## 新界樓升幅最勁 嘉湖呎價二千變萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)十年前金融海嘯爆發,香港樓價一 度急挫,樓價於短短2個月下跌逾13%,較2008年高位更跌超過2 36000 成。然而十年過去,樓市早就復元,今天樓市已較海嘯低位爆升2 32000 倍有多。相比之下,恒指升幅只得1倍。據美聯物業資料環顧十大 28000 屋苑,新界區樓價明顯跑贏,3個指標屋苑分別上升3.28倍至4.1 倍,而港島區及九龍區,一眾屋苑升幅僅介乎2.23倍至2.52倍之 間。當中,表現最好為嘉湖山莊,10年間樓價彈升4.1倍。

\_年前雷曼兄弟爆煲,金融海嘯席捲 年的低位,十年升幅只1.1倍。 **一**全球,香港樓價一度急挫,樓價於 短短2個月下跌逾13%。資料顯示,中 原城市指數(CCI)在2008年3月的高位錄 72.78點,9月金融海嘯發生後,樓價急 跌至2008年12月僅55.46點低位,樓價 9個月累跌23.8%。其後樓價顯著回升, CCI在2009年10月錄72.91點,升破海 嘯前的高位,之後持續向上。

#### 美量寬谷起實物資產

物資產升值,成為近十年本港樓價上升 的動力之一。不過中間亦曾經歷調整, 較近期的一次是2015年8月至2016年3 月,當時正值「811」匯改,人民幣一 度貶值,及後於2016年初更適逢A股熔 斷,股市調整,拖累環球股市全面下 瀉,打擊香港樓市,樓價由2015年8月 至2016年3月期間累跌約11.4%。

總括而言,香港樓價於過去十年間反 覆向上。中原地產研究部高級聯席董事 黄良昇估計,2018年9月CCI將達186 點,與2008年的55.46低位相比,樓價 十年足足上升約2.4倍。反觀港股十年 間的升幅表現明顯被比下去。

事實上,2008年金融海嘯,股市受創 程度較樓市大得多。金融海嘯前,恒生 指數(HSI)在2007年10月的高位錄31,352 點,其後急跌至2009年2月的12,811點 低位,16個月累跌59.1%。今年初,恒 指重返逾三萬點水平,1月時錄得32,887 點。不過,港股未能再推進向上突破高

#### 騰訊升24倍 匯控跌42%

與十大屋苑十年間普遍都錄得升幅不 同,股份表現分歧,「股王」騰訊 (0700)十年間升幅達24倍,但「獅王」 匯控(0005)十年間就跌42%,所以平均 而言,仍然是炒樓贏面大過炒股。

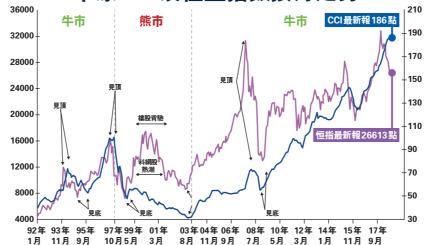
翻查美聯物業資料,十大藍籌屋苑於 2008年12月跌至谷底,當時太古城平均 呎價只得6,154元,嘉湖山莊更只有 其後美國推出量化寬鬆政策,導致實 2,185元。但時至今天,樓價已不可同日 而語,尤其新界區3個指標屋苑,嘉湖 山莊較2008年低谷上升4.1倍,沙田第 一城及荃灣中心亦勁升3.28倍至4倍。 相比之下,港島區及九龍區十年間升幅 介乎 2.23 倍至 2.52 倍之間, 升幅明顯不 及新界區。

#### 近5年二手成交大跌

十年間樓市滄海桑田,除樓價差別 大,成交量亦出現大跌,原因在於十年 間政府連番推出辣招及收緊按揭。美聯 物業統計政府數據顯示,近5年(2013年 9月至今年8月)二手住宅註冊量共錄約 22.23 萬宗, 比起前 5年(2008年9月至 2013年8月)約41.94萬宗大幅減少約 47%。但一手成交量卻由前5年的5.84 萬宗大升45%至近5年的8.49萬宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,中 美貿易戰愈演愈烈、加息壓力,加上6 月底推出新房策6招,利淡因素籠置樓 市並蓋過本身利好因素,故料年底前二 位。昨日恒指收市報26,613點,較2009 手樓價呈橫行發展

