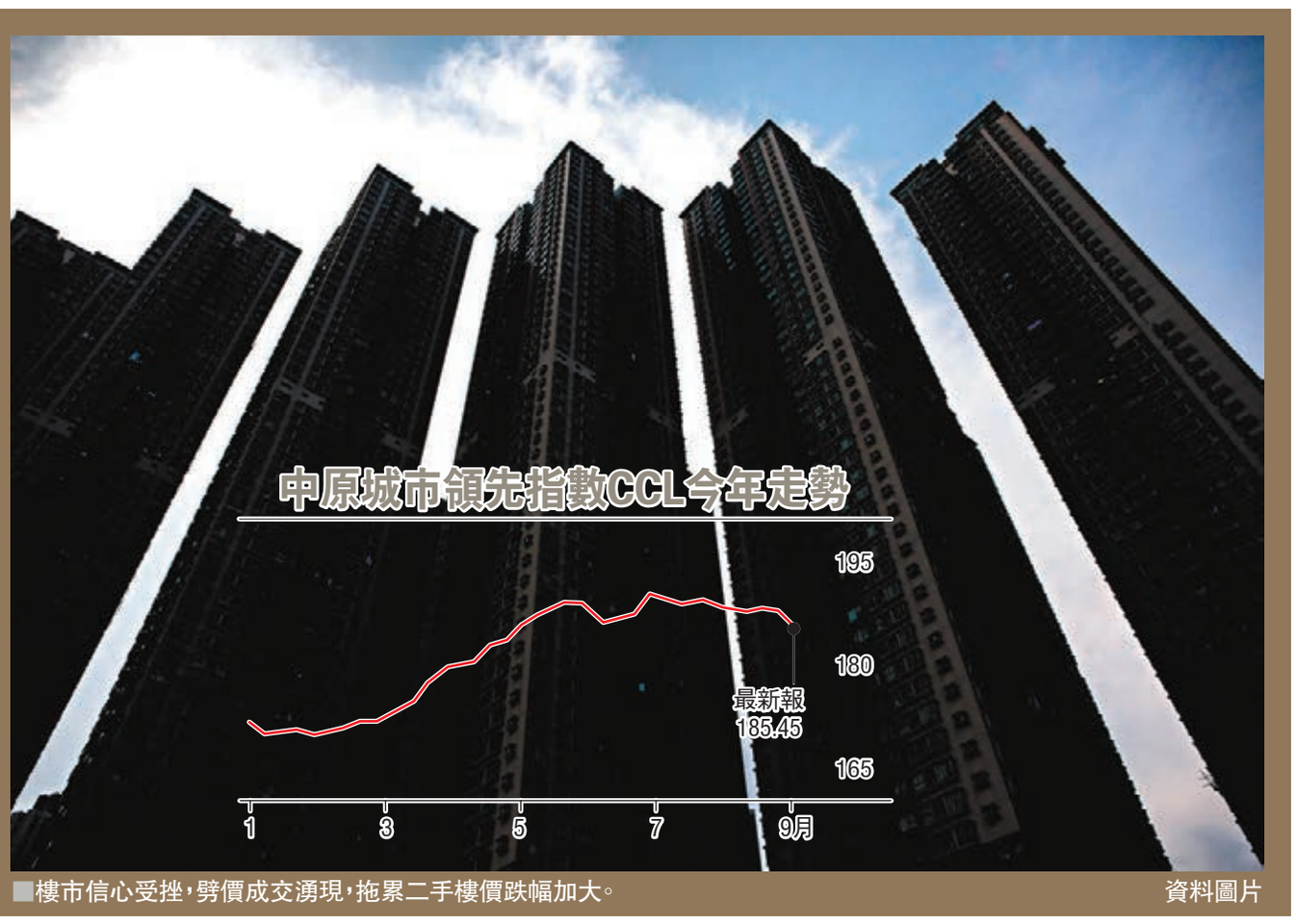
樓價跌勢加快 全年升幅料蒸發

局勢動盪股市飄搖 CCL周跌1.34%三個月最傷

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港近月政治局勢動盪，股市風雨飄搖，樓市信心受挫，劈價百萬元的成交湧現，拖累二手樓價跌幅加大。反映本港二手樓價走勢的中原樓價指數跌勢加快，最新本周八大指數齊跌兩周，為去年11月以來首見。其中，中原城市領先指數CCL報185.45點，按周跌1.34%，跌幅為近12周最大。分析預料樓價將重回年初水平。



