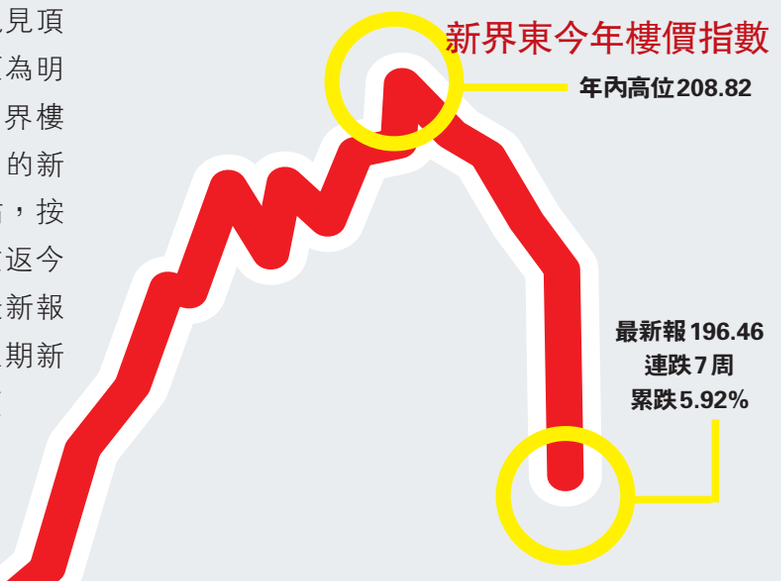
樓市見頂 二手大劈價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市現見頂回落，山頂地王流標，二手樓價調整更為明顯，過去一段時間一直領跑大市的新界樓價，跌幅更大。中原城市領先指數CCL的新界東指數跌穿200點，最新錄196.46點，按周下跌3.33%，連跌7周共5.92%，重返今年6月水平。美聯樓價指數亦下跌，最新報171.25點，按周跌約0.98%，創19星期新低。昨日二手市場則繼續有業主大劈價求售，分析指中美貿易戰升級，全球經濟轉淡，本地樓價料進一步向下調整。



新東樓價重創 一周跌3.3%

各區減價求售個案頻現

新界 沙田第一城



實用面積304呎
放盤：630萬元
成交：550萬元
減幅80萬元 ↓12.7%

九龍 淘大花園



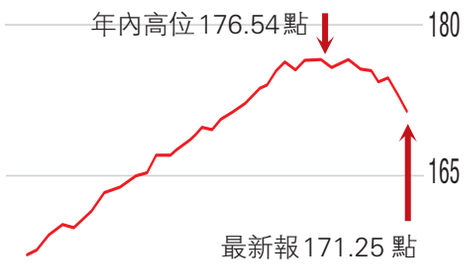
實用面積375呎
放盤：610萬元
成交：553萬元
減幅57萬元 ↓9.3%

港島 太古城



實用面積748呎
放盤：1,800萬元
成交：1,630萬元
減幅170萬元 ↓9.4%

美聯樓價指數走勢



CCL八大指數表現

分類指數	本周	與上周比較	與上月比較
中原城市指數	185.07	↓0.10%	↓0.82%
大型單位指數	180.22	↓0.11%	↓2.18%
中小型單位指數	186	↓0.09%	↓0.57%
大型屋苑指數	188.22	↓0.10%	↓0.37%
港島分區指數	191.59	↑0.1%	↓0.06%
九龍分區指數	185.06	↑0.37%	↑0.3%
新界(東)分區指數	196.46	↓3.33%	↓5%
新界(西)分區指數	171.85	↑1.42%	↑1.81%



■新界東樓價指數為首個升穿200點的分區，惟跌幅亦最急，由高位下跌近6%。 資料圖片

樓市吹淡風，CCL四大整體指數齊跌，近6周出現5次，樓價明顯由早前的反覆微升，轉為見頂回軟。最新CCL持續下跌，最新報185.07點，按周跌0.1%，連跌3周共0.82%。其中新界東CCL_Mass今周跌穿200點，最新錄196.46點，按周下跌3.33%，連跌7周共5.92%。今年6月，新界東成為八大指數中，首個兼唯一升穿200點水平的指數。

港島CCL_Mass報191.59點，按周升0.10%。九龍CCL_Mass報185.06點，按周升0.37%。港九兩區樓價指數同樣結束2周連跌，並於6周內2升4跌，走勢反覆回軟。新界西CCL_Mass報171.85點，按周升1.42%，連跌8周後回升3周，累升1.85%，有止跌回穩的跡象。