#### 中原CCI及恒生指數按月走勢





### 金融海嘯至今十大屋苑樓價變化

屋苑	2008年12月 平均呎價	2018年8月 平均呎價	近十年升幅
太古城	6,154元	21,632元	+2.52倍
海怡半島	5,418元	17,768元	+2.28倍
康怡花園	5,731元	18,517元	+2.23倍
美孚新邨	4,364元	14,377元	+2.29倍
麗港城	4,382元	14,644元	+2.34倍
黄埔花園	5,338元	17,818元	+2.34倍
新都城	4,675元	16,530元	+2.54倍
嘉湖山莊	2,185元	11,156元	+4.1倍
沙田第一城	4,208元	17,994元	+3.28倍
荃灣中心	2.961 元	14.820 元	+4倍

#### 金融海嘯至今部分大藍籌股價變化

公司	2008年9月 9日呎價	2018年9月 10日呎價	近十年升幅
騰訊(0700)	12.583元	313.6元	+2,392%
港交所(0388)	96.7元	214.4元	+121.72%
長和(0001)	58.846元	88.9元	+51.07%
新地(0016)	97.85元	111.4元	+13.85%
匯控(0005)	114.917元	66.35元	-42.26%

## 新界藍籌屋苑價格現鬆動

嘯低位爆升。另一方面,有銀行直指現在樓 市最好時光已過。事實上,在外圍經濟不穩 及新房策影響下,不少業主已下調叫價洁貨 免變蟹貨,即使是新界藍籌屋苑天水圍嘉湖 山莊及沙田第一城亦不能倖免。

中原地產伍耀祖表示,樓市交投明顯降 溫,天水圍嘉湖山莊本月僅錄得7宗成交, 平均呎價回落至11,000元水平。成交方面, 嘉湖山莊景湖居6座高層G室,面積547方 明,最終減價40萬元或6.3%,至595萬元 沽出單位, 呎價10,878元。原業主2007年7 月以130萬元買入單位,賬面獲利3.6倍。

#### 第一城三房減逾4%

另一邊廂,世紀21奇豐物業李嘉文表示, 近日錄得沙田第一城成交,為23座高層B 室,面積451方呎,3房1廳間隔。單位放盤 約3個月,原開價730萬元,業主後減30萬 呎,3房間隔,業主於7月中放盤,叫價635 元,減幅逾4%,以700萬元獲承接,呎價

同屬沙田,中原地產敖國偉透露,區內睇 樓及成交氣氛相當冷清。沙田帝堡城最新錄 2座中層E室成交,單位面積547方呎,兩房 間隔,2個月前放盤時開價約895萬元,多 番調整叫價,最終累減約95萬元,以800萬 元易手,平均呎價14,625元,略低於市價。 同類型單位6座中層E室,面積547方呎, 於6月曾以845萬元沽出,可見同類型單位 於3個月內回落約5%。原業主於1999年以 294萬元買入單位,賬面獲利1.7倍。

# 星展:港樓最好時光已過

星展銀行 丘卓文(右) 指,加息對 樓市影響不 是最大 香港文匯報 記者 黎梓田



香港文匯報訊(記者 黎梓田)各大利淡因素 夾擊樓市,多項指標反映樓市轉勢,響起樓價下 行警號,星展銀行(香港)昨日直言本港樓市最 好的時光已過,樓價會否出現明顯下跌,則要視 乎外圍環境會否令業主拋售物業。該行又預計, 高鐵開通將為旅遊業帶來230萬名新增旅客,預 京、上海等城市旅客仍以飛機較為方便。 料今年零售業增長可達一成。

