

資助房屋料大增 買家觀望等平貨 嘉湖呎價穿1萬 3個月插15%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中美貿易戰趨烈、香港進入加息周期影響經濟憂慮升溫,以及預期新一份施政報告大增資助房屋供應,計劃置業人士紛紛轉而觀望,令近期樓市調整速度加快,「上車天堂」天水圍嘉湖山莊平均實用呎價跌穿一萬元水平,最新報9,656元,約3個月時間內勁跌15%。



樓市大變局

多項利淡因素夾擊,近期樓價下調加快。回看今次跌勢始於12周前(約3個月)政府推出六招新房屋策,中原城市領先指數(CCI)於近3個月時間內累計下跌約1.17%。當中,新界西樓價指數率先下跌,12周累計跌幅高達2.55%,成為近月跌幅最勁的地區外,並帶領整體大市進入反覆回軟階段。天水圍嘉湖山莊成為各區中跌得最勁屋苑,約3個月時間內勁跌15%,最新平均呎價9,656元,跌穿一萬元水平。

黃良昇:新界防守力薄弱

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,12周前政府推出六招新房屋策,樓價隨即見頂,並出現調整訊號。新界西樓價指數跌幅最大,12周累跌2.55%。其次為香港島樓價指數,12周累跌2%。新界東樓價指數及九龍樓價指數跌幅相對較小,分別累跌0.56%及累升0.34%。換言之,近期新界區樓價防守力薄弱,跌市下樓價已瀕不成軍。

從屋苑來看,新界西跌幅最明顯,嘉湖山莊及東涌映灣園過去三個月同樣累跌逾一成,12周分別累跌15%及10.8%。至於香港島緊隨其後,鯉魚涌及太古城累跌9.3%,小西灣及藍灣半島累跌8%。新界東方面,沙田銀禧花園及沙田第一城分別累跌6.6%及5.2%。最後九龍方面,以荔枝角美孚新邨跌勢較為明顯,累跌10.1%。

嘉湖兩房租金失守1萬

嘉湖山莊除樓價下跌,租金亦一樣回落,兩房租金跌穿1萬元關口,回到今年5月水平。中原地產伍耀祖表示,嘉湖山莊翠湖居4座低層F室,面積449方呎,兩房間隔,剛以9,900元租出,平均呎租22元。今次單位得以平價租出,主要因正值年底租賃淡季,加上加息後二手買賣成交淡靜,租盤量增加,令租金持續下跌。

居屋景峰中層減價16.7%

其他新界區屋苑造價亦持續回落,其中屯門聚康山莊剛錄一宗減價成交,位於5

座中層A室,面積428方呎,兩房間隔。中原地產劉月華指,業主於8月中開價638萬元放盤,見市況一直轉差,近日難得有實客選價,最終答應減價58萬元,以580萬元沽出,呎價13,551元。同屬屯門區,祥益地產黃文樂表示,居屋景峰花園3座中層D室,面積400呎,業主原本開價480萬元,最近減價至400萬元(自由市場價)成交,呎價企1萬元,減幅達16.7%,成交價稍低市場價,為近期低位。

東涌映灣園於過去周末錄得兩宗減價約一成成交個案,中原地產陳旭明表示,其中9座低層C室,面積563方呎,減價80萬元以650萬元沽出,實用呎價11,545元。

九龍區亦錄得多起減價成交。利嘉閣鮑允中表示,牛頭角得寶花園B座高層8室,面積254方呎,一房間隔,7月放盤叫價520萬元,但近月多次減價至430萬元售出,呎價約16,929元,前後減價90萬元或17%,有關成交價與樓上一層單位今年初成交價426萬元相若。

CCL成份屋苑近12周呎價變幅

分區	成份屋苑	變幅*	CCL(呎價/元)	
			最新**	六招房策前***
香港島	太古城	-9.3%	19,724	21,758
	藍灣半島	-8.0%	17,082	18,557
	尚翹峰	-6.1%	23,295	24,799
	南豐新邨	-2.0%	17,544	17,902
九龍	美孚新邨	-10.1%	14,087	15,662
	新都城	-3.6%	16,593	17,210
	港灣豪庭	-3.4%	18,886	19,554
	麗港城	-3.2%	14,360	14,835
新界東	銀禧花園	-6.6%	13,177	14,108
	御皇庭	-5.4%	13,847	14,634
	沙田第一城	-5.2%	18,295	19,301
	花都廣場	-2.7%	13,856	14,246
新界西	嘉湖山莊	-15.0%	9,656	11,364
	映灣園	-10.8%	12,088	13,549
	大興花園	-4.8%	11,731	12,328
	珀麗灣	-4.2%	12,637	13,185

