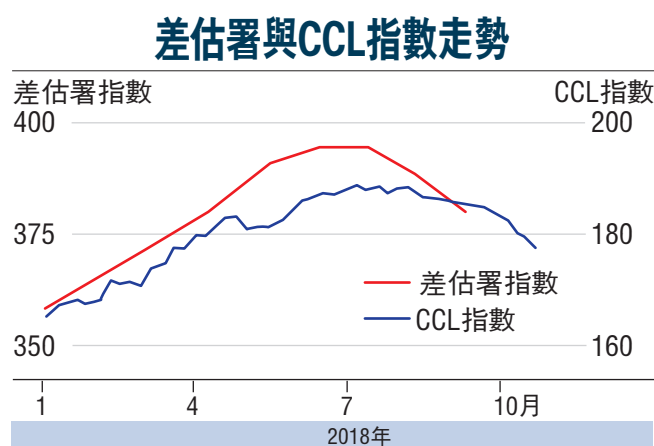


差估指數月插2.36% 三年最傷 樓市連挫三月 回穩待過農曆年

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市跌勢轉急,差餉物業估價署最新公佈10月全港私人住宅樓價指數約380.3點,按月跌2.36%,為近3年以來最大單月跌幅。當中,以實用面積430方呎或以下的A類細單位跌幅最大,按月下跌2.46%。業界預料,由於年底前屬於傳統淡季,加上



困擾樓市的利淡因素尚未解決,預料11月及12月分別仍將按月下跌逾1%,預計至明年農曆新年後,即大約3個月後市況才會有回穩。

差估署最新資料顯示,樓價指數已連續下跌三個月。其中,8月按月跌0.0006%,9月跌1.32%,跌幅相當輕微,但10月跌幅突然急劇擴大,跌幅竟高達2.36%,為2015年12月之後,34個月(接近3年)以來最大單月跌幅。至於累計三個月跌幅已達3.67%。反觀租金指數則上升到197.1點,按月升幅為0.1%,連升9個月。

中小單位升得急跌得急

各類型單位中,又以面積430方呎或以下的A類細單位跌幅最急勁,按月跌2.46%,其餘B(面積431方呎至752方呎)、C(面積753方呎至1,075方呎)、D(1,076方呎至1,721方呎)及E(1,722方呎或以上)類單位依次跌幅為2.42%、1.92%、1.79%及1.82%。換言之,單位面積越細跌幅越大。

對於細單位跌勢較急,中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出,有不少上車「借到盡」的買家,他們一般「無乜實力」,因此會在樓市回調時因情緒恐慌而拋售單位,亦導致中小型單位樓價跌幅較急。

美聯物業住宅部行政總裁布少明也指出,中小型單位在過去兩年升勢最急,「升過咗籠」,因此跌幅會較大型單位急。其中「樓換樓」的業主持貨能力最弱,在急需現金周轉的情況下,亦會較願意把手上的上車單位變現套現,個別成交減幅更高達兩成。

