

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年12月
星期日
4897001360013
9
多雲陣雨 相當清涼
農曆十一月十六日 氣溫13-17°C 濕度75-95%
港字第25104 今日出紙3張6大張 港售8元

盤點全港屋苑樓價 納米盤最勢危 翔龍灣升三成 暫稱王

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本年樓市走勢可謂「高潮迭起」，上半年各屋苑樓價均急促上升，連帶「納米樓」等防守力較差的細單位也被炒起。當樓市欣欣向榮時，以中美貿易戰為首的負面因素突然湧起，不少持貨力弱業主急急走貨，個別被炒起的細單位為主二手屋苑急挫，一手市場同受影響，昨日開售的屯門「龍床盤」菁雋全日只錄2宗成交（另見A11版）。不過，部分二手屋苑呎價僅稍為下調，全年仍錄得逾兩、三成升幅。為此，香港文匯報特為讀者追蹤20大屋苑本年首十個月呎價走勢，揭開港九新界「升幅王」及「插水王」，並請專家為大家分析後市走勢。

對於現時樓市，行內地產代理可謂如人飲水、冷暖自知。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，樓市回軟以細單位為主的屋苑跌勢最急，個別成交價更由高位回落兩成。但中美貿易戰，氣氛「又轉返好」，這批屋苑跌幅收窄至約15%。此外，價位較硬淨、跌幅較細的優質屋苑，一方面不少買家認為「未跌夠」，另一方面一眾業主不肯減價，以致交投仍然疏落。

代理：「減兩成」就好多客

不過，布少明補充指，雖然樓市調整，但蝕讓只佔整體成交約1%至2%。而且，當價位下跌，「減兩成就有好多客湧埋去。」用家需求仍然強勁，配合多達26萬新居屋回流客，料一些跌幅較急的屋苑很快便會出現大量成交。不過，他認為是否見底仍言之尚早，關鍵在於中美貿易戰，並料樓市氣氛在3個月後有好轉。

同屬地產代理，香港置業行政總裁李志成指出，雖然去年底前美國的加息步伐或放慢，本港下月加息機會微，但因中美貿易戰令後市存在隱憂，故相信樓價調整尚未結束，季內發展商勢保持一手新盤開價貼市的銷售策略，二手業主需要進一步擴闊議價空間吸引買家回流，特別是中小型物業價格。

此外，差餉物業估價署最新數據顯示，10月私人住宅售價指數報380.3點，按月大跌約2.36%，連挫3個月。今年首10個月該指數上升約7.83%，較去年同期升幅11.97%低約4.14個百分點。李志成預料，年底升幅仍會持續收窄至僅錄「低單位數」增長。

學者認為「仲未調整夠」

至於經濟學者關焯照認為，一些「細Size且炒過龍」的屋苑跌得會比較急，例如沙田第一城及嘉湖山莊。至於大單位呎價可以「郁都唔郁」，主因普遍千萬以上物業的貸款額都只是樓價的四成四左右，業主持貨能力強，因此大單位價位仍較為硬淨。至於對於那些跌幅高於大市的屋苑，關氏直言「接唔過」。

雖然隨着居屋購買力回流，樓價跌勢有放緩跡象，惟他指，二手樓價由高位至今只是調整約6%，買家見「仲未調整夠」，好多都會等。當樓價調整15%至20%後，例如500萬元物業跌價至400萬以下，跌幅便會開始喘定，並預料明年第三季起樓價會開始止跌。

