

CCL八連跌 失守180關 市區樓跌勢急 嘉亨灣插16.8%

過去一個月 跌幅最大二手屋苑

屋苑	成交呎價	按月變幅
西灣河嘉亨灣	20,462元	-16.8%
九龍灣德福花園	13,477元	-13.1%
將軍澳新都城	14,544元	-12.5%
九龍灣淘大花園	14,378元	-12.5%
東涌映灣園	11,140元	-10.1%
長沙灣泓景臺	16,610元	-9.41%
紅磡黃埔新邨	15,834元	-9.31%
鯉魚涌康怡花園	16,902元	-9.31%
九龍灣得實花園	16,333元	-9.25%
馬鞍山中心	13,989元	-8.59%

資料來源：中原地產

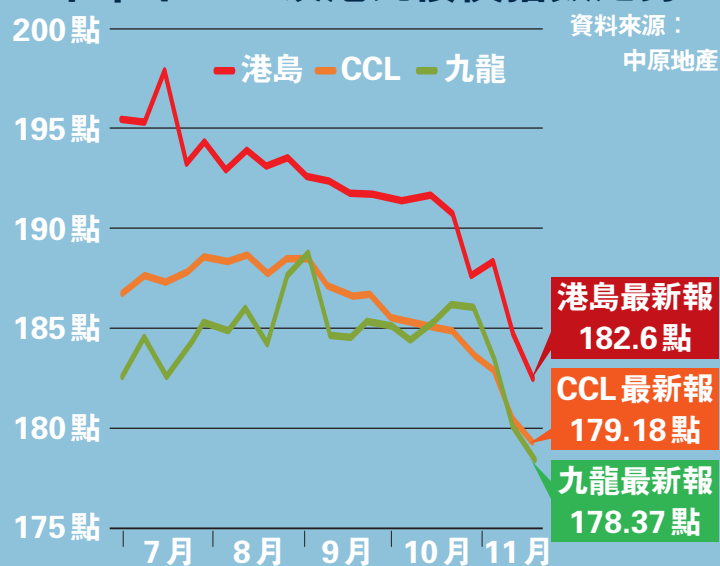
製表：記者 梁悅琴



嘉亨灣成交呎價險守2萬元關口。

資料圖片

下半年 CCL 及港九樓價指數走勢



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價跌勢未止，中原城市領先指數 CCL 最新報 179.18 點，為自今年 4 月中以來首次失守 180 點關口，按周跌 0.68%，連跌 8 周共 3.98%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近兩周港九市區跌勢顯著擴大，港島及九龍指數分別累跌 3.05% 及 2.85%，有跡象顯示新界兩區跌勢擴散至港九市區。當中，部分 CCL 成分屋苑過去一個月樓價下跌超過 10%，以西灣河嘉亨灣跌 16.85% 最為矚目。

九龍 CCL Mass 最新報 178.37 點，按周跌 0.95%，連跌 4 周共 4.16%。港島 CCL Mass 報 182.60 點，按周跌 1.28%，連跌 2 周共 3.05%。新界東 CCL Mass 錄 190.45 點，按周跌 0.70%，連跌 12 周共 8.80%，創該區最長連跌紀錄。新界西 CCL Mass 錄 166.11 點，按周跌 0.09%，連跌 5 周共 3.34%。此外，中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 181.17 點，按周跌 0.80%，與 CCL 同樣連跌 8 周，累跌 4.1%。

港九累跌幅度超新界

黃良昇指出，近 5 周樓價加快下跌，港九市區累計跌幅同樣高於新界兩區。當中，港島 CCL

Mass 累跌 4.69%、九龍 CCL Mass 累跌 3.62%，同樣高於新界西 CCL Mass 跌 3.34% 及新界東 CCL Mass 跌 3.06%。

事實上，根據用作統計中原領先指數 CCL 的成分屋苑顯示，過去一個月有五個屋苑的樓價跌幅超過 10%，主要來自港島東、九龍東及東涌。其中，西灣河嘉亨灣跌幅高達 16.85%，成交呎價跌至 20,462 元。九龍灣三寶即德福花園、淘大花園及得實花園的跌幅均於十大之列，分別按月跌 13.13%、12.55% 及 9.25%。

中小單位平跌市紀錄

與此同時，CCL(中小型單位)報 179.41 點，按周

跌 0.76%，連跌 12 周共 5.17%。CCL(大型單位)報 178.03 點，按周跌 0.23%，連 2 周共 0.92%。近 5 周計，CCL(中小型單位)累跌 3.54%，CCL(大型單位)則下跌 1.22%，顯示中小型單位不單是今次大市下調的主線，更率先顯著下跌。

CCL(中小型單位)連跌 12 周，平該指數最長連跌紀錄。上一次指數連跌 12 周，是 2000 年 3 月開始，當時連跌 12 周共 12.67%。而 2015 年 11 月指數亦曾連跌 9 周，是紀錄以來第二長的連跌，當時累計跌幅為 5.49%。比較過往經驗，今次連跌 12 周跌 5.17%，跌幅相對溫和。

