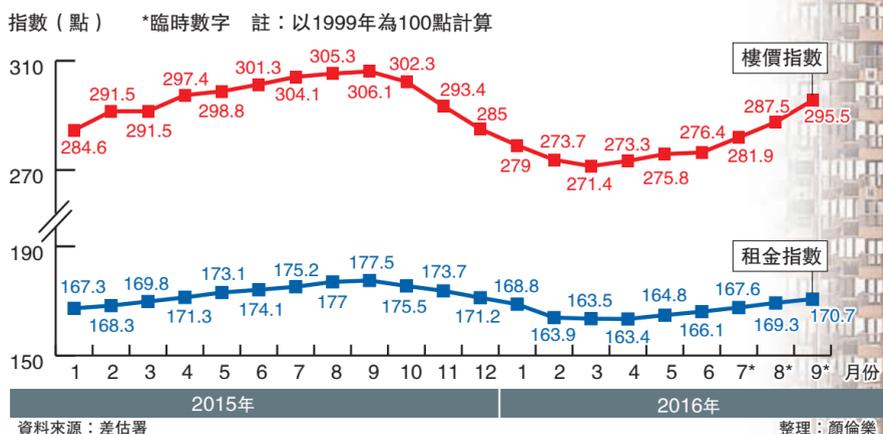


樓價再飆 九龍最癲

整體指數6連升累漲8.9% 業界憂推辣招

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價持續飆升,差估署昨公佈9月份樓價指數為295.5點,按月勁升2.78%。以分區售價計,九龍區C類單位(實用面積753方呎至1,075方呎)的售價升幅最誇張,單月急升7.44%。資料顯示,樓價指數自今年4月起連升6個月,升幅達8.9%,已回到去年11月的水平,與去年9月的歷史高位306.1點只差3.5%。有業界擔心,若樓市持續暢旺,樓價年底升破去年歷史高位時,社會壓力或逼使政府明年初出招。

樓價及租金走勢



差估署昨公佈9月份樓價指數勁升2.78%,而九龍區中大型單位呎價升幅最誇張,單月急升7.44%。



樓價愈升愈急,售樓處難免經常迫爆。

差估署昨公佈,9月份私宅樓價指數報295.5點,連升6個月,按月急升2.78%,為今年按月升幅最大的月份。9月份各類單位指數全面彈升,A類至D類單位指數升幅由2.4%至2.92%不等,當中升幅最大的類別為B類單位(實用面積431方呎至752方呎),按月急升2.92%。而再細心分析由今年3月樓價低位至今的樓價升幅,會發現A類單位(實用面積431方呎或以下)、B類單位的6個月累計升幅,分別達9.12%及9.17%,大幅拋離C類至D類中大型單位(實用面積1,076方呎至1,721方呎)的5.67%至7.3%,顯示中小型單位為今趨升市的火車頭。

C類每呎13621元 月升7.44%

而以售價計,9月份以九龍區C類單位的平均樓價升幅最勁,報每方呎13,621元,按月狂升7.44%。但同區D類單位的9月售價,卻跌5.38%,每方呎報14,489元。

翻查資料,今年初樓價不斷下跌,但4月份開始止跌回升,而4月至6月份的升幅極緩慢,3個月只上升1.84%,可視之為橫行。但到7月至9月升幅急速攀升,其間升幅高達6.9%,反映近3個月樓價升幅加快。業界相信,主因英國公投脫歐、內地人民幣貶值,令內地資金來港買樓。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,短期樓市受兩個負面因素影響,分別為美國加息及政府會否出招。他認為,若之後樓價突破去年的歷史高位,社會將出現壓力,政府或許會在明年第一季出招,例如再收緊按揭,或者增加額外印花稅等。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文亦預測,10月份樓價指數仍上升,到11月及12月升幅才會收窄。