■樓市信心受挫，劈價成交湧現，拖累二手樓價跌幅加大。 資料圖片

據中原地產公佈，CCL最新報185.45點，創18周新低，按周跌1.34%，跌幅12周最大。大型屋苑領先指數CCL Mass報187.14點，創18周新低，按周跌1.45%，跌幅34周最大。CCL(中小型單位)報185.82點，創18周新低，按周跌1.34%，跌幅12周最大。CCL(大型單位)報183.58點，創17周新低，按周跌1.32%，跌幅5周最大。

今年升幅收窄至5.9%

以今年6月底當周的高位190.48點計，CCL迄今回落2.64%；但以去年底的當周174.49點計，CCL仍升5.91%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL八大指數齊跌兩周，是40周(即2018年11月)以來首見。料中秋前樓價明顯加快向下調整，結束早前七周的窄幅回軟。但他認為樓市並非轉勢大跌，估計樓價只是重回今年初水平。近兩周計，CCL累跌1.56%，CCL Mass跌1.71%，CCL(中小型單位)跌1.60%，CCL(大型單位)跌1.36%，港島跌1.17%，九龍跌3.43%，新界東跌0.76%，新界西跌0.42%。

CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣連跌2周，分別累跌1.56%、1.71%及1.60%。CCL(大型單位)連跌3周共1.46%，豪宅樓價連跌3周為28周以來首見。

四區方面，九龍CCL Mass報181.59點，創20周新低，按周跌3.04%，跌幅67周最大，連跌2周共3.43%。新界西CCL Mass報167.49點，創17周新低，按周跌0.12%，連跌5周共3.12%，新界西樓價連跌5周為37周以來首見。港島CCL Mass報195.09點，創7周新低，按周跌0.98%，跌幅7周最大，連跌2周共1.17%。新界東CCL Mass報198.46點，創4周新低，按周跌0.72%，跌幅5周最大，連跌2周共0.76%。

美聯：新界樓價跌幅最大

另一坊間樓價指數「美聯樓價指數」連跌6星期，最新8月28日至9月3日報170.61點，按周下跌約1.15%，較四星期前則跌約1.86%。目前比起紀錄高位累跌約3.54%，而本年迄今樓價累積升幅進一步收窄至5.96%。若按港島、九龍及新界3區劃分，三區樓價全線下跌，當中以新界區跌幅最大。「美聯新界樓價指數」最新報160.65點，按周跌約1.54%，與四星期前相比更跌約2.38%，而該區本年迄今累積升幅收窄至約5.82%。

九龍區方面，「美聯九龍樓價指數」最新報164.47點，按周跌約1.03%；與四星期前相比亦跌約1.49%；該區本年迄今累積升幅收窄至約6.97%。「美聯港島樓價指數」最新報186.25點，按周跌約0.26%；較四星期前亦跌約0.53%；該區本年迄今則累積升幅收窄至約5.1%。

二手猛劈價 藍灣半島低市價15%易手

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手樓市受政治事件拖累，近月多個屋苑成交陷入冰封，業主需增加減幅「破冰」求套現。其中小西灣藍灣半島有3房套單位業主由1,000萬元，累劈112萬元以「意頭價」888萬元沽出，造價較上月同類單位低約15%。不過北角和富中心曾有3房單位以1,860萬元賣出，惟買家因社會不穩而撻訂離場，估計遭殺訂約56萬元。

Q房網招潔冰表示，該行錄得小西灣藍灣半島7座低層E室劈價成交，單位實用面積566方呎，間隔屬3房1套，望泳池景。原業主由1,000萬減價至950萬元，再與買家洽談整個月後，以意頭價888萬元賣出，折合呎價約15,689元。據了解，原業主於2010年1月以406.8萬購入上述單位，持貨9年，按買入價計算，賬面升值118.3%，獲利約481.2萬元。招潔冰補充，上述為本月首宗買賣成交，成交價比銀行估價低足5%及跟對上一宗同類型單位成交低約15%。

和富中心買家遭殺訂56萬

連續的示威衝突影響置業信心，個別買家因此而撻訂離場。中原地產林龍南指，北角和富中心14座低層B室，實用面積1,073方呎，屬3房戶型，原於8月以1,860萬元售出，相關成交價較銀行估價低7%，但買家擔心樓價因社會不穩而下跌，決定撻訂離場，估計遭殺訂3%約56萬元。林氏補充，業主已重新放盤，最新叫價2,050萬元，提價190萬元或一成。

