

暴禍樓市 5個月挫半成

分析：社會若恢復平靜 明春料回暖

暴禍樓市系列

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自6月份起的社會暴力活動重創經濟，也嚴重拖累樓市表現。差估署10月份樓價指數連跌5個月，按月跌1.34%，當中大型單位按月跌1.8%最傷。租金指數也按月跌1.7%，連跌兩個月。由修例風波及經濟轉差觸發的本輪樓價跌浪，樓價已累計跌5.2%，成交量亦受挫。首10個月計，樓價仍升4.65%，租金則升0.6%。分析指，社會運動若能在12月份淡化，未來數月樓市有望望緩跌幅甚至回穩。

差估署最新數據顯示，今年10月份私人住宅售價指數報376.1點，按月跌1.3%，較9月份經修訂後跌幅1.68%略為減緩。指數連跌5個月，為今年2月份後之新低。對比5月份全年高位的396.9點累積跌幅約5.2%，本年首10個月指數升幅則收窄至4.65%，較去年同期約7.4%升幅，低約2.8個百分點。

豪宅5個月瀉7.3%最傷

以面積劃分，D類（1,076至1,721方呎）單位按月跌最多，10月份D類單位報328.2點，按月跌約1.8%；A類（430方呎以下）單位按月跌約1.6%；B類（431至752方呎）單位按月跌約1.1%；C類（753至1,075方呎）單位按月跌約1.5%；至於成交不多的E類（1,722方呎以上）單位按月跌約0.8%。

值得注意的是，A至E類單位自5月以來的跌幅介乎3.9%至7.3%，累積跌幅最大的面積類型是E類（1,722方呎以上）單位，由5月份的322.5點跌至10月份的298.8點，跌幅7.3%；至於貼近民生的A類（430方呎以下）單位，則由5月份的439.7點跌至418.5。

租金方面，10月租金指數報194.5點，按月跌近1.7%，連跌兩個月，對比8月份的累積跌幅為2.8%。本年首10個月，該指數累積升幅收窄至約0.6%。

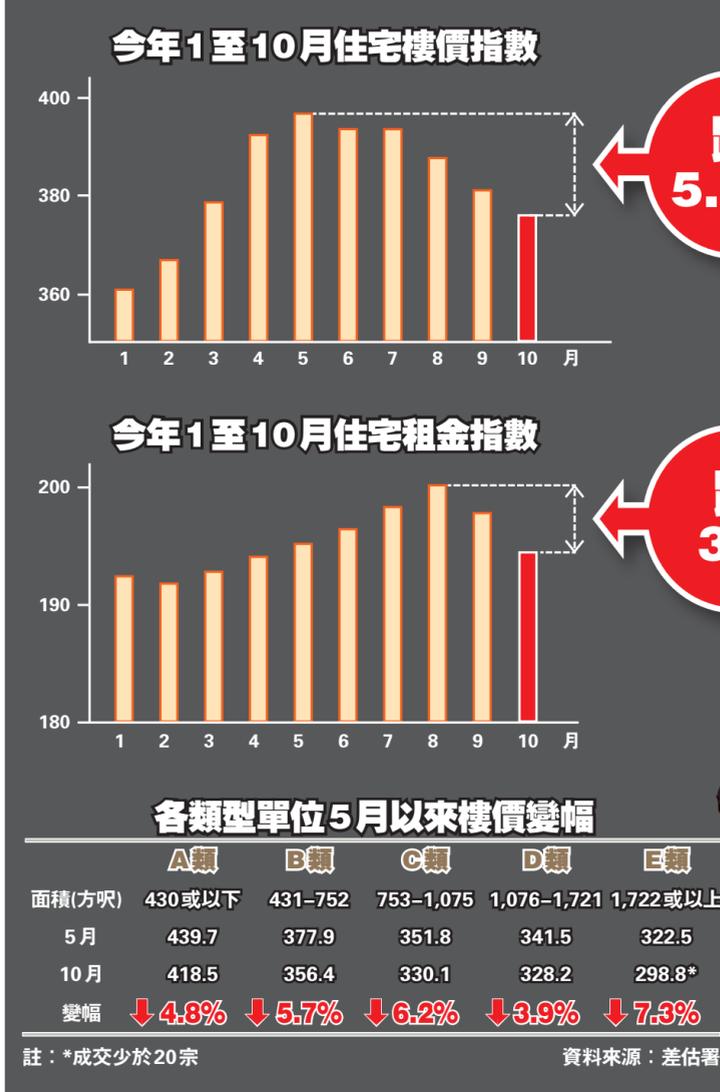
CCL微升 新界樓回軟

至於坊間樓價指數，新界兩區樓價開始回軟，樓價回升乏力。中原城市領先指數CCL最新報181.36點，按周升0.15%。惟本周新界兩區指數齊跌，港九兩區指數齊升。新界東樓價指數報189.95點，按周跌0.75%。新界西樓價指數報163.54點，按周跌0.05%。九龍樓價指數報179.7點，按周升1.16%。港島樓價指數報190.38點，按周升0.02%。