業主鬆口谷二手睇樓

隨著各區二手樓價明顯回落，準買家睇樓意慾回升，中原地產十大屋苑周末睇樓量連升 3 周，本周末錄約 447 組，按周續升 4%。美聯物業分行統計亦顯示，本周末(11 月 24 日至 25 日) 15 個指標屋苑預約睇樓量錄約 352 組，按周上升 2.3%，連升 4 周。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，二手業主亦陸續面對現實，逐步調整叫價，吸引用家出動尋覓平價貨盤，並相信二手業主調整叫價幅度 5% 至 10%，市場應有承接力。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市轉角勢頭，各界對後市看法仍未有共識，好淡兩派仍在角力。大和昨發表報告指，市場對香港房地產市場過於悲觀，認為有些媒體報道誇大價格跌幅。該行又預計，樓價將正常化而不是暴跌，料樓價自今年 8 月的高位調整 6%，明年進一步下調 3%。

誇大暴跌成新常態

大和發表研究報告，預計本港房地產市場價格將會正常化而不是暴跌，指現時樓價正進入自然及健康的調整，而目前市場情緒及普遍投資者對香港房地產市場似乎過分悲觀，認為有些媒體報道可能誇大價格下跌的幅度。

該行指，住宅物業價格在 2016 年後正常化，並重申其觀點，即政府在 2011 年採取的措施已經抑制交易量並導致二手住宅市場銷量萎縮；認為價格走勢被誇大是新常態，無論是上升還是下降，並導致一手住宅市場項目的定價能力顯著提高，但情緒一旦減弱，這情況將無法持續。

該行早前曾預期樓價將會由 8 月的高位調整 9%，並料這調整將會在今年年底前或多或少完成。此外，由於近期大多數地產商不熱衷於推新項目，以及觀察到很多業主正抱觀望態度，因此調整的時間可能會更長，現時料樓價自 8 月的高位調整 6%，明年則將進一步調整 3%。

大和重申，對房地產行業持「正面」看法，因為相信投資者有潛在投資機會，注意到恒生房地產指數的股息收益率目前為 4%，並且認為本港房地產市場和房地產企業表現，都比市場目前的定價更具彈性。

另一方面，羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基昨出席電台節目後表示，目前樓市仍存較多不明朗因素，主要受加息步伐及中美貿易戰等因素影響。蘇國基稱，投資者現時持審慎樂觀態度，本港房地產市場正在調整，但回調幅度相對較溫和，相信正累積資金在樓市大調整後再入市。

羅兵咸：下行仍待觀察

蘇國基表示，樓市是否處於下行仍有待觀察。至於政府現階段應否撤辣招或減辣招，蘇國基指，這需要視乎樓市發展，觀察樓市調整幅度及不明朗因素，但認為撤辣招方面仍有很大討論空間。而近期有內房在港發售，會否出現債務違約要視乎個別發行商財務狀況，不能一概而論。

另外，蘇國基又說，投資者明年可考慮在澳洲市場上投資，例如墨爾本及悉尼，當地屬「避險天堂」。同時，因當地寫字樓供應緊張，加上擁有優於借貸成本和主權債券收益率的良好息差，相信能夠帶來不錯的租金回報。

人人談跌市 大和批誇大

大和認為，樓價調整自然及健康的，反而普遍投資者似乎過分悲觀。



資料圖片

灣仔囍匯價格重返一年前



囍匯錄得 11 月首宗成交，開放式單位以 790 萬元易手。

香港文匯報訊 樓市大幅回調，市場上展現優質物業低價成交。灣仔囍匯錄得本月首宗成交，有投資客斥 790 萬元買入一間向南開放式戶，價位重返去年底水平；至於東涌東環有特色戶業主急於周轉，趁 SSD 鬆綁，累劈逾「3 球」以 732.2 萬元沽出單位，扣除佣金等開支後接近平離場。

投資客呎價 2.4 萬入市

中原地產李志豪表示，灣仔囍匯錄得 11 月首宗成交，單位為 2 期 2 座低層 L 室，面積 329 方呎，採開放式間隔。原業主 10 月放盤叫價 940 萬元，10 月尾時減價至 850 萬元，最終以 790 萬元將單位易手，減價 150 萬或 16%，呎價 24,012 元，成交價錢回到 2017 年年底水平。李志豪指，買家屬於投資客，單位市值租金為 2.3 萬元，租金回報約 3.5 厘。

東環特色戶減足 367 萬

毗鄰港澳大橋的東涌屋苑未有因基建效應而暫緩跌勢。美聯物業方吉和表示，東環錄得 1B 座連平台特色戶大幅減價易手，面積 622 方呎，連 44 方呎平台，原業主九月中叫價 1,100 萬元放售，最終以 732.2 萬元獲用家承接，累積劈價 367.8 萬元或 33.4%，實用呎價 11,772 元，創同類單位二手呎價新低。

方吉和補充，同類新高 6A 座中層 9 室，6 月中以 1,020 萬元成交，現成交價較高位低相差 28%。據悉，原業主早已購入兩個新盤單位，故需要資金周轉，因此大幅減價沽出單位套現。而原業主於 2015 年 9 月一手以 679.7 萬元買入，賬面獲利 52.5 萬元，升值 7.7%，若扣除佣金及稅項開支後，僅賺約 13 萬元，持貨 3 年接近平離場。