黃埔花園呎價跌穿1.5萬

九龍區方面，中原地產黃袁顯岸表示，市場錄得黃埔花園本月首宗成交，單位為9期6座低層E室，實用面積860方呎，採3房1套房間隔，另設儲物房，單位望向海景，6月中開價1,380萬元放售，現累減100萬元或7.2%，以1,280萬元易手，實用呎價14,884元，跌穿1.5萬元關口。上址原業主於2000年以380萬元買入單位，持貨19年，現轉手賬面獲利900萬元離場。

另外，新界區指標屋苑續現劈價成交。利嘉閣地產黃永全透露，市場近日錄得元朗Yoho Midtown 6座中層D室的成交個案，單位實用面積約898方呎，近日獲買家議價，並大幅減價210萬元或約15%，以1,150萬元完成交易，呎價約12,806元。

據悉，原業主於2010年2月，以約640.8萬元買入上述單位，持貨9年，現轉手賬面獲利約509.2萬元，物業升價約79%。

迎海·駿岸減價截擊峻源

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）趁中信泰富以低於市價推出馬鞍山峻源首張價單50伙之際，恒基地產牽頭發展、已入伙三年的馬鞍山迎海．駿岸前晚突更新8B號價單，新增4%「從價印花稅」折扣變相減價，並享有300日先住後付長成交期等5項優惠，連同原有的1%即供優惠，將於下周一發售其中13伙實用面積1,453至1,454方呎「海天名邸」單位，折實價2,466.9萬至2,760.6萬元，折實呎價16,996至18,986元。

貨尾以大單位為主

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，今次重推迎海系列大單位，是因為同區亦有發展商推新盤，希望帶起市場焦點，此批單位買家除了獲額外4%「從價印花稅」折扣，並享有300日先住後付長成交期外，還可獲贈36個月管理費、5折優惠價購買一個車位及以原價多買一個車位。他稱，如果今批單位銷售反應理想，日後或會重新加價。

他指出，迎海分為5期發展，由21幢住宅大廈組成，合共提供3,535伙，累售3,456伙，約全盤98%，套現金額約323億元，尚餘79伙都是大單位為主。

他認為，今年上半年各大發展商以銷售800方呎以下中小型住宅為主，豪宅單位消化量一向較低，反映豪宅客不心急下決定，惟需求不是偏低，而是要找心儀及條件高的項目。他相信仍有購買力承接，近月來發展商開盤只要肯賣平5%，已可清袋，顯示剛性需求強，預料下半年樓價走勢平穩發展。

對於特首林鄭月娥日前正式撤回《逃犯條例》，林達民回應指，消息正面，社會融洽好重要，他又以自己作比喻，自己有很多兄弟姊妹，各自有不同看法，但大家仍會有共同話題可以傾談，香港猶如一個大家庭，大家可以有不同意見，但亦要互相包容，當平穩社會秩序後，亦可以幫助潛在買家作出買樓決定。

九肚雲端推6伙招標

另一邊廂，新地旗下沙田九肚雲端昨加推6伙招標發售，下周二起至10月31日逐日截標，該6伙分佈於Apex 2座的2樓A室、2樓D室、3樓A室、3樓D室及Apex 3座的5樓B室、6樓B室。佳明集團亦加推何文田明寓9至10樓複式B室招標發售，下周一起至10月31日逐日截標。

■恒地林達民(右)與副總經理鄧鳳賢介紹迎海·駿岸「海天名邸」現樓示範單位。 記者梁悅琴 攝

GRAND MARINI收1300票

會德豐地產夥港鐵合作的日出康城MARINI前晚再原價加推146伙，全為一房及兩房單位，逾41%為海景單位，折實平均呎價16,635元。該批單位實用面積356至545方呎，扣除最高21.5%的折扣，折實價572.8萬至1,009.6萬元，實用面積呎價由15,074至18,525元，折實平均呎價16,635元。同系GRAND MARINI已推出202伙，消息指，至昨晚累收逾1,300票。

鄧成波西貢申建大型安老院

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 「舖王」鄧成波家族持有的5幅西貢康定路用地，地盤面積合共12.55萬方呎，新近向城規會申請「安老院舍暨住宅發展」計劃，即同時興建分層住宅及安老院舍設施。據了解，地盤內將建5幢8層綜合大樓，安老院樓面佔約28.25萬方呎，私人住宅樓面約6.7萬方呎，合共提供1,403個安老院舍床位及99個私人住宅單位。