細單位7連跌 首當其衝

早前居屋接受申請，令細單位市場受壓，以致CCL(中小型單位)連跌7周共1.68%，CCL(中小型單位)最新報186點，按周跌0.09%。大型屋苑領先指數CCL Mass報188.22點，按周跌0.1%，按月跌0.37%。CCL(大型單位)報180.22點，按周跌0.11%，連跌3周共2.44%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月中旬中美貿易戰升級，全球經濟轉淡，將會引發本地樓價進一步向下調整，預計整體樓價出現較明確的下調訊號，將會在11月上旬公佈的CCL開始反映。

美聯樓價指數19周新低

至於美聯樓價指數亦持續下跌，最新報171.25點，按周下跌約0.98%；與四星期前更跌約2.25%，並創19周新低，比起年內高位176.54點，累跌約3%，而年內迄今升幅已收窄至約9.05%。當中新界區樓價指數按周錄最大跌幅，最新報160.41點，按周跌約1.15%，較四星期前更跌約3.73%。九龍區樓價指數最新報164.12點，按周跌約0.9%，與四星期前相比亦跌約1.2%。港島樓價指數報188.16點，按周跌約0.7%，較四星期前亦跌約0.52%。

事實上，面對外圍市況不明朗，不少藍籌屋苑都現劈價潮，位處新界東的沙田第一城屢現減價個案。中原黎宗文表示，沙田第一城44座中層C室易手，實用面積304平方呎，兩房間隔，9月放盤時叫價約630萬元，其後減至610萬元，10月減至560萬元，日前議價後以550萬元沽出，累減約80萬元(減幅12.7%)，實用呎價18,092元。

太古城三房則王劈價9%

鯽魚涌太古城三房則王成交價重返去年底水平。美聯吳肇基表示，太古城恆星閣中層H室，實用面積748方呎，3房套間隔，上月放盤叫價1,800萬元，新近減價170萬元或9.4%，以1,630萬元易手，實呎價21,791元。資料顯示，同座同面積中高層D室、去年11月做價1,650萬元、實呎2.2萬元，與上述成交價相若；若對比今年9月時易手的同座同面積中層A室，以1,738萬元成交、實呎價2.32萬元，上述單位做價則低108萬元或約6.2%。

租客購淘大花園兩房

香港置業植光遠表示，九龍灣淘大花園B座低層4室，望街景，2房間隔，實用面積約375平方呎，單位以610萬元放盤2星期即獲外區租客接洽，議價後減價57萬元(減幅9.3%)，以約553萬元成交，實用呎價約14,747元。據了解，買家心儀單位價錢相宜，睇樓3次決定把握機會入市，由租轉買。

屯門蚊型地收3標 近4年最冷清

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 繼山頂地王流標後，屯門藍地一幅蚊型住宅地皮昨日截標，反應同樣大遜預期。地政總署公佈，項目昨日截標只收到3份標書，反應極度冷清，為2014年12月大嶼山長沙項目收到2份標書後，近4年來新低。地皮規模細少，最高可建總樓面僅為10,160方呎，投資額不大，市場估值僅約5,588萬至7,107萬元，樓面地價5,500元至6,995元。

規模細 不可多於6層

地政總署公佈，屯門藍地福亨村里住宅地昨日截收3份標書。據了解，入標財團包括信置及寶庭重建等，其中信置為獨資。據了解，項目鄰近綠怡居和豫豐花園，規模偏小，適合發展成中小型單位，地皮面積18,815方呎，地積比率約0.5倍，最高可建總樓面為10,160方呎。項目層數受限，不可多於6層。

地皮於所屬的分區計劃大綱圖內被劃為「綜合發展區」一部分，中標發展商須根據《城市規劃條例》就項目發展擬備一份總綱發展藍圖，包括適當的其他事項的資料，並將之呈交規劃委員會核准。另外，根據賣地章程，中標發展商須負責鋪設地盤北面一段範圍作未來公共道路之用，及按需要建設相關配套設施，並提供保養直至交還政府。此外，發展商須在地盤北面預留部分位置，不可在其之上及向上伸延15米高的空間範圍內建設任何構築物。

何文田站2期估值跌10%

對於屯門藍地地皮入標反應淡，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，集團於同區已有土地儲備，不想將發展項目太集中於某一區，因而未有入標，但他強調，不入標並非看淡後市。

華懋集團銷售部總監吳崇武認為，該地皮「蚊型」，較難吸引發展商競投，不代表他們看淡後市，相信仍看好後市發展。

因應最近市況轉差，不少測量師陸續調低之後賣地估值。其中萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，下周一截標的何文田站第2期，估值向下調低10%。

最新預測為每方呎樓面地價2萬元(純樓面地價計、包括補地價金額)，估值約128億元。

他又估計，何文田站第2期最終會有十多個發展商入標。始終發展規模大，估計入標財團以實力雄厚的大型發展商為主，部分會合組財團以分攤發展風險。估計部分中資亦會合組入標。