#### 貿戰或掀起大回落

星展銀行(香港)研究部香港房地產業分析師

丘卓文在記者會指出,本港樓市最好的時光已 CBD,料可吸引更多商務旅客乘搭高鐵來港。他 **過**,主要由於利息及按息正處於上行軌道,但加 息對樓市影響並不是最大,因加息情況可以預 計,若加息50個點子,對樓市影響亦只有數個百 分點。不過,樓價會否出現較大回落,要視乎貿 易糾紛及外圍經濟因素對金融市場的影響,會否 今投資者或業主需要減持物業, 今樓價出現明顯 下跌。

丘卓文又指,高鐵通車將對本地旅遊業產生重 大影響,而港珠澳大橋對旅遊業的助益也不容忽 視,零售業將受惠其中,預計可錄不俗增長。若 把航班延誤及機場位置偏遠等因素計算在內,預 料高鐵對來自6小時車程內城市的旅客較為吸 引,如廣州、廈門、福州、南昌、長沙等,而北

#### 高鐵新增230萬旅客

另外,丘卓文提到,九龍站上蓋未來將有寫字 樓項目推出招標,加上毗鄰環球貿易廣場及中環 提到,高鐵通車後預計將為香港帶來約230萬名 的新增旅客,亦即等於去年全年旅客總數的 4%。港珠澳大橋將隨後開通,香港與珠海的旅 程時間將大幅縮減六成,估計會為香港帶來100 萬名新增旅客。

丘卓文表示,由於去年下半年基數較高,今年 下半年本港零售銷售增長料放緩至中高單位數, 全年計則料有約10%升幅。當中,化妝品及珠寶 表現將跑贏整體零售業,相信該行業仍保持雙位 數上升。

該行中國/香港消費品行業分析師許明蕙指, 今年首7個月香港珠寶鐘錶零售值錄得達22.5% 的增幅,化妝品藥品亦上升16.8%,即日往返內 地旅客80%至90%以購物為目的,過夜旅客亦有 60%會購物。香港低廉税率吸引內地旅客來港購 物,雖然近期人民幣貶值,但兩地貨價差距仍有 20%。隨着零售市道復甦,估計明年地舖租金將 出現加租壓力。

## 恒地石硤尾舊樓今強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫 樂)恒地已收集大部分業權的石 硤尾巴域街21、23、25及27號 將於今日進行強制拍賣,開價為 4.18 億元。項目佔地 5,287.5 方 呎,現為4幢於1952年落成的4 層高樓宇,地下為商舖。

據恒地2017年報顯示,恒地正 在收購的範圍不止上述4個地段, 整個地段包括巴域街17至27號, 佔地約7,725方呎,可發展樓面約 街 202 至 220 號, 佔地 20,288 方

呎,可發展樓面162,304方呎。兩 個地盤相鄰,如果合併,可發展 樓面將擴大至224,104方呎。

#### 何文田站2期招意向

另外,港鐵宣佈何文田站2期 今起招意向,17日截意向。項目 住宅樓面上限為63.94萬方呎, 提供約900伙至1,000伙單位。

萊坊高級董事及估價及諮詢主 管林浩文估計有約20多間財團入 61,800 方呎。此外,恒地亦有收 意向,以純樓面計算,每呎樓面 購石硤尾巴域街1至15號及南昌 地價2.2萬元至2.4萬元,估值 140億元至154億元。

## Napoli最細228呎 新地近年之最

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤火熱,發 展商爭相出擊。新地旗下元朗錦田北PARK YO-HO Napoli昨日上載售樓書,最快周內開價,項 目最細開放式特色戶,面積只有228方呎,為 2013年一手新例後新地系內面積最細新盤。億京 於大埔白石角海日灣獲批預售樓花同意書,短期 內推售。

新地副董事總經理雷霆昨表示, PARK YO-HO Napoli 昨日上載售樓書,本周內開價,中秋 節前後開售。新地代理總經理陳漢麟指,該盤提 供712伙,開放式至兩房佔46%,最細開放式特 色戶面積228方呎起,標準戶由250方呎起,三 房佔37%,四房佔約5%,特色戶最大單位面積 達1,873方呎。

