

港股大時代 買家未見勇

觀望林鄭新房策 周末睇樓僅靠穩

【施政前瞻】

香港文匯報訊 近日環球股市表現持續造好，港股昨日更曾衝破2015年「港股大時代」的高位，一周累升逾900點。不過，股市牛氣未傳導到二手樓市。特首林鄭月娥下周將宣讀上任後首份施政報告，當中「港人首置上車盤」細節及相關房策備受市場關注，業界的周末睇樓量統計顯示，買家對樓市態度轉趨審慎。統計顯示，各代理行本周六日指標屋苑預約睇樓量表現變化不大，由微增0.4%至微跌1.5%不等。

下周新一屆政府將宣讀首份施政報告，買家觀望當中有關「港人首置上車盤」細節及相關房策，令本周末指標屋苑預約睇樓量表現變化不大。利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,315組客戶於今明兩日預約睇樓，按周微增0.4%，走勢平穩。

代理料「首置盤」影響不大

按地區劃分，利嘉閣全港三區的周末預約睇樓量個別發展，港島區按周錄得升幅，8個指標屋苑於今明兩天暫錄240組客戶預約睇樓，按周增加4.3%。利嘉閣地產嘉享灣三行高級經理施志剛表示，「港人首置上車盤」計劃料對港島東的屋苑影響不大，惟最近區內二手交投薄弱，主要是屋苑的客源與將軍澳新盤晉海接近，故購買力被分散至一手市場，本月嘉享灣及鯉景灣同樣暫時錄得約1宗成交。他表示，若新盤的銷情持續暢旺，部分向隅客將會回流二手，屆時可望進一步刺激區內交投向上，至於嘉享灣未來兩天預約睇樓量大致相若。

利嘉閣新界區21個指標屋苑於周末暫錄620組客戶預約睇樓，按周持平。該行大埔中心分行高級聯席董事招權峰表示，隨著美國本月開展縮表計劃，以及預計將於年底再度加息，有個別業主的態度開始軟化，刺激成交改善，本月首6天大埔中心暫錄約4宗成交，交投步伐明顯較上月加快。招權峰又指，有部分買家觀望下周施政報告中有關首置上車盤的細則出台，但預計該計劃將設有一定的買賣限制，料對私人住宅市場實際的影響較微。至於利嘉閣九龍區21個指標屋苑於未來兩天暫

錄455組客戶預約睇樓，按周下跌1.1%。利嘉閣地產麗港城分行高級聯席董事萬達人表示，受將軍澳新盤開賣影響，麗港城交投持續呆滯，本月屋苑買賣暫時有待「破蛋」，預計要在新盤銷售過後才能回復正常。萬達人表示，現時麗港城入場費高於600萬元，而且二手業主願意減價的情況不多，對於個別實力較弱的上車買家來說，發展商提供的高成數按揭相對吸引。

新盤續搶客 二手低位橫行

中原地產十大屋苑今明兩日的睇樓預約共530組，按周跌1.5%，持續橫行。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，發展商加快推盤步伐，過去的周六日持續有新盤推售，吸納大量購買力。本周六日緊接中秋節假期，節日氣氛籠罩，加上政府將於下周公佈新一份施政報告，買家期望會有新的房屋政策或措施壓抑樓價，市場觀望氣氛濃厚，二手成交維持低位橫行。

據美聯物業分行統計，今明兩日該行全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄約459組，按周升約1.3%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近月新盤連環推售，且銷售表現不俗，反映買家看好後市，加上施政報告將於下周三公佈，料將針對上車需求推出新措施，但料對整體樓市影響不大，部分換樓人士更趁今明兩日出動睇樓，帶動周末的預約睇樓量按周回升。

他指，10月續有多個一手盤接力登場，即使政府稍後公佈對樓市推出新政策，料購買力仍然傾斜一手市場，短期內整體睇樓情況將維持現水平。



■中秋節日氣氛籠罩，加上政府將於下周公佈新一份施政報告，令市場觀望氣氛濃厚，二手成交維持低位橫行。資料圖片

三大代理預約睇樓量

代理	本周六日	上周六日	按周變幅
美聯15指標屋苑	459組	453組	+1.3%
利嘉閣50指標屋苑	1,315組	1,310組	+0.4%
中原10指標屋苑	530組	538組	-1.5%

