

CCL見4個月低位 九龍挫3% 近16個月最慘 樓市調整恐到新春 跌幅料一成

中美貿易戰持續升溫，加上本地暴力衝擊事件折騰多月，令本港二手樓價跌勢加劇，樓價指數最新報185.45點，按周跌1.34%，為近12周（約3個月）最大跌幅，而且創逾4個月新低。業界認為，中秋前樓價明顯加快調整，最壞情況是重返今年2月的169點支持位，意味潛在樓價跌幅超過9%，料今次調整至明年農曆年結束。

大公報記者 林惠芳

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報185.45點，按周跌1.34%，創18周（逾4個月）新低，若與9周前的190.48點歷史高位相比，累計回落2.64%。本周指數反映8月12日至8月18日時二手市況，其間啟德商業地批出，每呎樓面地價僅約7100元，較市場估值下限還低約11%。市場解讀為連串暴力衝擊事件，對未來經濟構成影響。受多方負面消息夾擊，當周的二手樓市頻錄低價蝕讓，例如港島東樓王北角海璇有投資者劈價至948萬元沽出細單位，連連費損手約270萬元。

八大指數再齊插水

值得留意的是，本周八大指數再次齊插水，連跌2周，情況是2018年11月以來首見。若以近2周計，CCL、大型屋苑及中小單位分別累跌1.56%、1.71%及1.6%。

樓市吹淡風，CCL、大型屋苑及中小單位指數齊創18周新低，大型單位指數亦創17周新低，按周跌1.32%，連跌3周累計1.46%，豪宅樓價連跌3周，為28周以來首見，意味樓價跌勢已蔓延至換樓層

面。九龍區樓價指數跌勢明顯，最新報181.59點，按周挫3.04%，創下去年5月後、即近16個月來最大跌幅，指數已連跌2周插水3.43%。指數中個別成分屋苑呎價急挫，包括老牌屋苑荔枝角美孚新邨，調整呎價（反映整個屋苑平均實用呎價走勢）最新報13338元，按月跌13%；紅磡海逸豪園調整呎價最新報18708元，按月跌10.2%。

新界西連跌5周今年首見

領跌大市的新界西樓價指數，最新報167.49點，連跌5周累計3.12%。新界西樓價連跌5周，為去年12月以來首見。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，繼新界西樓價領跌後，九龍區樓價也步入調整，料新界東及港島接力回落，整個二手樓市步入調整階段。他認為，中秋前樓價跌勢明顯加快，不過市場暫未出現恐慌拋售，最差情況是重返今年2月的低位，當時樓價指數是169.95點，是一個很強的支持位，即較目前回落約9.12%，料今次調整至明年農曆年結束。

和富中心買家撻訂損手近百萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價跌不停，市場信心薄弱，北角老牌豪宅和富中心罕有錄得撻訂。買家上月以低市價購入全海景戶後，恐樓價持續向下，索性撻訂離場，料損失訂金及佣金約93萬元。中原地產區域營業董事林龍南透露，



▲北角和富中心有買家撻訂離場

該公司8月曾經促成和富中心14座低層B室買賣，單位實用面積1073方呎，屬3房套間隔，坐享全海景，業主以1860萬元賣出單位，實用呎價17335元，成交價較銀行估價1998萬元低7%。

林龍南續說，新買家擔心社會氣氛，樓價可能持續下跌，最終選擇撻訂。據悉，買家需付樓價3%訂金及雙方經紀佣金，料涉資約93萬元。業主現將單位重新放售，叫價2050萬元。是次屬北角區近2個月來首宗撻訂。

今年8月份，東涌私樓已出現買家撻訂情況，該名上車客以663萬元購入東環6B座低層單位後，擔憂後市轉差，毅然放棄交易，料損失約33萬元。



黃埔花園大單位5個月跌價20%

【大公報訊】記者林惠芳報導：九龍樓價跌勢轉急，紅磡指標屋苑黃埔花園，有大單位僅以1280萬元易手，比樓上同室5個月前造價急回逾20%。

消息稱，黃埔花園9期6座低層E室，實用面積860方呎，屬3房套加士多房間隔，原業主急劈200萬元，以1280萬元售出

，實用呎價僅14884元，比銀行網上估值1600萬元，造價低320萬元。

值得注意的是，同座中層同室，面積一樣，今年4月以1618萬元易手，相隔只有5個月，今次低層賣平338萬元，樓價5個月跌幅接近21%。

東涌東環3房戶創今年新低價。美聯

物業營業經理吳惠斌表示，東環5A座低層1室，實用面積641方呎，屬3房套間隔，單位全新未租出，投資者看淡後市，減價共90萬元以770萬元售出，為屋苑3房套戶型今年造價新低，折合實用呎價僅12012元。

他稱，同類單位市價最少840萬元，今次賣平70萬元或8.3%。

欣廷軒跌穿700萬成交

美聯物業助理區域經理周志強說，粉嶺碧湖花園6座頂層連天台戶，實用面積400方呎，累計降價共45萬元，剛以520萬元成交，實用呎價13000元，此類連天台單位市價最少560萬元，今次賣平最少40萬元或7%。