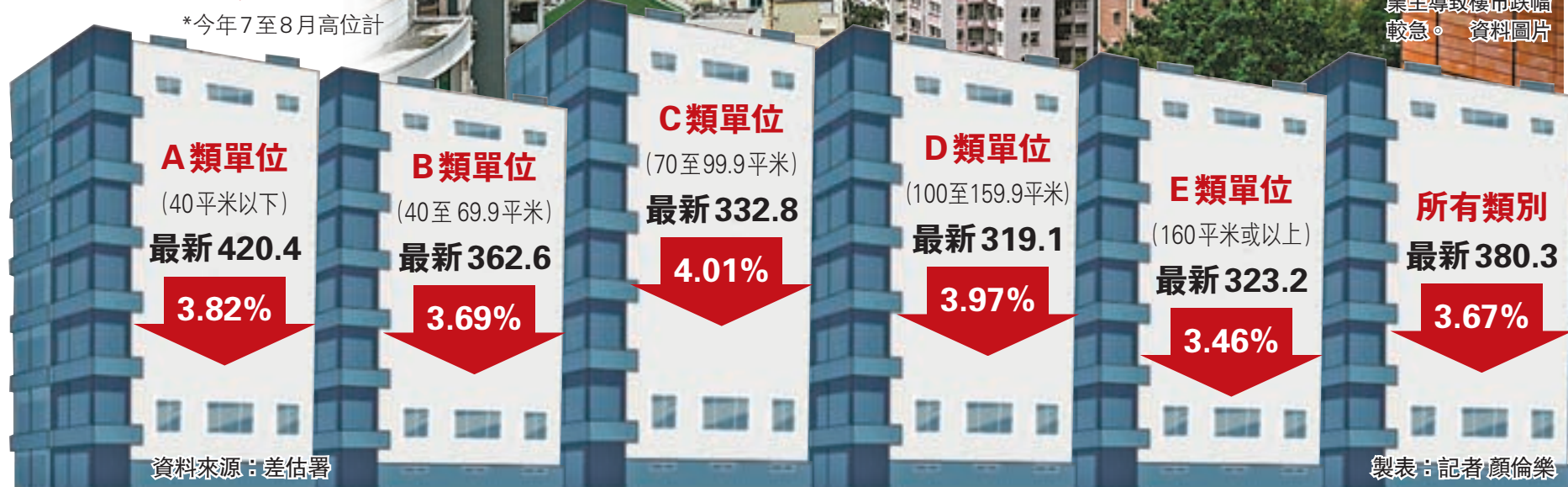
至於樓市往後走勢,市場普遍認為此輪跌勢未止,最快也要到明年農曆新年後回穩。利嘉閣地產研究部主管陳海潮認為,困擾樓市的利淡因素尚未解決,中美貿易戰雖或有轉機,但料未必可在短期內全面解決,而12月尚有加息陰霾,加上近期新盤交投顯著放緩,預期11月份樓價仍將至少錄得逾1%的跌幅。至於年尾年頭交替之間,向來是樓市的傳統淡季,12月份樓價有機會維持約1%至2%的跌幅。

調整期或持續年半時間

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文估計,未來一年至一年半時間內,樓市仍在調整。又預計明年樓價將下調10%,一手私人住宅表現會比較好,二手及居屋等則會較淡靜,而且下行壓力較大,但樓價不會有像97年的「懸崖式下滑」。

林浩文又預測,明年農曆新年前樓市會較靜,隨後有機會出現小陽春,不過會呈現「量升價唔升」的局面。並認為,短期影響本港住宅樓市的因素是房屋政策及外圍經濟與政治(尤其是中美貿易戰),之後才是加息走勢及住宅供應量。

不同類型單位指數高位*回落情況



經濟佳用家支持 租金逆市升

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓價指數雖「三連跌」,兼有跌幅擴大的跡象,不過租金指數卻與樓價指數背馳,繼續屢創新高。10月差估署租金指數最新報197.1點,按月上升0.1%,而今年首十月租金指數則累升約5.1%。

經濟若不景 樓價租金同步跌

以單位分類來看,A類單位10月租金指數為218.5點,按月升0.2%,今年首十月累升約5.3%;而B、C、D類單位租金指數分別為196.4點、170.9點、163.8點,今年累計升幅介乎5.4%至5.7%。E類單位升幅較少,最新錄151點,十個月累升4.4%。

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示,回顧2015年,當年經濟不景,樓價及租金幾乎同步下跌,但現時租金指數卻保持上升,與樓價指數背馳。若跟2015年作比較,則證明現時經濟基本上無問題,只是樓價「高得滯」需要調整。

另外,他指出,租金水平走勢需視乎兩大指標,一是零售增長,二是旅客數字增長,若這兩項數字呈現負數,或影響失業率及工資變化,這就會在租金上反映。



準買家觀望 轉買為租帶挈

美聯物業住宅部行政總裁布少明也表示,不少準買家轉買為租,為租務市場帶來兩成租賃增長。租金走勢方面,樓市過去大部分時間的樓價與租金均「齊上齊落」,由於農曆新年前一般為租務淡季,加上稍後會有不少新盤入伙,亦會對當區租金造成壓力,預料農曆新年前租金會出現下調,但跌幅不會多於樓價。

