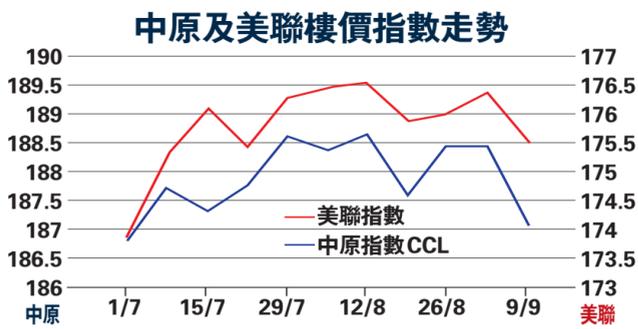


# CCL 跌 0.75% 四個月最傷

## 戴行唱淡樓價 明年或下調 10%

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 越來越多跡象顯示樓市正在放緩,最新是昨日公佈的中原 CCL 八大指數齊挫。其中,中原城市領先指數 CCL 報 187.03 點,按周跌 0.75%,屬 4 個月最大跌幅,與上月比跌 0.85%。同日公佈的美聯樓價指數按周亦跌約 0.5%,報 175.5 點,創 7 星期新低;較上月亦跌 0.59%。另一方面,戴德梁行最新分析預計,明年樓價或會出現 10% 下調。



■ 中原 CCL 八大指數以九龍分區指數按周跌幅最多,幅度逾 2%。 資料圖片

指數	本周公佈	按周比較	按月比較
城市領先指數	187.03	↓ 0.75 %	↓ 0.85 %
大型屋苑領先指數	189.33	↓ 0.90 %	↓ 0.92 %
大型單位領先指數	184.68	↓ 0.23 %	↓ 1.08 %
中小型單位領先指數	187.48	↓ 0.85 %	↓ 0.81 %
港島分區指數	192.3	↓ 0.12 %	↓ 0.82 %
九龍分區指數	184.64	↓ 2.15 %	↓ 0.64 %
新界(東)分區指數	207.29	↓ 0.12 %	↑ 0.45 %
新界(西)分區指數	169.36	↓ 0.47 %	↓ 2.43 %

中原城市領先指數 CCL 最新報 187.03 點,按周跌 0.75%,指數持續於 188 點上下徘徊。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 189.33 點,跌 0.90%。CCL(中小型單位)報 187.48 點,跌 0.85%。CCL(大型單位)報 184.68 點,跌 0.23%。近 4 周 CCL Mass、CCL(中小型單位)及 CCL(大型單位),分別於 190 點、189 點及 185 點企穩,走勢反覆橫行。四大分區樓價指數亦全部錄得按周下跌(見表)。

### 美聯港島指數 12 星期低位

至於美聯樓價指數的三區(港島、九龍及新界)樓價亦錄得按周全線下跌。當中,港島區跌幅最大,最新報 189.59 點,跌 0.75%,失守 190 點水平,並跌至 12 星期低位;比起四星期前更跌 2.96%。九龍指數報 165.79 點,周跌 0.53%,為 8 星期以來最低;與四星期前相比亦跌 1.23%。新界指數報 167.32 點,周跌 0.4%,跌至 3 周低位;惟較四星期前仍升 0.22%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,8 月美國宣佈不加息後,CCL 近 4 周二跌,持續在 188 點高位上下窄幅徘徊。早前 5 周,CCL 三升二跌,並三次創歷史新高。近期樓價走勢明顯趨向反覆橫行,有別於之前六招房策推出後 5 周,樓價反覆向升的局面。預期樓價繼續高位企穩,有待中秋節後,樓價走勢才有機會出現較明顯的轉變。

戴德梁行在最新報告《香港住宅市場-風暴前夕?》指出,中美貿易糾紛,加息及港府宣佈微一手空置稅將為本年至明年一手樓市加添變數。

### 戴行料加息促成成交減少

報告作者、戴德梁行香港區研究部主管賀凱分析,個別港銀近月開始加息,暫時對整體樓價影響並不明顯,但如假設明年年底利率較現時增加 100 個基點,每月按揭供款將會增加,導致供款與入息比率上升,更多買家將未能通過壓力測試,這將令物業成交減少,投資氣氛稍降。

### 空置稅逼推貨影響定價

至於中美貿易對峙,對本港來說首當其衝將是本地貿易及物流業。不過,貿易摩擦將會打擊人民幣匯價及令股票市場更為波動,人民幣貶值將削弱內地買家對香港物業的購買力,而股票市場波動亦會影響置業意慾。空置稅則或影響發展商的定價策略,為避稅或需要提早為 2016 年或之前已開始興建的單位申請預售許可,這將涉及超過 1.5 萬個單位,發展商的定價部署或需要作出相應配合。

賀凱指出,上述三項因素將為物業市場增添更多變數,令更多準買家轉為觀望,預料直至年底物業成交量將會下跌,8 月本地物業成交量較第二季末驟跌 26.8%;中小型住宅在今年全年升幅維持約 15% 水平,但如不明朗因素進一步衝擊樓市,明年樓價或將出現多達 10% 的調整;物業投資者第三季亦轉趨審慎,致令季內大額成交宗數減少,交投放緩。