#### 海日灣短期推出市場

億京發展於大埔白石角海日灣獲批預售樓花同 意書,短期內市場推出。 該盤提供667伙,包括 8幢面積均超過4,000方呎獨立屋;以及659個分 層單位及特色單位,涵蓋一房至四房設計,四房 單位面積1,504平方呎起。項目內特設長約740呎 的後花園「Courtyard Camellia 茶花雅苑」及會



■新地雷霆(左)表示,PARK YOHO Napoli 將於 周内開價。

所「Club Horizon」。

另外,嘉里建設為何文田皓畋新推出738日特 長成交期付款計劃昨日生效,單日售出9伙,其 中5伙買家都是採用此計劃。嘉里建設發展執行 董事朱葉培表示,該盤尚餘均為大單位、銀碼 高,推出長成交期可讓買家資金更靈活運用,使 買家可自住之餘亦可放租,斷供機會低。美聯物 業住宅部行政總裁布少明指出,首名透過該行購 入皓畋特色單位的買家可獲18.8萬元傢具禮券。

#### 嘉里明年初售筆架山盤

朱葉培稱,筆架山龍翔道第一期項目已取得入 價40,163元,成交價及呎價同創項目新高。

伙紙,預計年底前開放現樓示範單位予客戶參 觀,最快明年初發售。該盤共有45伙,包括26 伙分層戶及19間獨立屋,前排獨立屋面積約 2,800方呎,後排獨立屋面積約6,000方呎。

展望本港樓市走勢,他坦言,今日無可否認有 小小難推測,然而就長期來説香港會向好,皆因 港珠澳大橋及高鐵通車,又有粵港澳大灣區,對 香港經濟前景有信心,集團短期內會採持盈保泰 態度,長遠看好香港。

另一方面,荃灣海之戀系列兩期為發展商套現 約290億元,尚餘18伙待售。長實地產投資董事 郭子威表示,9月14日至10月2日期間,海之戀 · 愛炫美會向首3名購買四房戶買家送贈價值28 萬元旅遊禮券。

#### 天晉IIIA皓畋各創新高

成交方面,新地於將軍澳天晉IIIA昨招標沽出 5B座33樓A室頂層特色戶,面積1,278方呎,成 交價3,591萬元, 呎價28,100元, 同創項目分層 戶新高。至於嘉里何文田皓畋昨亦以5,932萬元 售出第6座23樓B室,面積1,477方呎,平均呎

## 寰圖共享辦公室七成租出



■ ATLAS 寰 圖首席執行 官陳思烺 指,尖沙咀 項目租戶的 租約大多為 期一年或以

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 寫字樓租金持續上升,共享工作 空間變成不少租戶另類選擇。由 甲級寫字樓營運商ATLAS寰圖在 港首度開設的共享辦公空間「AT-LASPACE 簑圖」進駐尖沙咀,上 月至今出租率已達七成。該公司 有意12個月內於核心商業區開設 旗艦店,預料在港共享辦公空間 面積將增加20萬方呎。

ATLASPACE 寰圖位於港威大 夏永明金融大樓16樓,全層面 積約5萬方呎,提供700個工 位, 月租8,000元起。ATLAS 寰 第一批租客已於8月時進駐,出品。 租率高達七成,客源以中小企為 主,最大租戶為護膚品牌 Estée Lauder。由於香港寫字樓租賃需 求殷切,加上甲級寫字樓租金門

檻相當高,對香港未來共享辦公 室租賃市場充滿信心。至於目前 該項目的租戶,大多租約期為一 年或以上,其他非本地的寰圖會 員則會租用半年或以下用作短期 工作。

#### 核心商業區擬設旗艦店

陳思烺又指, 現階段已與個別 寫字樓業主有過深入討論,鋭意 12個月內於核心商業區開設旗艦 店,例如中環、金鐘、銅鑼灣、 灣仔及尖沙咀等,預料在港共享 辦公空間面積將增加20萬方呎, 圖首席執行官陳思烺表示,項目 並將引入在內地其他系列的產

> 陳思烺又指,公司在各地共提 供約200萬方呎空間,未來會於 全球範圍至少增加一倍空間至 500萬方呎。