海嘯後再現 CCL八指數齊跌3周

香港文匯報訊(記者 蔡競文)官方樓價指數連跌3個月,地產業界自行統計的樓價指數亦同樣繼續下跌。反映二手樓市況的中原樓價指數CCL最新報177.39點,按周跌1%,連跌9周共4.94%;其餘七大指數本周亦下跌。統計顯示,CCL八大指數已經齊跌3周,為2008年金融海嘯後再現。

跌勢蔓延港九市區

樓價跌勢更由新界蔓延到港九市區,

九龍分區指數按周跌1.22%,連跌5周共5.33%;港島分區指數按周跌0.27%,連跌3周共3.32%。至於新界東分區指數按周跌0.28%,連跌13周共9.05%,創該區最長連跌紀錄。新界西分區指數按周跌2.07%,連跌6周共5.34%。

若以近3周來看,九龍區跌幅最大,有4.03%。同期新界西、港島及新界東分別跌3.54%、3.32%及1.1%。

至於大型屋苑樓價跌勢明顯擴大,CCL Mass近3周跌3.17%,CCL跌2.93%。CCL跌幅被豪宅拖慢,其中豪宅跌幅較少,而中小型卻較大。近3周CCL(大型單位)跌1.65%,CCL(中小型單位)跌3.17%。

另一代理行發佈的樓價指數同樣下跌。美聯樓價指數最新報165.4點,按周跌0.76%,連跌8星期,創34星期新低,較指數高位176.54點累跌約6.31%,重返4月上旬水平。

業界普遍睇樓市未跌完

紀惠集團副主席兼行政總裁湯文亮

樓市預計農曆新年前會較今年高峰期回落15%,屬「斷崖式下跌」。

祥益地產總裁汪敦敬

跌市不會持續太久,一旦回復正常成交量,兩個星期就會「冇晒啲平盤」。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文

明年樓價將下調10%,不會「懸崖式下滑」;農曆新年後將現小陽春,「量升價唔升」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

受「新六招」、貿易戰等影響,第四季樓價跌勢最急,反映買家缺乏信心。

美聯物業住宅部行政總裁布少明

後市要視乎「習特會」,樓市11月跌幅料仍超2%,但平盤已承接下,12月跌幅料收窄至1%至1.5%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮

11月及12月樓價維持約1%至2%跌幅,全年樓價指數升幅或收窄至5%或以下。

香港置業行政總裁李志成

成交持續受壓,樓價年內升幅料收窄至僅「低單位數」增長。

大嶼山宅地收12標勝預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大嶼山長沙嶼南道低密度住宅地昨日截標,反應勝預期,收到12份標書,財團包括其士國際、香港興業、嘉華國際、簡基富旗下TDS、信置等等,當中不乏小型地產商。據了解,該地皮可建樓面約11,582方呎,可望海景,綜合市場估值,地皮估值約9,000萬元至1.05億元,樓面地價8,000元至9,066元不等。

另一方面,地政總署昨公佈一幅大嶼山長沙嶼南道的標價。翻查資料,政府於10月30日公佈批出該地,由香港潮州商會

副會長高佩璇持有的盛裕興業以1.6億元投得,以可建樓面23,692方呎計,每呎樓面地價6,753元,較市場最低估值低32%。不過,項目收到的其餘5份標書出價更低,最低只得2,800萬元,以可建樓面計,每呎樓面地價僅1,182元。

啟德住宅地盤今月招標

署方亦同日公佈,將於12月7日開始就啟德第4C區3號地盤進行招標,明年1月18日截標。項目地盤面積11.7萬方呎,最高樓面64.8萬方呎。地皮位置望維港海

景,業界目前對其估值介乎116.75億至123.24億元,每方呎樓面地價約1.8萬至1.9萬元。

永義申請強拍土瓜灣樓

除官地買賣,有發展商則向舊樓埋手。永義國際公佈昨日已就土瓜灣漆咸道北472號至478號向土地審裁處申請強制拍賣,已持有該地段超過80%業權。地皮佔地3,562方呎,位處「住宅(甲類)」地帶,以9倍地積比率計算,可建樓面32,058方呎,發展商委託測量師對地皮估值2.28億元。



信置代表 香港文匯報記者彭宇文攝



其士國際代表 香港文匯報記者彭宇文攝