## 樓市轉勢? 祥益話圖表派欠精細

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 近日房價盤增多,不少指標顯示大市放緩。不過,祥益地產就認為,由於樓市成交減少,以傳統的圖表走勢仍不夠充分反映市場,建議參考回歸分析法。即將整個統計時段的每一宗成交作為一個面,然後找出每個點之間的線性關係,將總體誤差減至最低,助準確判斷樓市。

回歸分析法 屯門樓繼續升 祥益地產區域董事袁思賢表示,截至 9 月 12 日,最新一期反映上車盤購買力的屯門樓市呎價領先指數以回歸分析

## 啟德住宅地月底招標

香港文匯報訊 地政總署昨日公佈,將公開招標出售屯門藍地福亨村里丈量約份第 130 約地段第 2883 號及啟德第 4B 區 3 號地盤新九龍內地段第 6574 號地皮。兩幅私宅地皮同於 9 月 21 日開始招標,前者 10 月 19 日截標,後者 11 月 2 日截標。

### 屯門藍地私宅地推出

屯門藍地地皮地盤面積約 1,748 平方米,指定作私人住宅用途,最高樓面面積約 1,016 萬方呎。啟德地皮地盤面積約 9,706 平方米,同樣指定作私人住宅用途,最高樓面面積約 57.46 萬方呎。萊坊估計,啟德地皮地價可達 172 億元,每呎樓面地價約 16,000 元,落成後呎價可達 28,000 元或以上。該行認為,今次成交價可見發展商對啟德後市看法,及對未來大型地皮地價有一定「影響性」。至於屯門地皮,該行指適合中小型發展商及中資財團,估計樓面地價約每平方呎 5,000 元至 6,000 元,落成後每方呎售價可達 13,000 元起。

## 山頂宅地估值 242 億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 山頂文輝道地皮昨日開始招標,10 月 12 日截標。地皮景觀、規模皆理想,晉裕集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典預料,每方呎樓面地價達 60,000 元,估值約 242.5 億元,有機會刷新全港最貴呎價官地紀錄。他又預料,項目落成後每方呎售價約為 13 萬元至 14 萬元。

### 落成後呎價或見 14 萬

文輝道地皮面積 189,425 方呎,地積比約為 2.1 倍,最高可建總樓面為 404,306 方呎,預計將興建約 12 層高的分層低密度豪宅單位。問到地皮現時於城規會規劃上可建樓面為 94,723 方呎,為何政府公佈的發展樓面得以大幅提高時,張聖典說,中標標團可就地皮上現存建築物總樓面的計算結果提交予地政總署,如面積結果高於賣地章程內所載 404,306 方呎總樓面,發展商或需繳付額外地價。此外,中標發展商需負責鋪設靠近僑福道及文輝道路段的部分路面作公共道路。另外,鑒於部分指定山坡範圍位於郊野公園之內,發展商在進行相關工作前須獲取郊野公園及海岸公園管理局的書面同意。

**按揭熱線**  
網絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓

## 樓市轉角 誰人最危?

繼上月各大銀行紛紛調高按息,再有銀行宣布調高港元活期儲蓄存款利率。銀行近日對息率動作多多,的確反映一個現象,就是銀行資金較以往緊張,特別是銀根較少、存款基礎較窄的中小型銀行。他們很想加息,但始終不敢輕易地調升最優惠利率(P),或可以說,不敢牽頭加 P。調高按息,雖然只對新造按揭客戶有影響,但亦變相為加息掀起序幕;而增加活存息,銀行既可保留舊客,同時吸納新客,還可吸納近期在政經局勢不穩定的氣氛下正在尋找出路的資金,從而增加銀行存款。

### 加最優惠利率條件成熟

由於美國聯儲局已加息 7 次,息差擴闊令套息交易更趨頻繁,走資風險增加,如香港再不跟隨加息,屆時金管局須不斷買港元、沽美元,銀行體系結餘亦會進一步縮減。現時銀行體系結餘已進一步下降至 800 億以下,從種種跡象可見,調升最優惠利率的條件已十分成熟,因此筆者相信香港加息將會於年內發生。鑑於樓價高企,市民的薪金跟不上樓價升幅,供樓負擔比率亦隨之上升。

根據按揭轉介研究部的最新數據顯示,並與政府統計處的私人住宅家庭入息中位數作比較,業主的供樓負擔比率拾級而上,最新 7 月供樓負擔比率達 65%,創下自 1998 年 12 月後近 20 年的新高。反映市民的供樓負擔越見緊張,加上未來加息令負擔增加,料年底前的負擔比率有機會挑戰七成。