二十大屋苑呎價及註冊量變化

屋苑	1月		8月		10月		首10月呎價變幅
	註冊	呎價(元)	註冊	呎價(元)	註冊	呎價(元)	
翔龍灣	9	16,504	8	19,986	1	21,539	↑30.5%
嘉亨灣	7	21,412	4	25,224	1	26,696	↑24.7%
維景灣	8	17,147	10	18,677	2	20,645	↑20.4%
界悅居	5	15,704	5	19,222	0	-	↑19.6%*
維港灣	8	20,587	5	22,220	2	24,609	↑19.5%
太古城	32	17,898	22	21,632	8	20,769	↑16%
泓景臺	7	16,643	4	17,878	4	18,906	↑13.6%
維景灣畔	13	15,893	10	17,979	1	17,978	↑13.1%
美孚新邨	40	12,634	15	14,377	9	14,097	↑11.6%
麗港城	29	13,086	11	14,644	10	14,577	↑11.4%
黃埔花園	31	15,900	15	17,818	8	17,564	↑10.5%
將軍澳中心	16	15,208	11	16,883	10	16,746	↑10.1%
沙田第一城	52	15,323	28	17,994	21	16,723	↑9.1%
貝沙灣	11	30,901	5	32,478	6	33,101	↑7.1%
新港城	34	15,330	9	16,977	2	16,188	↑5.6%
碧海藍天	5	15,880	3	17,141	3	16,686	↑5.1%
東港城	2	14,864	7	15,684	0	-	↑4.9%*
宇晴軒	10	17,847	7	19,480	5	18,195	↑1.9%
新都城	25	15,448	22	16,530	7	15,033	↓2.7%
海逸豪園	16	20,515	14	22,808	8	19,158	↓6.6%

*數字以1月至9月作比較

資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部



九龍升幅王
翔龍灣
30.5%

土瓜灣翔龍灣平均呎價8月時升至19,986元高位，其後9月遇逆市仍僅微調4.3%至19,129元，10月時再跳升至21,539元，較年初累升達30.5%。

置高物業林義表示，翔龍灣樓價主要受兩大因素支持，第一是港鐵沙中線，第二是同區舊樓收購所新增的購買力，尤以後者成為區內主要置業需求。現時翔龍灣平均呎價約1.6萬元至1.7萬元，相比去年11月的1.9萬元至2

萬元錄得顯著回落。業主普遍叫價亦較高峰時回落約一成，但現時每周末錄得睇樓量由上月的1組至2組升至4組至5組客。

程咬金追價業主主捷訂

6座低層E室近期錄得成交，面積621方呎，3房間隔，望海景，原業主以1,280萬元交吉放售，減至1,020萬元售出，呎價16,425元。有趣的是成交後，有其他買家出價1,100萬元要求業主主捷訂，隨後更追價至1,120萬元，惟業主以守信為由拒絕。



港島升幅王
嘉亨灣
24.7%

位於港島東西灣河的嘉亨灣今年升勢凌厲，1月平均呎價為21,412元，到3月時已升至26,255元，升幅達22.6%。其後至9月才下調，平均呎價22,183元，隨後10月反彈至26,696

元，總計十個月累升24.7%。

放租業主「頂住個價」

對於嘉亨灣升勢，中原地產陳凱超表示，由於屋苑海景質素及配套較東區其他屋苑優質，加上租務回報理想，一般有3厘，故能「頂住個價」。至於睇樓量隨着中美貿易戰休戰而急升5倍、6倍，周末錄得約20組至30組客，惟買

家還價幅度普遍達10%，與業主3%至5%讓幅相差較大。屋苑現有約150間放盤，約三分之二為連租約，入場費768萬元起。

近期成交單位有3座高層D室，面積942方呎，3房套間隔及工人套房，業主叫價2,800萬元，最終以2,398萬元易手，呎價25,456元。成交價較早前同類單位平近240萬元。



新界升幅王
維景灣畔
13.1%

同區有不少新盤供應的將軍澳維景灣畔，1月平均呎價15,893元，其後至9月時錄得18,158元，較年初升14.3%，為全年高位，其後10月微調至17,978元，仍較1月累升13.1%。

港鐵及新盤撐起升勢

中原地產伍錦基表示，維景灣畔毗鄰港鐵調景嶺站，加上屋苑主力提供中小型單位及將軍澳南及日出康城新盤效應帶動買家覓盤，推升上半年呎價。目前樓價已「摸咗底」，12月暫錄平均呎價為15,098元，比11月回升約一成。業主議價空間亦由市差時的5%至7%縮減

