政經續動盪 樓價季挫4.3%

CCL四大指數6連跌 11年首見

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港連續多個周末發生暴力示威，加上中美貿易戰持續變化，樓市表現每況愈下。昨天公佈的中原城市領先指數CCL最新報182.24點，按周跌0.23%，已連跌六周。值得留意的是，CCL四大整體指數其實已齊跌6周，為近11年以來首見，即2008年11月金融海嘯後再現。總結第3季暴力示威持續發生之後，CCL至今已累跌4.33%。社會動盪亦影響市民睇樓意慾，美聯15個屋苑周末預約睇樓量僅約384組，按周急跌約13.9%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL四大整體指數齊跌6周，是566周(近11年)以來首見，即2008年11月金融海嘯後再現。其中CCL最新報182.24點，按周跌0.23%，創24周新低，兼連跌6周。今年中秋前樓價明顯加快向下調整，但樓市並非轉勢大跌，估計樓價重回今年初水平，調整幅度約一成。

大單位跌幅逾5%最顯著

總結2019年第三季，CCL八大指數均下跌，當中CCL跌4.33%。大單位跌幅明顯較中小型為多，中原資料指，CCL(中小型單位)於第3季下跌4.12%，CCL(大型單位)則跌5.37%。昨日公佈的CCL數據，有九成半的交易是在2019年9月9日至9月15日簽臨時買賣合約，是9月13日中秋節當周市況。

新界東「重災」按周跌1.5%

分區指數方面，本周四區指數二升二跌。新界東樓價指數報191.37點，創24周新低，按周跌1.53%，跌幅為各區最大。九龍樓價指數報179.74點，創25周新低，按周跌0.54%，跌勢有加快跡象。至於新界西樓價指數報167.05點，按周升0.47%，連升2周共0.54%。港島樓價指數報188.16點，按周升0.25%，連跌2周後輕微回升。總結第3季樓價指數，港島跌5.56%最勁，其次為新界西跌4.32%，新界東跌4.01%，九龍跌3.22%。

社會風波未息 二手樓市拉鋸

美聯樓價指數亦連跌10星期，創23周新低，最新報168.96點，按周下跌約0.19%。最新指數較紀錄高位累跌約4.48%，而今年樓價累積升幅已收窄至4.94%。

受社會風波影響，最近市場氣氛持續轉淡，美聯物業統計本周末15個指標二手屋苑預約睇樓量共錄約384組，較上周末446組跌約13.9%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，社會風波持續發酵，導致睇樓活動有所放緩，觀望情緒略見升溫。他指出，不明朗因素未完全釋除，預期買家入市步伐略受市場氣氛影響，惟減價盤源仍不乏承接力，剛性需求續支持大市。10月份有多個新盤預料推出，料一手主導市場情況持續。

至於中原地產十大屋苑周末睇樓量本周末錄得435組預約，較上周亦再跌3.8%。利嘉閣地產統計全港50個指標屋苑共錄1,330組客戶於本周預約睇樓，按周下跌4.3%，終止6連升。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價從高位回落不少，業主較難短時間內再進一步大幅劈價，而買家亦關注中美貿談以及社會風波事態發展，相信短期二手市況會較為拉鋸。

中原CCL本周八大指數表現

	本周公佈	與上周比較	與上月比較
中原城市領先指數	182.24	↓0.23 %	↓1.73 %
大型單位領先指數	181.63	↓0.10 %	↓1.06 %
中小型單位領先指數	182.36	↓0.26 %	↓1.86 %
大型屋苑領先指數	183.47	↓0.27 %	↓1.96%
港島分區指數	188.16	↑0.25%	↓3.55 %
九龍分區指數	179.74	↓0.54%	↓1.02%
新界(東)分區指數	191.37	↓1.53%	↓3.57%
新界(西)分區指數	167.05	↑0.47%	↓0.26%

製表：記者 顏倫樂

■市場氣氛持續轉淡，各大代理藍籌屋苑睇樓量均下跌。圖為麗港城。 資料圖片

■施永青指辣招會減慢樓市下跌速度。 岑健樂 攝

施永青：中小單位受政局影響小

香港文匯報訊 （記者 岑健樂） 為了止暴制亂，特區政府今日起透過《緊急情況規例條例》給予的權力，實施《禁止蒙面規例》。對於相關法例對樓市的影響，中原集團主席施永青昨表示，樓市受社會政治因素影響是整體的，相信香港沒有任何地區可以完全倖免，但具剛性需求的中小型物業受影響程度會低於豪宅。

年底樓價料回到年初

他續指，現時整體樓價下跌速度很慢，目前CCL由高位下跌約4%，而如果樓價按過去的下跌速度，料年底樓價將大致跌回年初水平。如果樓價因社會政治因素而加劇下跌，則有機會跌穿年初水平。不過現階段他相信樓市不會因而重現1997年至1998年崩潰性下跌的情況，因現時資金外流的情況不算太嚴重，而且現在「辣招」仍生效，恐慌性拋售尚未出現。