負資產急跌至69宗 減95%

樓價急升下,負資產宗數亦相應大幅回落,上半年市場預測的大量負資產湧現的情況並無出現。

根據金管局最新數據,今年第三季負資產住宅按揭貸款個案錄得69宗,涉及金額2.82億元,與第二季的1,307宗及44.52億元比較,分別大幅減少95%及94%。

經絡按揭轉介市場總監劉圓表示,由於樓價持續上升,下季將錄得個位數的負資產個案,甚至絕跡市場,維持末季負資產「零」個案的預測。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦預測,樓價指數將逐步上升至歷史新高,第四季負資產將會跌至零水平。

租金連升5月 升幅較樓價慢

租金方面,9月份租金指數連升5個月,報170.7點,按月升約0.83%,為去年12月以來最高,並較今年4月低位的163.4點累升約4.5%,反映租金升幅較樓價慢。而各類單位中,A類至C類中小型單位租金按月升0.87%,D類及E類大單位則升0.21%。

「細細粒容易食」賣剩僅773伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)細碼單位愈細愈好賣,細碼新盤貨尾亦被加速消化。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,近5個季度的一手私人住宅市場,A類單位(實用面積430方呎以下)銷售量開始逼近推盤量。令A類單位貨尾連續兩個季度回落,第三季錄

773個,兩季累計減少892個,扭轉早前三季連續上升的局面。

累推7576伙 連升五季

該行最新在一手私人住宅市場中選取60個主要項目,截至2016年第三季,A類單位累計有7,576個,佔各類單位總數的22%,

數字連續5個季度增加。五個季度內,累計推盤量急增5,588個,累升2.8倍。

2016年第三季一手私人住宅市場,A類單位累計的吸納量為6,803個,按季增12.7%;吸納比重90%,按季增6個百分點。吸納比例連續四個季度上升,本季貨尾量終於回落到一千個以下的水平。

「沉盤升樓王」錦豐苑綠表540萬售

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港住宅需求殷切,由細碼搶到大碼,也由私宅搶到二手居屋。早年曾出現沉盤問題的馬鞍山居屋錦豐苑,獲居二客以540萬元承接,呎價直撲9,000元,造價及呎價雙雙創下馬鞍山綠表居屋的新高價紀錄。

呎價撲9000 貴絕馬鞍山居屋

市場消息指,錦豐苑錦豐閣中層11室,實用面積601方呎,以未補地價540萬元成交,折合呎價高達8,985元,成交價及呎價均貴絕馬鞍山二手居屋。翻查市

場資料,今年7月同區錦泰苑一個實用約650方呎的單位以530萬元成交,一度登上「馬鞍山居屋王」,不過事隔3個月便被今次再貴10萬元的成交打破。原業主於2008年金融海嘯之年以177萬元未補價購入,持有至今約8年,物業勁升兩倍。

向海眺科學園 沙田客「鬆手啲」

區內代理指,該單位面向沙田海,前無阻隔,可眺望科學園,加上原業主裝修企理,故買方願意付高價承接,又形容「沙田區入來買,鬆手啲」。

然而馬鞍山錦豐苑自上市世紀90年代入

伙,其「沉盤樓」的消息言猶在耳。由於屋苑位處新填海區,海底淤泥受壓力,樓宇出現沉降問題,多年來樓宇外的地面出現明顯裂縫,個別樓宇外的地面更沉降近1呎。

對於外界關注的安全問題,政府曾指屋苑樁柱已達至堅實岩石層,縱使出現沉降亦不會影響結構安全。由於建築質量差,大廈牆磚大量剝落,但房委會的維修責任年期已過,新買家需自資作定期維修。屋苑另一為外界所認知的是,2007年時任國家主席胡錦濤曾蒞臨家訪。

豪宅呎售5.5萬元 頂層戶登頂



黃光耀(左)稱,ONE HOMANTIN 范統(中)表示,元朗洪水橋富豪,悅



累售311伙,套現37億元。庭明年1月會加價。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅有價有市。中國海外發展於鴨洲南區,左岸第2座36樓B單位連平台戶昨截標,以逾1.48億元售出,以實用面積2,659方呎計,實用呎價55,765元,創項目新高。