申請地盤位於康定路1、2、6、7、9號，現址建有四洲集團大廈、四洲食品網匯中心、實惠大廈、中華製漆(一九四六)有限公司，5幅地現時都處於「住宅(戊類)1」等地帶內，申請人分成5份文件向城規會申請規劃許可，擬議社會福利設施(安老院)及分層住宅並略為放寬地積比率限制，5幅地的最新地積比率約2.74倍至2.8倍。

住宅單位近百伙

項目的住宅部分，將位於康定路1號四洲集團大廈及康定路6號實惠大廈，兩幅地都會建1幢8層高綜合大樓，提供安老服務及住宅，住宅單位數量分別30伙及69伙，合共99伙，平均單位面積分別926方呎及569方呎，安老院及私人住宅均設有獨立大堂入口。其餘康定路2號、7號及9號三幅用地，則會分別興建共3幢8層高純安老院舍建築物。

資料顯示，西貢康定路工業區由5幢工廈組成，過去由北海集團及四洲集團所持有，早年獲政府改劃成住宅發展，但重建轉型速度極為緩慢。近年，5幢工廈的發展潛力吸引「舖王」鄧成波留意，並展開積極收購，好像2017年亦以3.5億元購入實惠大廈、去年3月便以3.68億元購入四洲集團大廈等等，最終成功買入全數5幢工廈。波叔等於購入後曾有意發展私校但未成功，個別地盤過去亦曾獲批住宅，但未見重建動作。

除了西貢項目外，鄧成波家族於今年3月以約5.8億元購入的筲箕灣阿公岩村道8號精雅印刷集團大廈，亦剛向城規會申請規劃許可，並按活化工廈新政策，申請放寬地積比率20%，地積比率因此提升至約14.4倍，擬建1幢26層高酒店，提供726個房間，總樓面約168,053方呎，平均每個房間面積約231方呎。荃灣灰窰角街24至32號美德大廈，亦申請放寬密度20%，擬議11.4倍發展，重建成1幢25層高新型工廈，可建樓面約11.95萬方呎。

新地藍地項目申建近2000伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市內外交困之際，卻無阻新地繼續積極拓展香港土地儲備。公司旗下屯門藍地項目，上月曾向城規會申請發展96個單位，單位面積1,636方呎；最近再入申請，除了涉及地盤有所擴大外，亦建議將土地用途改成高密度的住宅甲類地盤，地積比率因而由原來1倍大幅提升至6倍，而單位數量更大幅增加至1,998伙，較舊方案多出近20倍，單位平均面積689方呎。

地積比大增至6倍

屯門藍地項目鄰近紫田村，相對上月的舊方案，地盤面積增加約7.3萬方呎約至22.9萬方呎(包括1.45萬方呎政府土地)。地盤現時主要位處「住宅(戊類)」等地帶內，新地等申請改劃土地用途至「住宅(甲類)」用地，地積比率因此由原來1倍，大幅增加至6倍，增加幅度約5倍。由於地盤及發展密度都大幅提升，可建樓面亦由原來的15.66萬方呎，大增7.8倍至137.78萬方呎，擬建9幢37層高住宅(包括2層地庫)，單位數量1,998伙，較舊方案96伙大幅增加近20倍。

由於單位數量激增，單位面積相對調低，由舊方案平均面積1,636方呎，改為削至平均687方呎的新方案。車位亦由原來的157個，大增至313個。此外，項目的住宅樓面約137.2萬方呎，另設1幢2層高非住宅物業，作長者日間護理中心，涉及樓面5,382方呎。預計項目最快2025年落成。

屢遭城規會否決方案

據了解，地皮於2014年獲城規會有條件批准發展，提供96伙，但發展期限於2018年10月份屆滿，其間申請人即使不斷努力，仍然未能滿足條件開展項目。為此，發展商去年就用地申請延長發展限期，惟城規會反對，原因是藍地及亦園分區計劃大綱草圖仍在處理中，而且政府2017年已計劃在鄰近屯門54區興建約4,600伙的大型公屋群展開研究，部分位置涵蓋申請地點，申請人就此提出上訴，暫定明年9月聆訊。

由於該分區計劃大綱圖及後已獲行政會議核准，故今次新地於上訴同時再作多手準備，繼上月向城規會重新申請規劃許可，近日再申請改變土地用途。新地於申請文件中指出，由於區內正轉作高密度公共房屋，但缺乏社區配套如長者護理中心，同時又指新方案可以解決房屋問題，為市場提供置業機會及私人房屋選擇以抗衡樓價通脹。