

差估指數28月連升止步 樓價終回頭 標普：加息令樓市進轉折點 大行睇跌15%

樓市大變局

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價升勢終於斷纜，差估署昨日公佈最新8月私樓售價指數錄得393.9點，較7月下跌0.076%，把連升28個月的史上最長升浪切斷。各類型單位中，除最細的A類單位（面積少於431方呎）按月仍然微升0.32%外，其他面積類別單位全部回落，跌幅最勁為最大面積的E類單位（1,722方呎或以上），跌幅0.89%。評級機構標準普爾指，加息令本港樓市進入「轉折點」，業界亦預計跌勢將持續數月，有大行甚至預測未來1年樓價將跌15%。

差估署昨日公佈，8月私樓售價指數最新報393.9點，按月微跌0.076%，終止連續28個月的史上最長升浪。不過，總結今年樓價仍然錄得升幅，首8個月累計升幅近11.7%。以單位面積劃分，除A類細單位按月上升0.32%外，其餘大過430方呎的單位售價按月均下跌，跌幅介乎約0.14%至約0.89%。當中以過千呎的大單位和豪宅跌幅較大。數據又顯示，上月私樓租金指數報195.7點，按月升近1%，按年升近5.4%，今年首8個月升近4.4%。

港流動性過剩局面結束

事實上，多間大行均已發表報告，預測本港樓市或進入調整期。高盛預期，今年美國將加息4次，明年仍有4次上調空間。在今年至2020年期間，按揭利率會合共上調160個點子，或會令樓價調整15%。評級機構標準普爾報告指，香港流動性過剩局面結束，可能成為樓市的「轉折點」，預計樓價在未來12個月，或會由2018年第3季的高位下跌5%至10%。

樓市長升不跌看法改變

中信里昂亦指，本港樓價在未來12個月將會下調15%。該行指，今次加息看似溫和，但在無風險的現金回報情況改善下，市場對樓價繼續上升的看法將會改變。中信里昂又說，留意到發展商已將一二手樓之間的溢價，由第二季的兩成以上，降至第三季約6%，反映發展商認為新盤定價有下行空間。同時，二手樓價在過去兩星期已跌1%，弱勢將會蔓延至一手市場。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日指，樓價指數跌勢剛剛開始，尤其

政府6月推出的「娥六招」對樓市的影響，令發展商積極推售貨尾，訂價克制。另外，資助房屋大折扣亦令購買力轉移，二手交投陷入冰封局面，二手業主只好降價求售。

貿易戰趨烈恐打擊經濟

陳永傑指，本港踏入加息周期，但首次加幅不多，對樓市實際影響不大。相反，中美貿易戰越演越烈，市場憂慮來季經濟表現，9月二手成交量有機會創歷史新低，預計錄約1,500宗成交。他估計，差估署樓價指數不會跳崖式下跌，跌浪將會持續數月，預計第4季指數累積錄約3%跌幅。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，踏入下半年，受中美貿易戰纏繞，加上政府出招及息口趨升預期的影響，當時7月份的樓價升幅已顯著收窄，而8月份更進一步錄得跌幅，對第四季樓價會構成一定壓力，樓價在第四季料有3%至5%的下調空間。

觀望施政報告幫助置業

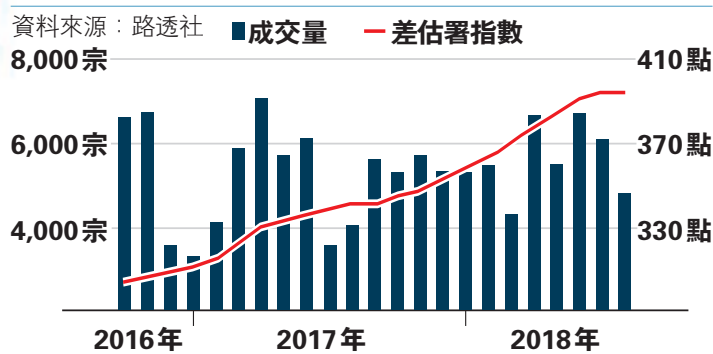
他指出，落實加息後，市場焦點轉移至觀望10月10日特首即將發表的新一份施政報告，端視會否有新的樓市措施出台，故料二手住宅交投短期內會持續萎縮。至於一手新盤方面，由於發展商可因應市況克制訂價及針對加息提供較靈活的付款及按揭安排，因此相信一手市場在第四季仍會主導樓市。