資料來源：據代理公佈

樓市跑贏股市

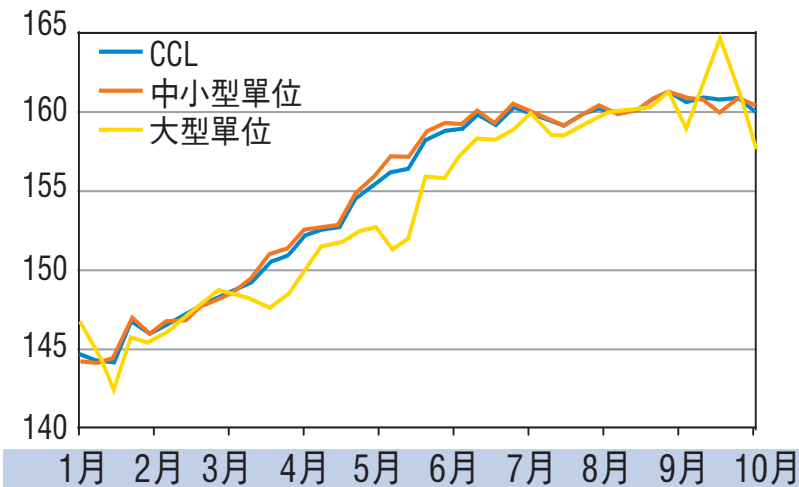
港股昨終升穿2015年「大時代」28,588點的高位，高見28,626點，惜收市略回，收報28,458.04點，升78.86點。不過，同樣以突破上次高位計，本港樓市跑贏股市。以中原城市指數(CCL)計，CCL早於今年2月已經升穿2015年9月的146.92點高位，並持續創出歷史新高。而恒生指數昨日高見28,626點，剛剛升破上一次高位，即2015年4月27日的28,588點，但與2007年10月的31,352.58點歷史高位相比，還低約9%。相反，CCL除比恒指早8個月升破2015年的高位外，樓價還持續向上，以最新CCL報160.02點，較2015年9月的上次高位，升近9%，反映樓市跑贏股市。

■記者 蔡藝文

特稿

靜候港府出招 CCL微跌

樓價指數今年來表現



香港文匯報訊 本港樓市整體銷售停不了，反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)報160.02點，為歷史第11高，但按周跌0.56%。業界認為，近日二手大型屋苑成交增多，勢將推高樓價。同時，新盤將軍澳晉海中秋前後三次揀樓皆掀起熱潮，預計10月下旬公佈的CCL將會出現突破性上升。然而，下周施政報告出籠，市傳首置上車盤等樓市

升，四次齊跌，一次一升二跌。樓價上升趨勢明顯，是蓄勢待升的格局。最近二手大型屋苑成交增多，勢將推高樓價。中秋前後三次揀樓，將軍澳晉海掀起熱潮，預計十月下旬公佈的CCL，將會出現突破性上升。

一二手向好 月底有突破

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新

新政，或會為市況帶來不可預期的影響，準買家必須留意。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近11周計，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)分別累升0.55%、1.07%及0.75%。11周內三大整體指數有六次齊

報162.60點，為歷史第四高，按周跌0.07%。CCL(中小型單位)報160.48點，為歷史第七高，按周跌0.21%。中原城市領先指數CCL報160.02點，為歷史第十一高，按周跌0.56%。

事實上，二手大型屋苑樓價也出現高位橫行格局，利嘉閣地產武彥強表示，該行新近促成藍灣半島6座頂層連天台單位二手成交，單位面積498方呎，業主原開價1,000萬元，在議價下減價90萬或9%，以910萬元沽出，折合呎價18,273元。原業主於2010年5月以563萬元購入，賬面獲利逾62%。

本周四區樓價二升二跌。九龍CCL Mass報158.27點，為歷史次高，按周升0.13%。新界西CCL Mass報146.77點，為歷史第三高，按周升0.20%。九龍及新界西樓價同樣連升2周，分別累升0.83%及1.47%。新界東CCL Mass報169.96點，為歷史第十高，按周跌0.30%。港島CCL Mass報169.14點，按周跌0.41%。

大型單位破頂現回落

CCL(大型單位)報157.64點，按周跌2.39%。指數連續2周創歷史新高後回軟2周，累跌4.28%。

南亞裔客破頂價購泓都

香港文匯報訊 樓價不斷攀升下，有南亞裔人士以破頂呎價連環購入2伙西環泓都單位自用，未計辣稅，成交價合共3,315萬元。中原地產林世華表示，外籍買家無懼雙倍印花稅，連續購入2個單位自製相連單位。該行促成易手單位為泓都1座極高層G室，面積663方呎，原則3房套間隔，坐享全景。業主以1,645萬元將單位易手，折合呎價24,811元。原業主於2005年以681萬元買入單位，持貨12年賬面獲利964萬元或142%。