*變幅由7月8日至9月30日12周計
**9月30日計
***7月8日計
資料來源:中原

香港島指數
最新 191.47
-2.00%

九龍指數
最新 185.16
+0.34%

新界東指數
最新 203.69
-0.56%

新界西指數
最新 168.80
-2.55%

CCL
最新 185.51
-1.17%

CCL Mass
最新 188.59
-1.10%

指標屋苑買賣周跌17%

香港文匯報訊 綜合利嘉閣地產分行數據,全港50個指標屋苑於上周(10月1日至7日)共錄30宗買賣個案,較前周(9月24日至30日)36宗回落17%,連續七周處於50宗以下極低水平。

利嘉閣地產董事陳大偉表示,在不明朗的環境之下,準買家等待「執平貨」的機會,然而現時只有少數二手業主願意減價,雙方持續拉鋸;而發展商則積極推盤,亦吸去市場備餘的購買力,故此預期未來一周的50指標屋苑成交量仍將受壓。

按地區劃分,九龍區按周減幅較大,21個指標屋苑上上周僅錄10宗成交,較前周15宗減少33%。其中,黃埔花園及美孚新邨

為上周買賣最多屋苑,惟各自亦只有2宗。

至於新界區21個指標屋苑共錄17宗買賣,較前周19宗減少11%。其中,沙田第一城上上周僅錄2宗買賣,大減71%。另一個熱門屋苑嘉湖山莊錄得6宗成交,大增2倍。

同時,港島區8個指標屋苑暫錄3宗買賣,增加1宗或50%,分別來自太古城、杏花邨及海怡半島。

六成屋苑零成交

另外,在全港50個指標屋苑當中,上上周共有30個屋苑錄得「零成交」,較前周的25個增加20%。

黃建業:資金不退 樓市不死



美聯集團主席黃建業認為,樓市出現「高位調整」實屬健康正常現象。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團主席黃建業於昨日出席「華商會」樓市座談會擔任嘉賓時表示,即使近月利淡因素困擾樓市,又適逢加息周期展開,但本港資金未有大規模「退潮」跡象,認為「資金不退,樓市不死」,料樓價僅從高位回調約5%,全年則續升約8%至10%。

黃建業指出,今年正值金融海嘯10周年,港樓市自2009年美國推行量化寬鬆(QE)開始,已經歷10年的超級大旺市,樓價更自海嘯後的低位上升2.3倍,一度連升28個月,出現「高位調整」實屬健康正常現象。直到貿易戰惡化,外圍經濟晦暗不明,股市先從高位大幅回落兩成,加上港銀12年來首度加息,利淡因素充斥市場,樓市亦借勢微調,跌幅會跟隨股市慢慢反映。

對於銀行加息,他補充指,本港銀行「象徵式」跟隨美國加息,普遍銀行僅宣佈加息0.125厘,幅度遠低於預期,反映香港資金充

裕。現時本地銀行結餘仍達約767億元,遠高於2006年加息時的水平,存款則近13萬億元,亦遠高於1997年約2.7萬億元水平。

「梯級式」緩慢下跌5%

黃建業相信「資金不退,樓市不死」,以香港資金之充裕,加上未來的新供應有限,以及獲眾多利好因素支持,香港樓市暫無「跳崖式」急跌風險。即使世界各地樓價已跌,但預計本港樓價跌得最遲,跌幅亦較世界各地輕微,料本地樓價只會「梯級式」緩慢下跌。如果外圍市況不持續惡化,料樓價從高位回調約5%,全年升約8%至10%。

展望第四季樓市「有減價、少劈價」,他稱,「一手旺、二手靜」兩極化現象繼續出現,一手將貼市價賣,吸納大批購買力,二手交投持續淡靜,業主叫價必須跟隨調整,才可增加沽出機會。

中區寫字樓 蟬聯全球最貴租

香港文匯報訊(記者 黎梓田)面對中美貿易戰及加息等利淡因素,香港經濟迎來不少變化,房地產服務商戴德梁行昨日發表「第三季寫字樓及舖租市場回顧」,中區繼續蟬聯全球最貴租金商務區,寫字樓租金升至每月每方呎137.9元。同時,全港甲級寫字樓第三季淨吸納量升至約93.2萬方呎,創下三年單季新高。