此外，美聯物業助理區域經理翁凱傑透露，沙田欣廷軒2座低層H室，實用面積393方呎，成交價695萬元，實用呎價17684元，為屋苑近期罕有跌穿700萬元成交。



▲紅磡黃埔花園有大單位劈價200萬元易手

迎海·駿岸搶客 半價可購車位

【大公報訊】中信泰富馬鞍山峻源收票之際，毗鄰的恒地（00012）迎海·駿岸新增4項優惠搶客，包括引入額外4%印花稅折扣及半價購車位，折實價2466.9萬元起，折實呎價近1.7萬元起，下一發售13伙。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民稱，趁同區有新盤開賣，旗下迎海·駿岸湊熱鬧推出13伙價單，並引入4項優惠吸引買家注意。除上述提及的4%印花稅折扣及半價購車位（單位售價約280萬元）外，尚有300天先住後付成交期，以及送36個月管理費。該批單位即供折實2466.9萬至2760.6萬元，折實呎價16966至18986元。

該盤向傳媒開放全新現樓示範單位，單位位於6座29樓A室，實用面積1454方呎，原則4房雙套間隔，現改成3房間隔，



▲林達民（右）稱，迎海·駿岸推出13伙價單，並引入4項優惠吸引買家注意。旁為恒基物業代理營業（一）部副總經理鄧鳳賢

裝修費約650萬元，即日預約開放。

林達民稱，馬鞍山迎海系列共提供約3535伙，已全數入伙，至今累售3456伙，佔全數約98%，套現逾323億元。

對於現時社會氣氛，林直言，社會最重要是融洽，無論任何立場或聲音，也應該互相包容，就算是一家人，也會有不同意見，希望市場盡快回復平靜。至於樓市走勢，他認為，只要社會氣氛回復平穩，可加快買家入市決定，明言近期多個略低市價開賣的新盤均告售罄，可見市場剛性需求強，只是社會形勢令需求有所延後，未來樓價可望保持平穩。

此外，新地（00016）推出沙田九肚雲端6伙分層，下周二起每日招標發售。招標文件顯示，該批單位每月管理費4342至7111元，按面積924至1524平方呎計，每呎管理費約4.34至4.75元。

新地藍地住宅擬增20倍建2000伙

【大公報訊】新地（00016）近期積極發掘所持土地的發展潛力，繼上水及元朗後，再為屯門藍地一幅土地，申請改以地積比率達6倍的高密度發展，擬提供近2000個中小型住宅單位。

政府數年前已對康寶路以北土地展開公營房屋發展研究，並已擬定部分土地作首期發展。然連同新地所持及周邊土地，則仍在作可行性研究，故新地希望「以快打慢」，爭取所持土地發展為大型私人住宅。

該幅申請發展的藍地土地，位於屯門紫田村附近，康寶路以北，連同1.45萬方呎政府地，合共約22.96萬方呎，現時土地規劃為住宅（戊類）用途，地積比率僅1倍，樓高5層。新地現要求將用途改為住宅（甲類），地積比率劇增至6倍，提出分兩期發展，在兩層地庫之上，共興建9幢35層高住宅大廈，高度增6倍，提供1998個住宅單位，可建住宅樓面約137.24萬方呎，平均單位面積約687方呎，預計容納居住人口約5400人。另項目內擬建1幢2層高長者日間護理中心，可建樓面約5382方呎。項目如獲批，預計最快於2025年落成。新地早已就其中約15.66萬方呎土地，獲批以地積比率1倍發展，建13幢5層高住宅，提供96個平均面積逾1600方呎的大型單位。

新地最近曾提出將元朗石湖圍逾154萬方呎土地，以5倍住宅地積比發展，興建



約1.13萬個住宅單位；上水天平村以北近10萬方呎土地，擬以逾2.6倍地積比發展，興建近500個單位。

此外，投資者鄧成波家族擬開展西貢篤安老院舍暨住宅發展計劃，現申請將持有的西貢康定路1至9號5幅工廈土地，重建為5幢混合發展大廈，康定路1號及6號主要提供安老院舍，重建時除安老院舍外，還分別提供30個及69個住宅單位。

整個重建項目總佔地約12.55萬方呎，安老院舍及住宅樓面分別約28.25萬方呎及6.7萬方呎。該5幢混合大廈樓高8層，提供1403個安老院舍床位，及99個住宅單位

住宅平均單位面積約677方呎。

鄧成波家族申工廈建酒店

另，該家族為所持的筲箕灣阿公岩村道雅雅印刷集團大廈，申請放寬密度及高度，以重建為1幢26層高酒店。該大廈的地盤面積約1.17萬方呎，擬建樓面約16.81萬方呎，提供約726間酒店房，房間平均面積約230方呎。而持有荃灣灰窰角街24至32號美德大廈的業主，亦申請放寬高限及密度，以重建為1幢25層高新型工廈。該地地盤面積約1.05萬方呎，擬建樓面約11.95萬方呎。