

樓價連跌12周 十年最長

中原料再跌半年 跌至去年中水平

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 中美貿易戰暫時停火,惟樓市悲觀情緒仍繼續蔓延,二手樓價指數最新174.74,連跌12周累計下調逾6%,是2008年11月之後的最長連跌,按周則跌約0.49%。中原研究部表示,二手樓價調整料持續,料於明年第二季時跌至160點後止跌,相當於如2017年7月政府換屆時的水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL最新報174.74,按周跌0.49%,連跌12周共6.36%,是2008年11月之後的最長連跌。CCL Mass報176.01,按周跌0.58%,連跌12周共6.84%,創該指數最長連跌紀錄。CCL(中小型單位)報174.36,按周跌0.57%,連跌16周共7.84%,創該指數最長連跌紀錄。CCL(大型單位)報176.65,按周跌0.09%,連跌2周共0.50%。CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)三大整體指數齊跌12周,為歷史最長齊跌紀錄。

新界東跌幅11%

黃良昇又指,CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)及CCL(大型單位),四大整體指數均重返2018年3月財政預算案時的水平。他預期樓價持續向下調整,至2019年次季CCL目標160點且止跌,即展望樓



價回到2017年7月政府換屆時水平。

黃良昇表示,15周前CCL報188.44高位後回落,CCL近15周累跌7.27%,CCL Mass跌7.87%,CCL(中小型單位)跌7.79%,CCL(大型單位)跌4.57%。顯示跌市以中小型單位為主導,豪宅跌幅明顯較少。同期四區之中,新界東跌幅突破一成,累跌10.98%,新界西跌7.82%,九龍跌8.42%,港島跌5.16%。

黃良昇稱,本周四區錄得「三跌一升」。新界東CCL Mass報184.74,按周跌1.93%,連跌16周共11.53%,創該區最

長連跌紀錄。新界西CCL Mass報156.85,按周跌0.92%,連跌9周共8.73%,平了2008年11月連跌9周的最長紀錄。港島CCL Mass報182.59,按周跌0.17%,連跌2周共0.78%。九龍CCL Mass報172.82,按周微升0.01點。

另一邊廂,美聯物業發表美聯樓價指數,最新報163.67,按周續跌約0.34%,比起四星期前跌約1.79%。已連跌11星期,創41星期新低,重返3月初水平,較高位176.54點累跌約7.29%。若以3區劃分,上週港島樓價按周跌幅最大。美聯

港島樓價指數最新報179.53,按周跌約1.16%,與四星期前相比亦跌約1.4%;與該區年內高位195.87點比較,則累跌約8.34%。

美聯九龍樓價指數最新報156.08,按周跌約0.47%,與四星期前相比亦跌約1.99%;與該區年內高位168.53相比,則累跌約7.39%。美聯新界樓價指數最新報153.32,雖然按周上升約1.03%;但與四星期前相比仍跌1.63%;與該區年內高位168.59相比,更累跌約9.06%,累積跌幅為三區最大。

凱滙明推338伙 累收2500票

香港文匯報訊(記者 黎梓田)由信置、市建局及華人置業合作發展的觀塘大型住宅項目凱滙首兩輪銷售均「一Q清袋」,其後發展商「打鐵趁熱」,加推項目第二期兩張價單,合共338伙,並落實於明天(23日)銷售。發展商表示,現已累收接近2,500票,並視乎銷售情況再決定下一輪部署。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示,是次推出的二期338伙,將於周日早上開售,並於今日下午二時截票,項目暫累收接近2,500票,有不少為新入票。該批單位價單總值逾51億元,當中有58伙1房戶,佔17%,包括首次推出的1房開放式廚房間隔,136伙2房佔40%,144伙3房單位佔43%,有不少年輕人均意向購買1房單位,將視乎是次銷售反應再決定下一輪銷售時間及部署。田兆源補充指,將保留項目一、二期的特色單位,價錢有望挑戰觀塘區新高。

何文田售兩豪宅價四萬五

此外,豪宅新盤在淡市下仍有資金追捧。根據土地註冊處資料,中信泰富發展的何文田KADOORIA錄得嘉道理道單號地下花園單位售出,該址實用面積1,798方呎,花園面積756方呎,成交價8,163萬元,實用呎價45,402元,登記買家為凌志雄(LING CHI HUNG)。另外,同屋苑另一個嘉道理道單號地下花園單位,實用面積1,782方呎,花園面積581方呎,亦以7,870萬元售出,實用呎價44,163元。



