

二手樓價止跌 新界西率先反彈

中原：反覆向下趨勢未改 年中再跌8.3%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)觀塘新盤凱滙熱銷成全城焦點,並帶動二手樓價止跌回升。中原地產昨發表中原城市領先指數CCL報告,最新報174.49點,按周升0.07%,結束13周連跌,跌勢終於喘定,但報告亦預期,樓價走勢將持續向下調整,並由連跌進入反覆下跌階段,到今年次季仍以160點為目標,即較現水平再下調多一成。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,中原城市領先指數CCL報174.49點,按周微升0.07%,結束13周連跌。CCL(中小型單位)報174.22點,按周微升0.1%,結束17周最長連跌。CCL(大型單位)報175.87點,按周跌0.07%,連跌4周共0.94%。

中小型單位結束十七連跌

黃良昇表示,本周四區樓價三升一跌,是11周以來再現。反映居屋攪珠後第二周,向隅客回流二手市場,加上觀塘新盤凱滙熱賣,刺激樓價終止連跌。其中新界西樓價於上週終止9周連跌,並率先反彈2周。本周新界東樓價終止17周最長連跌紀錄。預期樓價走勢持續向下調整,但將由連跌進入反覆下跌階段。2019年次季,CCL仍然以160點為目標。即是較現水平再跌

8.3%。新界西CCL Mass最新報159.55點,按周升0.62%,連升2周共1.72%。新界東CCL Mass報181.06點,按周微升0.01%,結束17周最長連跌。港島CCL Mass報182.43點,按周微升0.04%,結束3周連跌。九龍CCL Mass報172.59點,按周跌0.16%,結束2周連升。顯示觀塘凱滙首輪開售,搶去同區二手購買力,影響九龍樓價回軟。

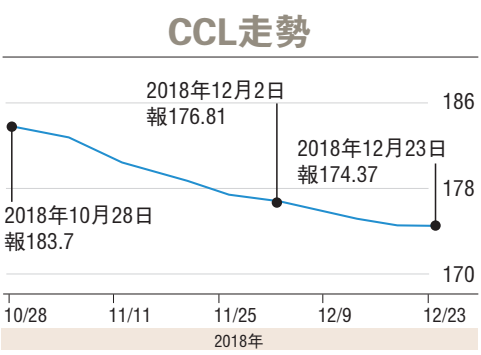
新盤天鑽低市價售未反映

報告指,1月3日大埔新盤天鑽首批單位開價吸引,以及1月3日首個



■新界西樓價於上週終止9連跌,並率先反彈2周。圖為荃灣海濱花園。資料圖片

港人首置盤紅磡煥然懿居開始接受申請,對樓市的影響將於2019年1月下旬的CCL才開始反映。報告補充,以正式買賣合約日期計,2018年全年CCL升5.74%,CCL Mass升5.56%,CCL(中小型單位)升5.54%,CCL(大型單位)升6.71%,而港島升5.61%,九龍則升5.95%,新界方面,新界東升4.82%,新界西則升5.44%。



大埔天鑽首日收票已超額

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新年伊始,發展商爭相推盤搶客。中國海外旗下大埔天鑽開價後,首日收約557票,超額登記0.7倍。新地與市建局合作馬頭角Downtown 38亦於昨日上載售樓書,新地副董事總經理雷霆表示,Downtown 38最快下周開價,首批不少於50伙,開價後向公眾開放示範單位,料農曆新年前賣樓。

Downtown 38最快下周開價

中國海外旗下大埔天鑽低開20%公佈首張價單324伙後,昨日開始收票及開放示範單位予公眾參觀,於九龍灣國際交易中心售樓處大堂所見,下午不時出現人龍排隊等候參觀示範單位場面。消息指,截至昨晚8時半,首日收約557票,超額登記0.7倍。

另一邊廂,雷霆透露,Downtown 38首批單位將以一房戶為主,亦會包括414方呎兩房戶型,部分單位折實價會低於600萬元,他指,集團於區內已有多年沒新項目,但近期行家於東九龍另一新盤銷售反應熱烈,集團相信視乎項目條件以市價發售必有買家支持。