另一方面，中原集團副主席施俊嶸昨表示，由於目前樓市數據仍有不足之處，故集團參照英國劃定 Housing Market Areas 的經驗，並根據中原多年來在各區地產代理營運中所積累的分區知識，結合香港樓市需求和成交所呈現的空間分佈模式，研制「中原樓市片區」，將全港分為172個各具房屋市場特性的片區。

推「樓市片區」分析框架

另外，還與政府統計處合作，發佈樓市片區的人口普查 / 中期人口統計結果；此外，亦借助中原樓市片區這嶄新地理分析框架，為市場提供「24年土地註冊處登記成交實用面積資料」、「全港私人住宅存量分佈」及「二手流通率分佈數字」等多項全新數據產品，為香港樓市制定一套嶄新的地理分析框架，供市場和學術研究之用。施永青補充，「中原樓市片區」令樓市資訊更透明，將可縮減交易成本，有助提升樓市成交。

愛海頌首張價單180伙下周推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）第四季新盤大戰一觸即發，長實夥市建局合作長沙灣愛海頌昨日上載售樓書，計劃下周初開價，首張價單先推第3及5座海景單位，搶閘成為本季頭炮盤；中國恒大在香港首個住宅項目屯門管翠路8號恒大•珺瓏灣昨日上載售樓書，兩期合共1,982伙，最細單位實用面積201方呎，有機會10月內開價及開售。

愛海頌兩房單位佔75%

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，愛海頌最快下周二向傳媒開放示範單位及開價，首張價單約180伙，料會先推第3座及5座海景單位，相信可以吸引分支家庭及換樓客，港島區長線投資客反應亦踴躍。愛海頌由4座物業組成，提供876伙，當中兩房戶佔約75%，實用面積474方呎至507方呎，其餘三房戶全部設有主人套房及儲物房，面積由695方呎至786方呎。

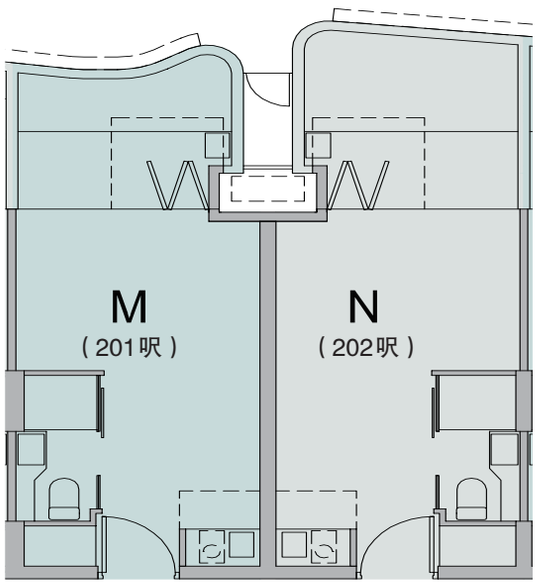
香港置業行政總裁李志成指出，截至2018年底深水埗樓齡5年或以下單位有5,103個，愛海頌戶型符合市場需求，料受市場追捧。香港置業營運總監姚偉南指，區內租務需求大，區內新盤呎租可達55元至60元。

另一邊廂，中國恒大旗下屯門恒大•珺瓏灣兩期住宅昨一次過上載售樓書，其中第1期由兩座住宅大樓及22幢洋房組成，提供754伙，預計關鍵日期為2021年5月31日。

恒大・珺瓏灣最細201呎

兩座住宅大樓分別屬於「第1座及1A座」及「第2座及2A座」，當中「第1座及1A座」標準樓層2至21樓採一層19伙設計；「第2座及2A座」標準樓層2至21樓則採一層20伙設計。分層住宅佔732伙，實用面積202至800方呎，入場單位為第1座地下K室花園特色戶，面積202方呎。至於同期22幢洋房，實用面積2,260至2,420方呎，當中有19幢洋房面積全屬2,260方呎。

第2期亦由2座住宅大樓組成，提供1,228伙，屬「第3座及3A座」及「第5座及5A座」，單位實用面積201方呎至475方呎，預計關鍵日期為2021年8月13日，第2期兩座標準樓層同樣採一層31伙設計。其中第3A座地下J、M室面積同樣201方呎，為整個發展項目面積最細單位。



■恒大・珺瓏灣第2期第5座201方呎及202方呎小單位圖則。

環海・東岸最高90%一按

一手樓空置稅立法在即，發展商加快清現樓貨尾。九龍建業旗下已入伙的紅磡環海•東岸昨新增超級1+2財務付款計劃，買家可獲首24個月免息備用第一按揭貸，一按最高90%，其中相當於7.2%成交價的貸款額分24期免息供款支付，每期付0.3%成交額；買家若不選用首24個月免息備用第一按揭貸款，可獲5%售價折扣。該盤於下周二發售第1b座31樓F室。