中國海外地產董事總經理游偉光表示,該單位為第2座頂層特色戶,附連平台面積2,136方呎。項目尚有1伙同類單位待售,為第1座36樓A單位,現計劃以招標形式出售。他續稱,項目昨日亦售出第2座23樓B單位,實用面積1,787方呎,成交價4,706.4萬元,實用呎價26,337元。該盤開售至今累售70伙,套現逾33.6億元。

ONE HOMANTIN提價2%加推80伙

此外,華懋等於大潭紅山半島松柏徑178號洋房,以逾1.1億元售出,該洋房面積3,142方呎,花園約1,924方呎,天台1,347方呎,呎價約35,210元。買家採用180天付款計劃。

何文田站通車帶動區內新盤銷情,會德豐地產昨提價加推何文田富當街ONE HOMANTIN樓王第6座及第7座合共80伙,會德豐地產常務董事黃光耀表示,此批單位價單平均呎價24,474元,折實平均呎價19,711元,折實售價由795.2萬至1,607.9萬元,以定價計市價約11億元,較之前推出的單位加價1%至2%,因應樓花期縮短,亦減少1%即供折扣。該盤將於本週六發售40伙。

黃光耀表示,該盤銷售成績非常理想,最近3個月售出211伙,累售311伙,套現37億元,平均呎價逾2萬元,有逾10組客購買2伙或以上。他指,10月集團銷售成績理想,暫錄售樓金額逾59億元,創集團單月新高紀錄。同系負責銷售的山頂Mount Nicholson第二期,日內加推新分層戶招標發售。

富豪·悅庭送BMW電動車3部

百利保執行董事兼首席營運官范統昨表示,元朗洪水橋富豪·悅庭由11月5日起至明年1月31日內買入洋房者,首3位買家將可獲價值43萬元的BMW i3電動車各1部。他稱,現時共有6幢洋房已公佈價單,稍後會再加推4幢,該盤明年1月會加價。而本週六及日將於富豪·悅庭現樓舉辦嘉年華會,除了可參觀多間示範屋外,還可以即場試駕電動車,小朋友更可試玩兒童玩具電動車。

興勝創建項目管理董事周嘉峰表示,尖沙咀The Austine Place 25樓A室及B室考慮以招標形式推出。他指,該盤累售34伙,套現約6.5億元,平均成交呎價21,950元,尚餘6伙待售,部分已累積加幅逾10%。周嘉峰稱,集團負責銷售的陳氏家族九龍塘The Grampian,最快將於本月中公佈銷售安排,料約1伙至2伙,屆時會推出新稅務安排。他透露,與外國基金Angelo Golden合資購入的中環皇后大道中336號及338號服務式住宅338 Apartment昨日成交,短期內會裝修,會用作收租用途。



微觀點

用家低買 先「賺」為敬

年初時市場分析仍認為下半年樓市不樂觀,市場充斥大量低價成交,蝕讓盤等,但7月份起市況峰迴路轉,樓價升幅快且急,令不少分析員大跌眼鏡,短短3個月樓市全面收復今年的失地,市場評論亦180度轉變,最近不少評論更預測年底樓價會「破頂」。升市下的大贏家,為年初因實際需求而被逼入市的一批用家,今日突然身家大漲,可算始料不及。

小記有一位朋友,年初時因新婚以450萬元購入荃灣區一個住宅,成交價為當時的1年新低,主因原業主是一名投資者,當時看淡後市,於是急急散貨。最近小記「手痕」,查一查該單位的銀行估值,竟然狂升至561萬元,短短10個月單位市價急升111萬元或25%,但這只是估價,實際叫價還可以更高。當然你可以辯駁這只屬個別情況,但相信類似的情況大有人在。

然而,這批用家先別太高興,目前仍只是眼面賺錢,因為在額外印花稅(SSD)制度下,半年至1年內轉售住宅物業須交稅15%至20%,且現在沽貨就要以更高價去入市,得不償失。加上近兩個月樓市仍有不少變數,好像11月8日美國大選、12月美國議事等,樓價會否長升不跌仍屬未知之數,但眼面「突如其來的驚喜」,肯定已夠該朋友開心好一陣子了。

記者 顏倫樂