問及同區有港人首置上車盤煥然懿居申請中,會否擔心分薄客源,他指,Downtown 38與首置上車盤煥然懿居客源不盡相同,無論出租或出售,私樓限制較少,故項目有一定吸引力。

雷霆：美聯儲加息偏鴿利置業

對於美國聯儲局今年有可能不加息,明年更有可能減息,雷霆認為,美國聯儲局加息態度軟化,有利買家置業,集團相信本港息口繼續維持歷史極低水平。展望今年樓市走勢,他認為,一手樓於過去兩年成交量急升,現在屬回氣階段,料一兩個月後才可更清楚今年樓市走勢,估計樓市的成交量將於今年第一季回升。

新地代理副總經理唐錦江表示,Downtown 38共有228伙,標準戶包括一及兩房戶,一房戶佔近70%,實用面積300方呎至309方呎,兩房戶實用面積377方呎至414方呎,特色戶包括一至三房,實用面積280方呎至561方呎。

雷霆又指,集團今年部署推出6個項目,包括馬頭角Downtown 38,北角凱旋、何文田天鑄、屯門御半山第二期、南昌匯豐三期,以及半山的司徒拔道項目,集團繼續月月有樓賣。

長實新盤頭炮推波老道21號

長實執行董事趙國雄昨表示,集團今年頭炮新盤將是西半山波老道21號項目第一期,共有115伙,計劃首季推售;集團與市建局合作發展的長沙灣海壇街項目共有876伙,最快第二季推出;日出康城第8期將於第四季推售,提供1,422伙。



■雷霆(左)認為私樓與首置上車盤客源不同,有一定吸引力。梁悅琴攝

嘉華啓德新盤項目涉1000伙

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示,該集團今年將推出三個新盤合共逾1,300伙。其中啟德全新住宅盤提供約1,000伙,九龍城嘉林邊道豪宅項目共有10伙,每伙實用面積逾4,000方呎,並會繼續推售大埔白石角嘉熙餘貨約300伙。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,今年首季集團會推出元洲街及馬頭圍道項目,並會以貼市價推出。

此外,南豐牽頭的日出康城LP6將於下周一到期的聖誕新年折扣優惠

改名為新春大利是折扣優惠,優惠維持1%樓價折扣,優惠期延至2月17日。南豐亦公佈取消筲箕灣香島的首兩年利息補貼一按付款計劃及最易按揭付款計劃。

尚珩9331萬沽3號洋房 呎價3.6萬

香港興業與南豐合作發展九肚山尚珩昨透過招標形式以9,331.2萬元售出3號洋房,呎價為36,000元。香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示,3號洋房(包括地庫車位P8及P9)實用面積為2,592方呎,屬4房(包括3套房)間隔,樓高三層,設571方呎私人花園、638方呎私人天台及87方呎平台。



■黃建業指去年樓市高處不勝寒,全年樓價僅升2.54%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團主席黃建業昨於集團晚宴上指出,2018年香港樓市「高處不勝寒」,在貿易戰的影響下,樓價高位回調,香港樓市自此進入全新循環,全年樓價僅升2.54%。他預期,中美兩國於世界舞台上博奕,令到全世界經濟失去動力,估計外圍的動盪將於2019年持續。

黃建業表示,香港樓市自1967年以來,已經歷5個循環期。而樓市已於2018年下半年正式步進新樓市循環。引致是次下跌周期展開的主要原因是貿易戰這場美中政治糾紛引發悲觀情緒,故2018年樓市可定調為「政治市」,即政治因素蓋過經濟因素主導市場。以史為鑑,「政治市」須循政治途徑解決,故貿易戰一日得不到緩和,港樓仍面對巨大的困擾。

港擁多重利好經濟可入正軌

黃建業預期,中美兩國於世界舞台上博奕,令全世界經濟失去動力,估計外圍的動盪將於2019年持續。根據國際民意調查機構公佈的「19年希望指數」(Hope Index),香港成為全球第五最悲觀地區;在2019年首個港股交易日,恒指亦大跌逾700點,反映香港瀟灑負面情緒。惟香港仍坐擁多利好因素,例如背靠祖國的優勢、簡單稅制、健全法制、充裕的港元資金,以及港珠澳大橋、廣深港高鐵、大灣區等亦有利香港發展等,倘若政治角力談妥,貿戰降溫,香港經濟將可能重拾正軌。