差估署樓價指數按月變幅

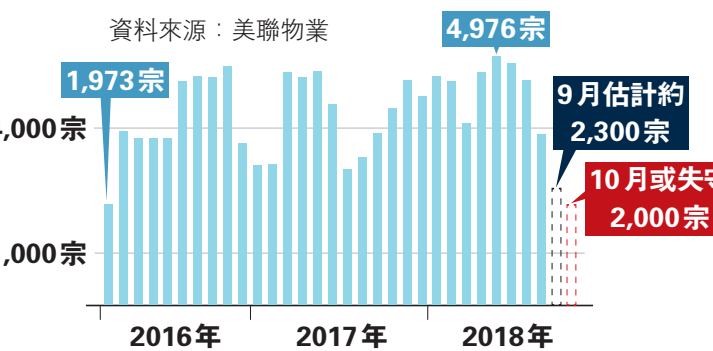
單位類型	8月指數(點)	按月變幅
A類單位(面積少於431方呎)	435.8	▲0.32%
B類單位(面積431-752方呎)	374.8	▼0.29%
C類單位(面積753-1,075方呎)	346.3	▼0.144%
D類單位(面積1,076-1,721方呎)	330.6	▼0.48%
E類單位(面積1,722方呎或以上)	332.4	▼0.89%
所有類別	393.9	▼0.076%

資料來源：差估署 製表：記者 顏倫樂

住宅樓價及成交量走勢變化



二手住宅註冊量走勢



地建商會：新盤定價會企硬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署樓價指數終止28個月升勢，按月回落約0.08%。地產建設商會執委會主席梁志堅認為，樓價回落幅度溫和，不會影響發展商樓盤定價，因為市民上車需求依然強烈，樓價略為回落也影響不到市民的上車意慾。他預料，今年餘下時間樓價橫行，雖然不會再大幅飆升，但也不會暴跌。

樓價每年升5%才算健康

梁志堅說，樓價不斷上升是隱憂，每年升20%至30%肯定不健康，每年增長5%才算健康水平。問到即將10月公佈的施政報告，他相信政府會在樓市着墨，又指社會關注政府是否再有針對樓市的新招，將令市場觀望氣氛轉濃。

他認為，政府必須要在短線增加土地供應方面多做功夫，以紓緩市民上車難問題。此外，他亦認為政府應明確短中長期供應計劃，讓市民安心而不會急於入市，發展商亦不會急著搶地。

大行評加息影響樓價

標準普爾：

香港流動性過剩局面的結束或成房地產「轉折點」，預計未來12個月樓價或跌5%至10%；過去一兩年高價買入地皮的發展商可能在利潤率遭遇「負面意外」。

高盛：

預期今年至2020年，按揭利率合共上調160個點子，或令樓價跌15%。今年以來，本地地產股下跌6.4%，相信已部分反映市場對加息的憂慮，目前最需要留意是二手交投量。

中信里昂：

匯豐最優惠利率加0.125厘，看似溫和，但在無風險的現金回報情況改善下，市場對目前難以負擔的樓價繼續上升的看法將會改變，料樓價在未來12個月下跌15%。

CCL原地踏步 分析：樓價見頂

香港文匯報訊（記者 黎梓田）外圍經濟不穩以及及早加息預期升溫，令近期二手成交受挫，進入調整期，繼8月官方樓價指數連升28個月後斷纜，最新中原城市領先指數（CCL）經過連續兩周下跌後，本周原地踏步，最新報186.6點，無升跌。中原地產研究部分分析指，樓價高位反覆徘徊局面將會結束，CCL未來數星期完成整個見頂過程，並預期樓價將會出現調整。

黃良昇：加息影響下月反映

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指

出，本周中秋節假期，美國聯儲局及本港銀行宣佈加息，對本地樓市的影響將於10月下旬的CCL開始反映。他相信樓價高位反覆徘徊的局面行將結束，預期中秋後樓價將會出現調整，需密切關注未來數周CCL的走向。

CCL最新報186.6點，按周無升跌。事實上，自政府宣佈六招房策後，樓價隨即結束連升局面。近11周計，首6周CCL錄得三次創新高，樓價反覆微升。其後5周CCL有兩次橫行，樓價持續於188點高位上下窄幅徘徊。

美聯指數顯樓價「乾跌」

另外，美聯物業昨亦公佈「美聯樓價指數」最新報174.3點，按周續跌0.51%，為12星期以來新低，若與四星期相比錄0.97%跌幅。該樓價指數自7月上旬衝破175點後，連續11星期一直於逾175點至逾176點上落徘徊，惟最新一周終失守175點水平。樓價下跌的同時，二手交投同樣下挫，樓價出現「乾跌」的情況。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，現時外圍環境充斥冷淡氣氛，當中貿易戰惡化