至3%。伍錦基又指，得悉中美貿易戰降溫消息後，睇樓人流隨即上升七成，「用家出晒嚟」，惟投資者仍未見其踪影。

成交方面，新近錄得6座高層G室成交，面積510方呎，2房間隔，成交價768.8萬元，呎價15,075元。屋苑現時最平叫價單位為398方呎1房戶，售價728萬元。



九龍插水王
海逸豪園
6.6%

紅磡海逸豪園平均呎價由1月時的20,515元，反覆至8月高位時的22,808元，升幅11.2%，但在10月卻急跌16%至19,158元，首十個月累跌6.6%。

利嘉閣地產潘立信表示，跌勢急勁除屋苑過去成交價偏高之外，亦因部分細單位業主持貨力不足，急剪價走貨止賺，但部分大單位依然「無七點減」。而且，近日屋苑成交價開始「上返去」，較低位回升約8%，細單位只有約20萬元議價空間，仍與準買家還價的3%至4%有落差，故無法帶動成交上升。

成交方面，最新錄得23座低層G及H室相連戶成交，面積合共約1,088方呎，原開價1,880萬元，經議價後減價約10.6%，以1,680萬元成交，呎價15,441元，較市價低約8%。



新界插水王
新都城
2.7%

主力提供細單位的將軍澳新都城因「總價效應」炒起，呎價一度升至7月時17,161元高位，其後利淡因素打擊，10月倒插12.4%至15,033元，最終首十月累跌2.7%。

不過，香港置業楊錦河稱，問盤增多下，業主讓幅由雙位數百分比收窄至只有3%。1期1座低層D室，面積420方呎，2房間隔，議價後減價51.2萬元，以598.8萬元成交，呎價14,257元，低市價5%至6%。

另外，中原地產伍錦基指，「平價貨掃咗浸」，加上抽新居屋落空的買家覓盤，刺激本月初周末錄得68組睇樓量。但600萬元以下放盤不多，全將軍澳區僅11間左右。

地產界齊睇淡細價樓

樓價受挫，首當其衝是供應較多的蚊型單位，據差估署數字顯示，面積430方呎以下單位（A類單位）售價指數在10月錄得420.4點，按月跌近2.5%。綜合地產界人士意見認為，由於跌市中市民置業選擇增加，非主流的納米單位跌幅將持續擴大。

趙國雄：偏遠納米樓或跌30%

長實地產執行董事趙國雄表示：「早前出席飯局時曾討論本港樓市去向，並認為本港樓市下行無可避免，個人估計是一成至兩成，主要原因是目前樓價升得過高，市民收入追不上升幅，令供樓負擔逐漸加重。而且，中美貿易戰對香港經濟存在的影響不

小，再加上利息上調導致供樓支出增加，所以有機會回調。」

趙國雄又指，集團早已預期中美貿易戰對經濟呈現負面影響，並且會惡化，去年集團便大手沽出住宅新盤，套現逾500億元，並創下歷來紀錄，預料明年經濟會較今年更差，偏遠地區的納米樓亦將會出現供應過剩，所以跌幅會較大，可達30%。

代理方面，問及哪類單位會「蝕得最甘」，美聯物業住宅部行政總裁布少明亦直言細價樓機會比較大，特別是在這一、兩年內購入單位，又在SSD期內急售單位的細價樓業主最容易「蝕得最甘」。

仲量聯行董事總經理曾煥平則認為，樓價抗跌能力與供應息息相關，如港島區物業，灣仔及中環因供應量少，抗跌力亦較強。至於新界供應量多，不時有「海量」新盤競爭，跌價壓力則相對較大。例如1997年時樓市下行時，一手開價甚至平過二手。

仲行稱理性難選納米樓

曾煥平表示，納米樓抗跌力最弱，並強調其本身是很有問題的產品。假設一個納米單位低於200方呎，扣除牆身、平台以及浴室後，就只有約100方呎空間，年輕買家在市旺時可能「興高采烈」，但之後轉售時可能面對一羣理性買家，空間限制會令單位難以售出，二手表現將會非常差。