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文表示，差估指數跌幅符合預期，近日社會運動亦影響豪宅交投。以近日社會情況及市況計，估計11、12月的指數仍會向下調整，至年底前會再向下調整約2%至2.5%。以今年5月份高位計，至年底的累積跌幅可達8%，而2019全年計仍有約2%升幅。但估計現時樓市出現大幅下跌的機會不大，皆因息口仍持續「低水平」，隱憂是本港經濟正放緩，會影響購買力。

業界：下月交投有望反彈

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，預計至年底差估指數仍會錄得跌幅，惟預測全年仍可錄約1.5%至2%增長。他指，近日社會氣氛平穩，12月份交投氣氛回升，料交投繼續量升價跌，預期12月一手錄約1,500至1,800宗，二手約3,000宗，全月一二手成交量可達約5,000宗。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，10月份社會運動持續纏擾，中美貿易戰好消息不足以抗衡，令10月份官方樓價指數繼續偏軟。而展望後市，可留意上月樓價指數跌幅已略有收窄，是過去3個月之中跌幅最小，11月份市場消息好淡參半，既有放寬按揭限制及減息的利好因素，也有社會運動衝突升級的利淡，預期11月份樓價指數跌幅可望收窄至0.5%至0.8%之間，若社會運動能在12月份進一步淡化甚至消散，樓市將有較顯著的反彈，而12月份更有機會反彈0.5%，令全年仍有約4%升幅。



由修例風波及經濟轉差觸發的本輪樓價跌浪，樓價已累計跌5.2%，成交量亦受挫。資料圖片

長實趙國雄：樓市明年有望企穩



趙國雄認為現時息口已很低，再減息相信幅度亦有限。資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受暴力活動衝擊等不利因素，樓價指數連跌5個月，累挫5.2%。長實執行董事趙國雄昨表示，社會事件對整體樓市影響大，買家認為社會動盪，入市態度觀望。不過，他認為目前看不到任何特別因素令明年樓價大幅波動，

預計明年上半年樓價表現平穩，在約5%的升跌幅度徘徊，視乎樓盤質素及樓市氣氛。

剛性需求支持樓市

就修例風波對樓市的影響，趙國雄認同事件對整體樓市影響大，買家認

為社會動盪，入市態度會呈觀望。但他認為樓市整體仍穩定，而且供應不多，大型單位或豪宅不是特別活躍，細單位銷售仍然理想，市場有剛性需求，其中400至600方呎等適合大眾市場的單位成交有所增加。而納米樓成交減少是因供應量相當多，而且市場上放租不順利，租金回報亦不理想。被問及年內會否再減息，趙國雄認為機會不高，現時息口已很低，再減息相信幅度亦有限，對供款影響不大，減息只帶來心理因素，但對刺激樓價的作用不大。

趙國雄還提到，政府放寬按揭對二手樓成交幫助較大，現有業主可更容易放售物業，換樓時有助提振一手樓市場，從而形成漣漪效應，預計在隨後3至6個月內反映。

遠東發展董事總經理孔祥達昨日亦稱對本港樓市仍然樂觀，集團今年已投得啟德一塊鄰近啟德體育園的商業

及酒店用地，他又以剛售出的西九商業地作例，認為造價雖不如市場預期，但投地的發展商均「計掂數」，否則也不會做。孔祥達指香港雖正值動盪，但如能把資源回調過來香港，長線角度來說未必不好。

土地共享需時商討

至於政府計劃明年初推出土地共享先導計劃，趙國雄指集團農地不多，並無主動與政府商討，認為有關計劃屬新嘗試，但社會各界看法有分歧，相信仍要商討一段時間。他又指，本港缺乏土地供應，土地越貴，發展商亦「不會開心」，如有關計劃可行，相信發展商會爭取去做，長遠可解決土地供應問題。先導計劃最多批出150公頃農地，不算太多。