令下半年樓市氣氛由旺轉靜，9月估計二手住宅註冊量跌至約2,300宗的30個月新低，並料10月有機會進一步跌穿2,000宗，屆時將自2016年3月後首次失守2,000宗關口。

他續指，中美貿易戰前景未明朗，利淡因素持續充斥樓市，令近期樓價高位整固，並略有下調。至於息口因素，前日大型銀行最優惠利率調高0.125厘，為12年以來首次，但因升幅輕微，暫對樓市影響不大。而且，目前香港經濟表現仍然良好，失業率低企，又有用家支持，因此預期第四季樓價回落幅度不大，估計只有約2%至3%。

新地古洞起樓 99%意見支持

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）趁政府增土地供應的大方向，新地旗下水古洞南大型住宅項目早前向城規會申請新方案，擴展發展地積比率，由目前0.4倍，增加至3倍，發展密度提高6.5倍，興建單位1,573個。諮詢期內收到241個意見，只得2個意見反對，其餘99%支持。支持意見認為發展有助引入經濟活動，增加房屋供應。反對意見指該區交通配套不足，仍須改善。

較舊方案增建逾400伙

據了解，新地古洞南發展項目擬建議由現時綜合發展區、康樂及社區用地等地帶，改劃為「綜合發展區（1）」地帶，以配合項目的住宅發展大計。新方案可建總樓面121.29萬方呎（另有個36,382方呎會所），計劃興建12幢17至22層高住宅大廈（包括1層地庫停車場）及2幢1至2層高非住宅物業，提供1,573個單位，平均面積771方呎。

發展商2016年曾申請於上述地盤上以地積比率2.1倍，興建1,147伙但被拒。另據現時規劃，該地盤身處「綜合發展區」地帶，只可以0.4倍發展，亦即興建超低密度住宅，今次新地想將總樓面擴展6.5倍，擬建總樓面足足多出過百萬方呎。

息魔嚇窒 第一城2房劈80萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港銀行宣佈跟隨加息，部分業主憂慮後市，減價沽售單位。新界區錄得多宗減價成交，向來「企硬」的YOHO TOWN業主心態出現鬆動，減價12萬以658萬元沽出單位；至於沙田第一城亦錄得2房戶減價逾80萬轉手，造價508.8萬元，貼近「5球」關口。

大市氣氛未明，二手市場交投淡靜。中原地产吳景輝表示，元朗區本月至今僅錄得約30宗二手成交，其中YOHO TOWN錄得5座中高層G室成交，面積393方，採2房間隔，早前以670萬元放盤，最終減價12萬元，以658萬元沽出，平均呎價16,743元。

尚悅業主累減百萬待售

吳景輝指，加息前夕，受到外圍環境不穩及

加息預期影響，二手樓市已相當低迷。買家對入市按兵不動，部分業主不惜擴闊議價空間或減價吸客。香港主要銀行宣佈加息，元朗區有個別業主進一步調低叫價，如尚悅12座高層G室，面積443方呎，8月放盤叫價680萬元，業主表明可以議價，昨日本港加息，即時下調叫價至580萬元。

其他地區業主亦擴大議價空間，中原地产關煜裕表示，沙田第一城最新錄50座低層A室減價轉手，面積284方呎，2房間隔，開價約590萬元，議價後減價81.2萬元，以508.8萬元獲承接，折算呎價17,915元。

美聯物業李錦榮表示，該行最新促成一宗東涌影岸，紅山景2房單位成交，一名用家客以739萬元承接，成交價今年初低逾半成。成交單位為B座低層F室，面積531方呎，原業主

早前叫價800萬元放盤，一名外區用家客見樓價有所回落，把握機會議價，最終獲減價逾60萬元至739萬元成交，呎價13,917元。

九龍區方面，利嘉閣地產徐錦榮透露，市場新近錄得奧運站灣豪庭6座低層D室單位成交，面積337方呎，採2房間隔。原業主叫價650萬元放售，經議價後減價約20萬元或約3%，最終以630萬元沽出，呎價18,694元。

兆康苑3房下調17萬

樓價回落，居屋自由市場紛錄減價成交。祥益地產古文彬稱，屯門兆康苑B座低層6室，面積553方呎，3房設計，日前獲區外首置客垂青，原業主增加議幅，累減17萬元至563萬元（自由市場價）易手單位，呎價10,181元，屬市價。



■沙田第一城在暑假時曾經破頂成交不斷。 資料圖片