3315萬連掃兩伙單位

另一單位為毗連的1座極高層H室，面積651方呎，同樣為原則3房套間隔。業主以1,670萬元將單位易手，折合呎價25,653元。原業主於2009年以688萬元買入單位，賬面獲利982萬元或143%，創泓都呎價新高紀錄。中原指，買家是南亞裔人士，鍾情單位無遮擋海景，可惜泓都最大單位面積只得600多方呎，唯有購入2個單位自製相連單位，該行幾經波折下終於成功為買家購得心頭好。

另一邊廂，馬鞍山指標屋苑放盤一向受買家追捧，海濤居有個別業主反價沽出物業。

世紀21奇豐物業程子健表示，新近錄得馬鞍山海濤居成交，單位為4座高層F室，實用面積414方呎，2房間隔，坐向東南望山景。單位放盤約6個月，原開價640萬元，及後加價至643萬元成交，呎價15,531元。

海濤居業主反價沽貨

據了解，原業主於1997年2月以337萬元購入物業，持貨20年至今將單位沽售，賬面獲利306萬元離場，單位期內升值約91%。

漆柏SSD鬆綁即出貨

此外，利嘉閣地產黃永全透露，該行最新促成元朗漆柏8座頂層單位連天台成交，單位面積556方呎，採兩房兩廳設計，外望園景。原業主開價約698萬元，零議價下獲首置客承接，折合呎價12,554元。原業主在2014年2月以495.1萬元買入單位，持貨3年，SSD鬆綁即轉手，現賬面獲利約202.9萬元，賺價約41%。

黃永全補充，10月漆柏暫錄得2宗二手成交個案，平均實用面積呎價約13,756元。現時屋苑約有80個單位放售，最低「入場費」由約420萬元起。



■有南亞裔商家購入泓都2個單位自製相連單位。資料圖片

My Central上樓書 下周開示位

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)長實旗下中環My Central推售進入大直路，昨天上載售樓說明書。發展商同日表示，下周將正式開放3個示範單位，本月有機會開售。至於今天(7日)發售328伙的將軍澳晉海，昨日截收逾7,900票，超額認購23倍，勢延續過去兩輪「紅盤」氣勢。

三房戶佔全盤逾六成

長實助理首席經理(營業)何家欣表示，My Central昨已上載樓書，展示該盤185個單位戶型，面積由674方呎至1,132方呎，三房戶佔全盤逾六成，標準單位樓高3.15米，特色戶高3.3米。樓書顯示，該廈樓高37層，關鍵日期為2019年3月31日，最大面積單位為39樓E室，面積1,132方呎，附284方呎平台。

何家欣續指，該盤連日來接獲不少查詢，不乏本地老牌家族及商人，故考慮同一家族優先購買的安排。至於示範單位將最快下周於中環的中環中心62樓開放，涉及一對三房戶和一個兩房戶。發展商又預計下周將陸續公佈更多細節。

中原地產西半山、中半山及西南區高級資深營業董事李婉指，中環至半山行人天橋附近物業租金屢創新高，呎租介乎82元至111元。而過去一年港島區租金按年升幅為11.52%，預料My Central落成後平均呎租超過100元。

晉海今天發售328單位

另一邊廂，新地旗下將軍澳日出康城4A期晉海將於今天發售第三輪328伙，消息指昨下午截收逾7,900票，超額認購23倍。今輪發售，每組買家最多限購2伙，不設大手認購優先階段。項目自9月底以來已作兩輪推售，均悉數沽清，累計售出435伙。

事實上，今天多個新盤均有新一輪發售，包括將軍澳藍塘傲、啟德天寰等，而啟德龍譽、沙田九肚山峰則有招標安排。

昨日多個新盤紛獲承接，消息指，西貢傲濶、啟德天寰、屯門雙窩、屯門天生樓、荃灣海之戀、愛炫美及馬頭角君柏等均錄成交。



■長實何家欣(左)表示，考慮允許同一家族人士優先購買My Central。旁為中原李婉。香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

會德豐洞梓擬建「首置盤」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)政府擬採公私營合作模式推出「港人首置上車盤」，陸續有發展商釋出善意合作。會德豐新近將旗下大埔洞梓地皮向城規會作出修訂改劃，微調地盤A作私人房屋發展部分，興建樓層由原先不多於22層，下調至不多於20層。不過，其發展面積及單位數目維持不變，提供1,700伙，總樓面144.7萬方呎。

至於劃作發展資助房屋的地盤B，

發展計劃則維持不變，按計劃擬建7幢不高於16層的大廈，提供1,005伙，總樓面近59萬方呎。

申私宅減兩層 總樓面不變

會德豐早於5月向城規會申請，將大埔洞梓86萬平方呎綠化地，改劃為綜合發展區，並將作私人住宅及資助房屋混合發展；地皮擬興建2,705伙，其中約17萬平方呎地皮交由政府興建資助房屋，提供約1,005伙。