被問及政府日後會否向發展商徵收土地，他說自己無法預測未來，但認為政府是善意，希望可解決香港土地問題。

嘉峯匯首日收約150票



溫偉明（左）指，嘉峯匯首張價單包括三房戶主攻換樓客。梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港社會氣氛轉趨平穩，多個新盤爭相出擊。嘉華國際以低市價約6%開價的啟德嘉峯匯昨首日收票，消息指首日收約150票，以首張價單208伙計，尚未足額。嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明坦言，近月來市場較關注本港政治事件，樓市需要時間重拾置業者入市信心，況且置業是人生大事要詳細考慮，估計今明兩日的入票反應會是正面。

他表示，該盤自本周四下午開放示範單位至昨日下午已累積逾2,000參觀人次，當中有大手買家有意入市，市場反應正面，預期最快下周初加推單位，短期內公佈銷售安排。他又指，嘉峯匯首張價單亦包括三房戶主攻換樓客，相信政府放寬樓按揭上限後，有利推動換樓鏈，令手持兩房的二手業主出售手上物業後可換入三房戶。對於官方樓價指數連跌5個月，他表示，香港物業市場周期轉變相當快，由以往5至

10年變為現時5至10個月，與股票市場相似，惟整體而言本港樓價相對穩定，估計若嘉峯匯銷情理想，將帶動指數上升。

尚·瑋濶推75%一按搶客

正當啟德嘉峯匯收票之際，同區鄰近由合景泰富及龍湖合作發展的尚·瑋濶昨推出全新備用一按付款計劃搶客。龍湖集團香港營銷總監黃少鴻表示，是次推出「180天備用一按付款計劃」（照售價減2%）及「300天備用一按付款計劃」（照售價），選用特定支付條件的買家可向指定財務機構承造一按，按揭貸款最高金額為成交金額之75%，最長貸款期為25年。全新備用一按付款計劃可減輕客戶的財務周轉壓力。

合景泰富集團市務及營銷總監（香港及海外）張詩韻指，上述付款計劃首3年利率P減2厘，以P為5.375厘計算，實際利率為3.375厘，而其後利率為P加2.375厘。截至現時為止，項目已售出223套住宅單位，平均實用面積呎價25,978元，套現逾30億元。會德豐地產亦為旗下5個現樓項目，包括ISLAND RESIDENCE、ONE HOMAN-

TIN、OASIS KAI TAK、NAPA及MONTEREY推出全新「家倍靈活1088升級版」特長成交期先後往後優惠計劃。

明翹匯四房戶擬招標

另外，佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，青衣明翹匯計劃短期內以招標形式推售項目四房及特色戶，其中四房戶的實用面積808方呎，全盤只提供27伙，而平台或花園特色戶則有21個，間隔涵蓋一至四房，實用面積278至808方呎。她稱，青衣明翹匯自本月初以來累售586伙，套現逾36億元。

路勁地產旗下元朗錦田山水盈昨日進行次輪銷售共107伙，其中39伙以招標形式發售（包括屬首度推出的28幢洋房），另外68伙公開發售，消息指，昨日售出4伙。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，山水盈昨透過招標以逾1.209億元售出面積最大的1號屋，洋房實用面積3,889方呎連1.5萬方呎花園、1,290方呎天台及512方呎平台，呎價約31,100元，成交額及呎價創元朗住宅物業新高指標。

社會動盪

香港文匯報訊（記者 蔡競文）差估指數連跌5個月，樓市成交亦大減。據中原地產統計，十大屋苑11月全月暫錄得150宗成交，較上月下跌40.2%，當中7個屋苑成交量均錄得跌幅。

太古城12交投月減六成

其中，港島區知名中產屋苑太古城也捲入修例風波，中原地產太古城區資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城11月錄得12宗成交，較上月下跌58.6%，平均實用呎價18,882元。他指，社會運動惡化，11月連日交通受影響，令預約睇樓人流明顯減少。市場觀望氣氛濃厚，加上願意減價放盤不多，屋苑成交疏落。太古城本周預約睇樓量錄得25組，每呎實用叫價維持20,500元。另外，金管局10月份住宅按揭統計亦顯示在修例風波下，樓市成交放緩，10月份新申請貸款個案較9月份按月減少3.7%至9,299宗；10月份新批出的按揭貸款額較9月份減少3.9%至326億元。至於涉及轉按交易所批出的貸款，則減少24%至106億元。

十大屋苑11月成交挫40%