物業網站瀏覽量年升近50%

美聯集團副主席黃靜怡致辭時指出,2018年美聯物業網站的瀏覽量上升近50%;網頁內容亦持續優化。單計2018年,美聯「物業密Chat」已收到超過28,000個查詢,成功轉介超過9,000張單予前線精英跟進。集團未來將一如以往繼續強化綜合平台,無縫連接「天網地網人網」,提升客戶體驗。

去年月均8代理爭一住宅單

美聯集團董事總經理黃子華表示,2018年樓市呈先高後低的局面,在成交一度冰封之下,2018年平均每月每8名代理爭奪一宗住宅成交,較2017年的7.1名代理爭一單,升近12.7%,更創出自2013年的每8.5名代理爭一單以來的新高。與此同時,租金、薪酬等經營成本卻不斷增加,行業面對的挑戰不斷,集團將繼續致力於提升培訓、監管、簡化工作流程、控制成本等措施,務求提升競爭力。

長沙地最低標價僅7030萬



■信置長沙嶼南道地皮料將作低密度發展。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置上月初以2.03889億元投得的大嶼山長沙嶼南道住宅地,地政總署昨日公佈其他11份標書的入標價格,由7,030萬元至1.8億元不等,每方呎樓面地價介乎6,070元至15,566元,較中標價低約12%至66%。資料顯示,上述地皮面積28,977方呎,地積比率約為0.4倍,可建樓面11,582方呎。據了解,信置上月所出價格,按該幅地皮可建樓面計算,每方呎樓面地價約17,604元,較市場預期上限高94%。長沙嶼南道用地鄰近大嶼山南分區警署,可望開揚海景,料發展商將作低密度發展,有機會發展成海景豪宅。

去年一手成交僅1.54萬宗 5年新低



■利嘉閣指今年細價一手私宅重疊客源競爭有機會連跌兩年。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受中美貿易戰及加息等不利因素困擾,去年下半年尤其第四季最後兩個月,一手新盤買賣急轉直下。根據利嘉閣地產研究部綜合土地註冊處數據,2018年全港共錄一手私宅買賣登記15,453宗,較2017年的18,503宗下跌約16%,為連升兩年後首度回落,並創下近5年來的低位。

兩價位組別跌幅逾三成

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,按樓價劃分,價值在1,000萬元至2,000萬元以內及300萬元至500萬元以內的物業登記量,去年均錄得逾三成的跌幅。

兩者連同700萬元至1,000萬元以內的物業均是去年三大最熱門買賣的價格組別,當中又以700萬元至1,000

萬元以內組別的買賣登記量最多,達4,873宗,惟較2017年同期的5,882宗減少17%。

500萬至700萬盤成交升10%

而在樓價高企及發展商仍積極推售小型單位下,500萬至700萬元以內組別的登記量則逆市升10%,全年共錄得3,651宗登記,成為第二大熱賣的價格組別。

1億元或以上的一手超級豪宅去年共錄得126宗買賣登記,按年逆市大增42%,而涉及的相關金額更由2017年的218.36億元激增74%至380.70億元,反映超級豪宅仍有價有市。

受惠1億元或以上豪宅物業登記量大增,2018年一手私宅買賣登記量雖然回落16%,但成交金額只回落7%,跌幅遠比登記量為少,帶動全

年一手私宅買賣成交總值錄得2,254.96億元,按年只微跌7%。

若以2018年每宗一手私宅登記平均售價約1,459.24萬元計算,除按年升11%外,更連續兩年創1996年有史以來的新高,反映新盤量跌價升的情況。

利嘉閣料上半年仍淡市

陳海潮指出,2019年首季以至上半年,大市料仍受淡市氣氛影響,除非有較多發展商願意以較低價格開盤,否則銷情將會較緩慢。

此外,今年細價一手私宅尚要面對來自資助房屋(主要是居屋及港人首置上車盤)的部分重疊客源競爭,故初步預期今年一手私宅銷售量料維持在今年相若水平,甚至會輕微回落3%,至只有1.5萬宗的水平,有機會連跌兩年。