信和置業營業部聯席董事田兆源(右)表示,凱滙二期338伙累收接近2,500票。香港文匯報記者黎梓田攝

啓德跑道第三宅地 會地擬添食

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啓德第4B區2號住宅地皮昨日截標,項目可建樓面約59.41萬方呎。地政總署公佈收到6份標書,入標財團主要為本地財團,包括長實、新地、華懋集團、中國海外,以及嘉華與信置合資財團等。早於上月投得毗鄰第4B區3號住宅地的財團(會德豐地產、新世界發展、恒地、帝國集團合資)是次亦再度攜手入標。

住宅地皮,佔地面積約97,393方呎,最高可建樓面約594,087方呎。由於地段未屬全海景地段,市場此前估值約77.2億至92.1億元,每方呎樓面地價約1.3萬至1.55萬元。昨日入標財團全部為熟面孔,包括長實、新地、華懋集團、中國海外,以及嘉華與信置合資財團等。

六標書全是本地薑

此外,會德豐地產、新世界發展、恒

地、帝國集團4間發展商亦再度合資入標競投。

資料顯示,該財團於11月初已經斥資83.33億元中標旁邊的第4B區3號地皮,之後於啓德第4B區4號地皮投標雖然輸了一仗,被高銀集團奪標,但昨日再接再厲競逐,未來若中標可望取得協同效應,可想見出價將較為進取。業界指出,合資競投可以增強實力並分攤風險。

首次參與啓德原跑道地皮招標的華懋集團,今次獨資出擊,實力亦不容忽視。公司助理發展經理吳國廷昨日投標後表示,地皮屬優質市區地段,故公司有意發展,出價時已考慮之前兩幅啓德跑道地皮的定價,以及同區的新盤銷情,亦已考慮加息和市況等因素。

中原測量師行張競達表示,項目昨日截標反應不算太差,但比早前批出的另外兩幅跑道地皮為少,可能會影響地皮最終售出的價錢。事實上,該地位處跑道中段,向市區方向,享市景,發展潛力不俗,相信投得同區地皮的財團,若想再下一城,仍會積極出價加強競爭力。

另外,地政總署同日公佈,將公開招標

出售啓德第4C區5號商業/酒店地皮,以及大埔白石角優景里與博研路交界住宅地。兩幅地皮都於12月28日招標,但截標時間上,啓德地皮為明年1月25日,大埔地皮為明年2月8日。

啓德酒店地聖誕後招標

據了解,啓德第4C區5號商業/酒店地皮,佔地面積約102,043方呎,可建樓面約612,256方呎。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,地皮望全維港景,但交通配套不足,估價較年初下調約10%,每呎樓面地價約14,000至15,000元,估值約86億至92億元,預料項目將會以長線投資為主。

大埔白石角優景里與博研路交界住宅地,佔地約354,136方呎,可建樓面約949,385方呎,樓面包括由買方興建的安老院舍的政府地方。林浩文料估值較年初低約15%,因大埔未來幾年供應量多,相信中標價不會進取,亦對同區地價有指標作用,料可提供1,800至2,200伙,以中小型單位為主,估值約58億元至67.6億元,每呎樓面地價約6,000至7,000元。



香港文匯報記者顏倫樂攝

做節兼外遊 周末睇樓少半成

香港文匯報訊 二手樓價持續調整,反映業主對後市仍持觀望的態度,加上節日假期臨近,不少市民外遊,加上新盤搶客,令各區睇樓量縮減。據美聯物業分行統計,本周末(12月22日至23日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約391組,按周回落約4.6%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,12月份一手交投暫已錄得約1,100宗水平,較11月份約400宗大幅上升,當中凱滙成功吸納大量購買力。受到凱滙將於周日推出第二期338伙發售,將繼續搶佔不少二手客源,加上今天周六為冬至,不少市民忙於做節,而且聖誕將至,節日因素及外遊效應亦影響本周末的二手屋苑預約睇樓活動。

港島預約跌一成

受到節日氣氛及熱賣新盤推盤搶客,本周末港島屋苑4個指標屋苑預約睇樓量錄得約86組,按周跌約10.4%。美聯物業施衍銘表示,由於本周末冬至,部分業主及準買家忙於做節,加上新盤吸納購買力,故本周末該屋苑預約睇樓量按周下跌約一成。

臨近聖誕佳節,節日氣氛濃厚,部分業主及準買家陸續外遊度假,本周末新界區4個指標屋苑預約睇樓量暫錄約183組,較上周末輕微下跌約0.5%。美聯物業黎燦強則表示,嘉湖山莊本月交投氣氛有好轉,至今暫錄約22宗成交,較上月同期的11宗,上升約1倍,本周末預約睇樓量錄得約105組,按周未有升跌。