星新建私宅須逾九百呎 港輸九條街

特稿

當香港的百多呎「劏房盤」越賣越貴，屯門新盤弦海162方呎開放式戶都要賣288.88萬元時，新加坡則因有見面積500呎以下的「鞋盒單位」(shoebox unit)越來越多，近日出招限制中央區以外新建私宅項目平均面積最少為915方呎，等於香港一個三至四房單位面積，相信不少香港人都會羨慕不已。

市建局300呎起標未夠宜居

事實上，香港樓價貴到早已列入全球三甲，不過居住面積卻全球包尾，去年香港人均居住面積只有約15平方米(161方呎)。面對近年百多呎納米戶越起越多，香港特區政府有意改善香港市民居住環境，市建局於今年9月帶頭公佈，深水埗青山道/元州街發展項目開始，由2014年起規限最細單位不少於260方呎，增至不少於300方呎，即最細單位增加40方呎或15%。然而，相比新加坡剛推出的新招，市建局的新規限顯得未夠大刀闊斧，若能由260呎提升一倍至520呎來興建一房或兩房戶，會更切合民情需要。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，統計今年首9個月推出的28個全新新盤項目(不包括村屋及全幢物業等)，單位總數共涉及11,454伙，當中已售出約6,946伙，即售出率(以各新盤售出單位佔該項目單位總數計算)約60.6%。若以間隔劃分，一房單位最熱賣，售出率達70%，而兩房單位亦售出67.3%，比率均較整體一手銷售率為高。

香港特首於今年6月底公佈一系列新房策，包括將居屋售價與市價脫鈎，又即時改例要求發展商每次賣樓至少推售單位總數20%，及推出一手樓空置稅，免囤積單位，效果已開始浮現。如果政府能夠再下決心仿效新加坡，限制所有住宅物業最低面積至一個合理宜居水平，相信會令香港人的生活更有尊嚴。

■記者 梁悅琴

地王流標 山頂屋照賣4.5億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)山頂文輝道地王流標，未阻同區超級豪宅錄高價成交。新地旗下山頂TWELVE PEAKS 15號屋昨日截標，根據成交紀錄冊顯示，該大屋以4.5億元成交，呎價120,611元。大屋實用面積3,731方呎，樓高3層，4房全套房間隔，花園面積1,802方呎，天台面積719方呎，連私人泳池及兩個車位。

另外，嘉里於何文田皓畋昨以6,258.7萬元售出第3座27樓G室連天台戶，單位實用面積1,360方呎，另有1,110方呎天台，呎價46,020元，成交價及呎價均創項目新高。該盤亦以3,449.61萬元售出第9座9樓B室，實用面積958方呎，呎價36,008元，買家選用738天付款方法。

會德豐地產旗下將軍澳CAPRI昨晚加推3間洋房，包括5、12及15號屋，呎價由29,031至32,915元，貼近年初水平，最高折扣12.5%，折實價由5,050萬至5,570萬元，該3間屋於下周二發售。

新界西新盤戰 尚悅·嶺下周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新界西北爆新盤大混戰，繼華懋旗下元朗朗城滙及莊士中國旗下屯門弦海先後開價並正收票後，恒地及新世界合作元朗尚悅·嶺亦加入戰團。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，元朗尚悅·嶺最快下周上載售樓書及開價，首批單位會主打一房，部署11月開售，售價參考近期同區新盤。



■恒地林達民(右)與興業建築師樓董事兼設計總監何樹基昨軟銷尚悅·嶺。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

主攻細戶搶年輕客

對於近期新界西北區已有多個新盤推售，他認為，尚悅·嶺主打一房戶與同區其他新盤的主打不同，相信不會有競爭，並指元朗區近年受青年人歡迎，對細戶需求大，亦有利投資者收租。

他稱，尚悅·嶺由2座住宅大廈組成，提供504伙，包括開放式至兩房戶，開放式戶實用面積由174至195方呎，共有48伙，佔9.5%；一房戶的實用面積由234至282方呎，共有288伙，佔57.1%；兩房戶實用面積由332至381方呎，共有168伙，佔33.3%。

朗城滙明再加推

另一邊廂，發展商華懋集團銷售部總監吳崇武昨表示，元朗朗城滙至昨日中午累收1413宗，入票反應較慢，相信是因為鄰近有多個新盤推出，因而影響入票數量，又指，目前已入票中，A組大手票佔約200票，60%入票者來自屯門、元朗及荃灣，預期未來三日入票會更躍躍，最快明日加推單位，目標首輪開售全盤60%至70%單位。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，會為朗城滙買家推出「置靈活」按揭計劃，實際按息低至2.375厘，現金回贈高達2%。

新地昨將早前撻訂的元朗錦田PARK YOHO Napoli第27B座3樓D室加價3%重推，該單位實用面積580方呎，加價後定價928.9萬元，呎價16,016元。