上季甲廈吸納量逾93萬呎

戴德梁行董事、香港寫字樓部主部韓其峰表示,新落成寫字樓租務活躍,第三季全港甲級寫字樓淨吸納量升至約93.2萬方呎,創下三年以來的單季吸納量新高,主要由於港島東及港島南兩幢新落成寫字樓預租理想,推動吸納量大升。其中,港島東的吸納量達到約67.6萬方呎,九龍東吸納量亦達21.3萬方呎,抵消中區及灣仔/銅鑼灣區因為部分樓面回歸市場而分別出現-11.8萬及-9.4萬方呎吸納量的影響。

貿戰陰霾 企業遷非核心區

韓其峰又指,面對中美貿易糾紛這個不明朗因素,企業租賃及擴張的步伐在本季略為放緩,但企業為減省開支,會搬遷至非核心區,特別是新落成的商廈,這亦成為第三季寫字樓租賃市場主流。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝指出,中區寫字樓租金升至每月每方呎137.9元,繼續蟬聯全球最貴租金的商務區,但按季升幅有所減慢。然而,中區租賃需求始終受制於寫

字樓供應不足,特別是對垂青頂級商廈的中資企業而言。

蕭亮輝又表示,第三季中區待租率只有4.5%,反映供應仍然相當緊縮,加上租金高企,預料短期內這將繼續推動企業搬遷至非核心區的新落成商廈。在跨國公司遷離核心區的同時,共享工作空間營運商及金融科技公司則積極進駐核心區,相信會成為未來數季市場所關注的趨勢。

舖租普升 奢侈品臨壓力

另一方面,本港零售銷貨額1月至8月銷貨額按年升22.2%,訪港遊客人數按年上升13.8%。利好因素下,多數核心區舖租錄得介乎0.7%至1.4%的增長,唯獨中環租金則按季續跌1.8%。此外,食肆舖租仍然繼續調整,按季下跌0.6%至2.2%不等。

戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應成預期,市場將面對中美貿易糾紛及其相關影響,如人民幣兌港元匯價自4月以來已下跌8.7%,加上內地自7月開始對大範圍進口貨品降低關稅,削弱本港零售市場對內地遊客的吸引力。而今年銷售額最高的珠寶及鐘錶等奢侈品會面臨較大壓力,其次是時裝,而藥妝及食品受到影響最為輕微。最近開通的高鐵香港段有望刺激內地來港遊客人數,但該行展望仍保守。林應成預計,全年除中環以外的核心區店舖租金,整體租金升幅少於3%,而中環則有5%至10%跌幅,而旺角區則預計有5%至8%的升幅。



左起:戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應成,戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝,戴德梁行董事、香港寫字樓部主部韓其峰。記者黎梓田攝

yoo 18 BONHAM 複式雙破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由本港老牌家族發展的西半山yoo 18 BONHAM再現新高價成交。中原高級資深營業董事李麗表示,項目29、30樓複式單位透過招標以1.4億元售出,單位面積2,499方呎,四房四套間隔,另有工人房及儲物室,呎價56,022元,為項目成交價及呎價新高紀錄,較對上一宗成交升9.8%。

該盤對上一宗成交為女星舒淇於6月以1.274億元買入27、28樓複式單位,面積2,499方呎,呎價5.1萬元。據悉,她與丈夫馮德倫曾三度參觀示範單位,並鍾情物業私隱度高。

皓啟四房5100萬沽出

其他大額成交方面,嘉里建設旗下何文田皓啟自入伙後銷情加快,據一手成交記錄顯示,昨以5,100萬元售出第7座12樓B室,單位面積1,477方呎,四房間



九建楊聰永(中)介紹海傲灣住客會所「One Coastal Club」。

海傲灣日內加推單位

另一方面,九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,旗下油塘海傲灣計劃日內加推10%單位(即約65伙),暫定周日開售,本周六截票。他指,該盤已累收逾400票,地產代理佔12票。此外,該盤室內、外面積共約1.2萬方呎會所名為

「One Coastal Club」,提供逾30項設施。

巴丙頓山NAPA各錄捷訂

至於新地夥新世界合作的西半山巴丙頓山錄得首宗捷大訂個案,據一手成交記錄顯示,該盤9樓B室,面積621方呎,原於1月27日以2,056.77萬元售出,買家並於2月2日簽訂買賣合約,但於10月6日取消交易,料發展商沒收15%訂金涉約308萬元。

此外,會德豐地產旗下屯門掃管笏NAPA亦錄捷大訂個案。據一手成交記錄顯示,該盤第6座9樓B室,面積839方呎,3房間隔,買家於3月21日斥資1,033.1萬元簽訂臨時買賣合約,再於同月28號簽訂買賣合約,惟直到10月2日取消交易,料發展商沒收成交價10%訂金,約103.31萬元。