新世界旗下已屆現樓的尖沙咀名鑄昨透過招標售出63及65樓J室複式戶，成交價9,193.8萬元，單位實用面積2,310方呎，呎價39,800元。新世界表示，名鑄尚餘兩伙餘貨待售。

新地農地擴建1955伙 推「跨代共居」助安老

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地再一次就新界農地建屋申請擴大規模，旗下元朗東成里項目於3年前曾獲城規會批准，可建27.36萬方呎樓面及提供455伙。但新地決定改變發展方向，向城規會提交新發展方案，除總樓面大增2.6倍至98.45萬方呎，單位數量亦激增1,500伙或3.3倍，至最新提供1,955伙。項目最特別是加入「跨代共居房屋」概念，希望作為試點，展示私營機構可以推動居家安老，以應付將來快速增長的年老人口。

配合社區安老設施

新地於申請文件中指出，香港人口老化問題日趨顯著令人擔憂，而雖然政府已推出「居家安老」政策，但主要依賴公共開支去提供安老設施，未能充分發揮其照顧香港年老人口的能力。經檢視香港安老政策及歐盟所定義的「跨代共居房屋」理念後，申請人認為可以於香港實行相關概念並作出改良，以切合香港的社會理環境。

所謂「跨代共居房屋」計劃的概念，是透過在屋苑層面提供相關的社區及鄰舍支援，並與該區其他現有或已計劃的長者護理及醫療服務提供者合作，如鄰近的博愛醫院轄下安老設施等，全方位照顧長者在生理、心理及社交上的需要，而長者亦能在他們熟悉的環境中生活，令他們整個老齡化過程中倍感安心舒適。

據了解，新地元朗東成里項目，佔地面積35.2萬方呎，位於山邊邨以東、博愛醫院以北，現時處於「未決定用途」地帶，發展商建議作分層住宅、商店食肆、學校及康體文娛場所及公共車輛總站等綜合發展。

平均單位面積484呎

項目住宅部分集中於北面，建議以2.68倍作發展，興建8幢8至31層高（包括2層地庫）住宅樓宇，提供1,955個住宅單位，以住用樓面約94.36萬方呎計算，平均單位面積約484方呎，其中部分單位會採取長者友善設計。另地盤東北面將設有一個約2.58萬方呎的園景區，用作緩衝效果。而地盤南面則用作興建商業、社福設施、停車場及交通社區樞紐處，以0.117倍發展，將興建2幢3至4層（包括2層地庫）建築物，包括設有一個以供長者社區護理及照顧服務為主的健康中心，商店及食肆、幼兒園，以及有蓋車輛佔用停車處，涉4.09萬方呎。

長沙灣貨倉改建項目申增建507伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地、嘉里及華潤旗下長沙灣嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭，去年已獲城規會批建3,140伙，但發展商剛呈交新計劃，在總樓面約204萬方呎不變的情況下，將單位供應增加至3,647伙，較已獲批舊方案增加507伙或16%。另外，馬頭角9至17號工廈業主亦剛聯合入紙，向城規會申建960個單位及304個安老院舍床位。

總樓面不變 供應增至3647伙

嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭位於長沙灣星匯居附近，鄰近居屋凱樂苑及凱德苑等，項目處於「綜合發展區」等地帶，地盤面積約25.51萬方呎，與已核准方案相同，申請人擬以8倍地積比率發展，當中7.5倍會用作住用樓面，涉及樓面約191.33萬方呎，有0.5倍則會作非住用，涉及約12.76萬方呎，作零售及幼稚園等用途。

項目亦設有不同社會福利設施，包括自閉人士支援中心、安老院、長者日間護理中心及長者鄰舍中心。

馬頭角工廈申建綜合商住項目

此外，馬頭角木廠街9至17號及宋皇臺道90至92號、100號工廈業主，合作向城規會申請作綜合商住項目發展，擬分2期發展，提供960個住宅單位。項目旁邊為前東方紗廠重建項目，地盤面積共約9.03萬方呎，現處於「綜合發展區3」地帶，擬議9倍地積比率發展，住用樓面約64.14萬方呎，非住用樓面約16.75萬方呎。申請人擬分成兩期發展，木廠街9號項目為第1期地盤，亦即興建1幢24層高綜合大樓(包括7層安老院舍及1層地庫停車場)，提供120個單位以及304個床位；而木廠街11至17號及宋皇臺道90至92號、100號則為第2期發展，擬建3幢27層高商住樓宇(包括3層商業層及2層地庫停車場)，提供840伙。