### 供樓負擔比近 20 年最高

另一方面,受整體政經環境的氣氛帶動,近日樓市出現轉角徵兆,部分屋苑單位出現減價成交,若加上加息來襲,即使預計未來加息幅度溫和,業主亦要小心樓市逆轉及加息周期展開所帶來的風險。透過銀行承造按揭的人士,必須通過 3 層壓力測試,相信即使短期內香港加息對現有按揭之業主的影響不大。相反,以高成數按揭勉強上車的人卻是頭號高危人士,由於此類業主未有通過 3 層壓力測試,加上借貸比率及按揭息率較高,一旦樓市逆轉及供款上升,此類業主承受的風險最大。

筆者呼籲打算置業人士量力而為,考慮未來自身的負擔能力入市。而早業已運用高成數按揭計劃的業主,可盡共享受樓價升值的優勢,轉按至銀行較低息率的按揭計劃,保障未來供款的穩定性。

# 珀居洋房逾 1.2 億售出



■ 珀居 3 號洋房以呎價 36,900 元成交,另附 2 個車位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 股市回穩,英皇於屯門掃管笏珀居再錄成交。該盤早前推出 3 號洋房招標,並於昨日截標,最終以 1.238 億元售出,呎價 36,900 元。

該洋房面積 3,355 方呎,屬四房三套房間隔,花園及天台面積分別約為 2,257 方呎及 1,183 方呎,同時備有私人泳池及 2 個車位。

### 累售 7 幢吸金逾 7.7 億

珀居共有 14 幢洋房,至今累售 7 幢洋房,合共套現逾 7.7 億元,項目早前有洋房以實呎逾 4 萬元售出,創屯門區呎價新高紀錄。

另一邊廂,由單偉約持有、已入伙近三年的九龍塘喇沙灘於 6 月減價 11% 至 13%,至今都未有成交,該盤昨又再加價 2.1% 至 3.8%,加價後售價介乎 1.9 億至 2.38 億元,呎價 39,450 至 44,948 元。其中,2 及 3 樓 A2 室和 B2 室最新售價比 3 年前首度開價高出 8.1% 及 3.3%,分別為 2.38 億及 2.15 億元。

### 喇沙灘減完又加過

該盤共有 4 伙複式戶,面積由 4,801 至 5,295 方呎,於 2015 年 10 月 23 日公佈全數 4 伙的首張價單,售價由 1.92 億至 2.2 億元,但至今仍未售出任何單位,期間曾減完價又再加價。

### LP6 發風球揀樓安排

面對超強颶風「山竹」襲港,南豐等於原定今早發售日出康城 LP6 次輪 488 伙,發展商公佈若於今早 8 時或以前懸掛 8 號風球或以上,或黑雲暴雨,售樓程序將延後至明日。若今早 8 時 01 分至中午 12 時懸掛,早上維持 A 組揀樓程序,下午 B 組揀樓程序會取消。若於今日中午 12 時 01 分至下午 3 時懸掛, B 組揀樓時段至下午 3 時止,下午 3 時 15 分以後的揀樓活動會取消。

新地明日發售南昌站匯璽 II 新一批 33 伙,新地副董事總經理雷霆昨指,若懸掛 8 號風球,一定不會賣樓。

## 「山竹」吹散周末睇樓量

香港文匯報訊(記者 蔡競文、梁悅琴) 超級颶風「山竹」今、明日將吹襲本港,據各大地產代理反映,準買家都避風頭,周六日預約睇樓動挫。另一方面,颶風來臨前,利淡消息影響買家入市意慾下,馬鞍山翠濠庭一個三房戶劈價 172 萬元易手。利嘉閣全港 50 個指標屋苑共錄 1,075 組客戶於周末預約睇樓,按周銳挫 19.8%,連跌五周。中原地產十大屋苑周末預約睇樓量急挫 36%,僅錄 303 組。美聯 15 個指標屋苑預約睇樓量錄約 350 組,較上周末錄得的約 391 組,下跌約 10.5%。

### 布少明:短期二手續弱

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,超強颶風來勢洶洶,不少準買家睇樓意慾驟減或安排周末前睇樓,加上焦點新盤日出康城 LP6 展開次輪銷售,續搶走大批客源,周末港九新界預約睇樓情況全線下跌。二手成交方面,世紀 21 奇豐蔡蓓蓓表示,馬鞍山翠濠庭第 15 座高層 C 室,面積 927 方呎,3 房 2 廳間隔,單位放盤 2 個月,原開價 1,300 萬元,後減價 172 萬元,減幅逾 13.2%,最終獲換樓客以 1,128 萬元承接,實用面積呎價 12,168 元。

### 上車客平 5.7% 購港島盤

筲箕灣廣場一個 361 實呎呎減價近 6% 後,獲上車用家以 630 萬元承接。美聯物業洗晉毅表示,單位為麗雅閣高層 G 室單位,兩房間隔,原業主將單位叫價由 668 萬元減至約 630 萬元,減幅約 5.7%,上車客見價格合預算,故斥資入市,呎價 17,452 元。中原關煜裕表示,沙田第一城第 24 座中層 B 室,實用面積 447 平方呎,3 房間隔,原先叫價約 710 萬元,讓價後減價約 22 萬元或 3%,最終以 688 萬元獲承接,呎價 15,391 元。



■ 翠濠庭有業主劈價 172 萬元沽出單位。 資料圖片