東九龍全新盤搶客,九龍區二手睇樓氣氛受壓,區內7個指標屋苑本周末預約睇樓量錄約122組,按周減約6.2%。美聯物業吳紹輝表示,全新盤本周日項目2期再有全新單位應市,續搶去市場大批購買力,東九龍一帶二手氣氛受壓,指標屋苑麗城本周末預約睇樓量錄約12組,按周減約7.7%。

按息升至2.4厘 創七年新高

香港文匯報訊 美聯儲前日再加息0.25厘,本港暫未追隨加息。據經絡按揭轉介研究部最新數據顯示,10月份經絡按揭轉介利率指數(MMI),即反映按揭新客戶一般可做到最新的實際按息水平,最新報2.4厘,按月上升14點子,並創自2011年10月,即七年後的新高。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,上次即9月份美聯儲加息,香港銀行普遍加息0.125厘,香港加息的影響已全面浮現,影響10月MMI亦上升14點子。對比去年同期MMI錄得1.95厘,按息已按年上升0.45厘,升幅為23%。另外,MMI已連升7個月,並由4月份起一直處於2厘以上水平,反映近半年按揭息率趨升。

H按減少 P按增加

自9月美國及香港一同宣佈加息,令香港銀行的資金成本壓力減少,10月份一個月銀行同業拆息(HIBOR)平均為1.6厘,按月下降了21點子。銀行自8月份上調H按鎖息上限,加上9月加息0.125厘,實際息率一直向上,令MMI亦有所上升。

根據經絡按揭轉介研究部及金管局最新數據顯示,10月份使用拆息按揭計劃(H按)為50.8%,比9月份下跌32.4%;而優惠利率按揭計劃(P按)則按月上升32.2%,升至47.3%。她指出,現時普遍拆息按揭計劃(H按)比最優惠利率按揭計劃(P按)的實際息率高出10點子,加上HIBOR高企,相信未來選用P按人士會與H按平分秋色。

樓市回顧：加息窒置業信心

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



2018年樓市反覆,首半年仍然處於大旺市,踏入下半年起,樓市受多方因素影響終見轉角。同樣地,按揭市場亦不平靜,年內銀行終展開加息步伐,結束12年來未加息的局面。讓我們從以下幾點回顧今年樓按市場的發展:

一、樓花表現比去年遜色 現樓回升。今年樓價從高位回落,根據差餉物業估價署最新的數字,樓價已從八月份最高位下跌3.7%。話雖如此,樓價由年初至今仍然升超過6%。另一方面,上半年樓市以一手主導,但下半年開始一手市場的需求放緩,相反二手業主開始接受樓市調整的現況,讓樓市空間擴闊,令成交有回穩跡象。根據土地註冊處資料所見,今年首十一個月的現樓註冊宗數較去年同期上升4.3%,亦是七年後的新高。相反,首十一個月樓花註冊宗數比去年仍然減少23.9%。

二、12年來終加息 銀行競爭白熱化。轉按宗數為8年新高,今年銀行在按揭市場的取態十分積極,年初各大銀行爭相推出定息按揭計劃,曾令定息按揭計劃的使用比例推至49.3%。及後定息按揭計劃暫停,但銀行在現金回贈及按揭利率方面仍然

不斷優化。另外,香港銀行事隔12年終加息,加息前夕業主把握最後的低息機會,加上現金回贈非常吸引,令轉按人數急升,八月份轉按宗數為八年後的新高,金額更打破歷年按月紀錄。

三、房策乏力 減辣無望。發展商按揭佔比破紀錄在房屋政策方面,現屆政府將重心側重於資助房屋中,如更改未來公私營房屋比例、修訂資助出售房屋的定價機制等。長短期措施則包括發展「明日大嶼」計劃及其他過渡房屋,同年亦新增了一手樓空置稅。惟未見「減辣」的訊息,市民上車置業仍然十分困難,在樓市處於峰巒的狀態下,業主可借的按揭成數有限,令發展商按揭計劃殺出一條血路。今年五月,業主選用發展商按揭計劃的比例曾高達33%。

四、環球經濟不穩 削弱港人置業信心。今年的環球經濟亦成為影響香港樓市的主要原因之一。自上半年香港銀行仍未跟隨加息,港美息差拉闊以致港匯轉弱,引發多次觸及弱方兌換保證,香港的銀行儲備由年初的1,800億元下降至現時約763億元水平,減幅達58%。而年內的一個月銀行同業拆息(Hibo)亦非常波動,曾低見0.67厘,亦高至近日超過2.3厘。另一方面,中美貿易戰持續拉鋸、英國脫歐爭議不斷、法國總統下台危機,亦令全球經濟氣氛蒙上一片陰霾,動搖香港買家的入市信心。