嘉湖 3 房一星期平 7.9%

大市陰霾持續，新界西北屋苑成交價未見起色。中原地產馬斯力表示，天水圍嘉湖山莊業主叫價普遍軟化，例如景湖居 6 座高層 H 室，面積 547 方呎，3 房開隔，叫價 550 萬元，放盤一星期，減價 43.5 萬元，至 506.5 萬元即獲區內換樓客承接，呎價 9,260 元。

馬斯力表示，業主因早前已於外區購入新居換樓，急需資金周轉，才急減價賣樓。按業主於 1998 年 5 月以 228 萬元買入價計，賬面獲利 278.5 萬元或 1.2 倍。

九龍區方面，利嘉閣地產潘立信表示，紅磡海逸豪園錄得 22 座低層 D 室，面積 540 方呎，2 房間隔，原開價 1,000 萬元放售，經議價後減價 91 萬元或 9.1%，以 909 萬元連租約獲投資客承接，呎價 16,833 元。該屋苑今月暫錄上述 1 宗成交。

洋房珀爵計劃招標推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤母懼淡市爭相出擊。遠東發展營業及市務總監陳富強昨日表示，洪水橋現樓洋房珀爵昨日已上載售樓書，今日起向準買家預約開放參觀現樓示範單位，計劃招標推售，價錢將參考附近一、二手洋房，近期區內成交呎價約 1.5 萬元，並會因應客戶需要提供付款優惠。

遠東：因應客戶提供優惠

他指，珀爵共有 24 幢洋房，面積 1,967 方呎至 2,622 方呎，分 3 類戶型，提供三房三套房、四房兩套房及六房兩套房間隔，全部連雙車位，其中 6 幢連室內私人升降機，每呎管理費約 4.5 元。

被問到於淡市下出擊會否擔心影響銷情，陳富強認為，近期新盤銷情稍慢，主因有多個細單位新盤推

出，競爭大、選擇多所致。然而，珀爵屬別墅項目，此類新盤供應少，對銷情仍有信心。他預期，整體樓市將於農曆新年後回暖。

珀居盡推 7 幢洋房招標

另一邊廂，英皇旗下屯門小欖珀居昨日公佈盡推最後 7 幢洋房招標發售，包括 7、8、10、11、12、15 及 16 號洋房，每幢洋房除配置私人泳池、花園、天台外，每戶均有兩個私人車位直通大宅，下周四起逐日截標。珀居自 7 月推售以來，至今已出售 7 幢洋房，成交價 7,500 萬至 1.481 億元，共套現逾 7.7 億元，其中 6 號洋房成交呎價逾 4 萬元，創屯門區物業呎價新高。

此外，新地亦加推山頂 TWELVE PEAKS 9 號屋招標，下周三截標，該洋房面積 3,657 方呎。

香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，與南豐合作九龍山崗新項目招標出售第 3 座 10 樓 B 單位(及部分天台)頂層豪華泳池單位，成交價 5,860 萬元，呎價高達 32,737 元。單位面積 1,790 方呎，屬 3 房(包括 2 套房)間隔，設 422 方呎平台及 1,456 方呎私人天台。

泓碧下周一開售 110 伙

此外，碧桂園牽頭馬鞍山泓碧落實下周一開售 110 伙，其中 100 伙公開發售，將於明日午 6 時截票，另新推 10 伙以招標形式發售，主要來自第 2 及 8 座地下特色戶，下周一起逐日截標。市場消息指，該盤累收近 300 票，超額 1.7 倍。



遠東陳富強強料整體樓市將於農曆新年後回暖。

記者 梁悅琴 攝



元朗珀爵外觀。

記者 梁悅琴 攝

大嶼山宅地估值 9 千萬

香港文匯報訊 晉禧集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典昨日表示，將於下周五（11 月 30 日）截標的大嶼山長沙嶼南道住宅用地（丈量約份第 332 約地段第 765 號）位處低密度豪宅區，適合作海濱豪宅洋房發展，預料每方呎樓面地價約為 8,000 元，估值約 9,000 萬元，預期落成後每方呎售價約 17,000 元。

可建樓面 11582 方呎

地皮位於長沙嶼南道，面積 28,977 方呎，地積比約 0.4 倍，最高可建樓面 11,582 方呎。發展項目所覆蓋範圍不得超過地盤面積的 25%，而建物業層數及高度受條款限制，不可多於 2 層(包括地面水平以下及高於平均地盤平整水平之上 7.6 米。

根據賣地章程，地盤現有建築物需由發展商自行拆除，但需注意當中或含石棉物料，其需聘請認可專業人員進行檢查並移除。同時，又需負責鋪設地盤北面嶼南道一段路面及建設相關配套設施，提供保養直至交還政府。此外，地盤北面及南面部分位置被劃作不可建設構築物範圍，發展商須就地盤北面的不可建設構築物範圍進行保養並在將來交還政府等。