

新界東樓價挫逾2% 跌幅32周最大

【大公報訊】記者林惠芳報道：新界區二手樓價領跌大市，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報184.96點，創19周新低，當中新界東樓價按周跌2.02%，跌幅為32周最大。

CCL報184.96點19周新低

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界兩區樓價跌勢持續，帶領大市進入加快下調的階段。新界西樓價指數報166.48點，按周跌0.6%，連跌6周共3.71%，是近38周、即去年聖誕節後最長跌浪。

新界西跌勢亦有蔓延至新界東的跡象，新界東指數最新報194.45點，連跌3周共

2.77%，是近37周以來首現。值得留意，新界2區指數齊跌3周，亦是近38周以來首現，顯示今次樓價調整由新界區開始。

今周港九2區樓價指數齊升。港島區樓價指數報195.37點，按周升0.14%；九龍區指數報182.5點，按周升0.50%。港九市區指數早前連跌2周，今次單周回升，屬技術性反彈，無礙樓價持續向下。

CCL最新報184.96點，創19周新低，按周跌0.27%，較上周之1.34%跌幅收窄。大型屋苑指數報186.64點，按周跌0.27%。中小型單位指數報185.26點，按周跌0.30%。上述3大整體指數同樣連跌3周，分別累跌1.82%、1.97%及1.89%。至於大型單位指數報183.43點，創18周新

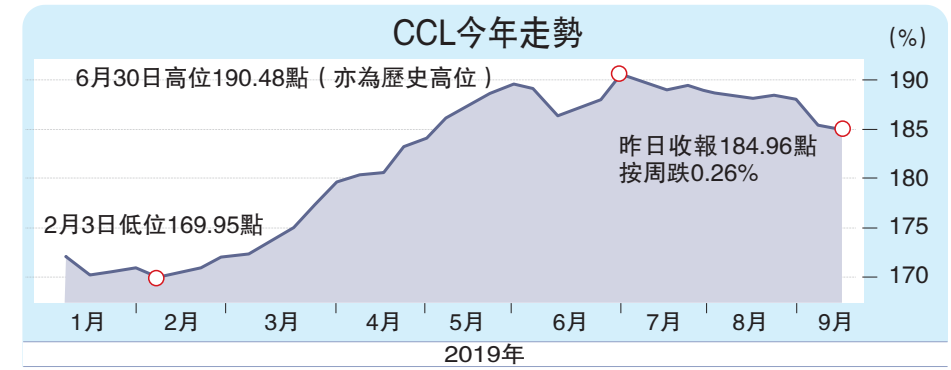
低，按周跌0.08%，連跌4周共1.54%。

黃良昇分析稱，中秋節後樓價隨即展開連跌，兼跌勢顯著，結束窄幅回軟的局面，料樓價即將進入加快下調的階段，但並非轉勢大跌，估計樓價將重回今年初水平。

本周指數主要反映8月19日至8月25日時市況，歐洲央行宣布重啟量化寬鬆，以及滙豐銀行日前宣布調升按揭息率，對香港樓價的影響將於10月上旬公布的CCL開始反映。

十大屋苑睇樓量回升2%

此外，受到二手減價刺激，加上市場憧憬美國聯儲局減息，準買家入市意欲回



升。中原統計十大屋苑本周末錄得432組睇樓預約，較上周再升2.1%。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周末為中秋假期，加上歐洲央行宣布減息，重啟量化寬鬆，市場可算進入負利率時期，外界憧憬美國聯儲局亦會宣布減息，有利買家入市意慾。

中原地产分區營業經理洪金興表示，

觀塘麗港城業主願意進一步擴闊議價空間，每呎實用叫價下跌至14200元水平，按周跌幅達4.1%，相信可吸引用家入市，有望帶動交投回穩。

中原地产首席分區經理楊文傑稱，鯉魚涌康怡花園每呎實用叫價下跌至18000元，吸引買家出動尋覓筍盤，本周末預約睇樓量錄得40組，較上周上升33.3%。

最低估值不足300億 遠遜早前千億元 下周五招標 政經陰霾 高鐵站商地估值大縮70%

在中美貿易戰及本地政治暴亂衝突不休雙重打擊，令本港樓市漸見下行，加上又被剛被評級機構降低信貸評級下，政府仍強推西九龍高鐵站上蓋巨無霸商業發展項目，市場預料流標風險已較之前大增，且估值亦較大幅降低至不足300億元，距以往高約千多億估值，低約70%。

大公報記者 林志光

地政總署昨日公布，該幅位於連翔道與柯士甸道西交界的廣深港高鐵上蓋商業地皮，將在下周五正式招標，11月22日截標，招標時間長逾兩個月。該商業地為指定非工業（不包括住宅、倉庫及加油站，但包括酒店）用途，最少及最多的可建樓面各約189.88萬方呎及316.46萬方呎。

測量師料流標風險頗高

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚及華坊諮詢評估資深董事梁沛泓均認為此地流標的風險正與日俱增。

張翹楚指出，由於目前政經大環境與年前已有極大轉變；此地規模龐大，單地價是以數百億元計，發展商財團要面對項目融資困難的問題，相信出價會傾向保守。他估計此地的每呎樓面地價只約1萬元，較以前1.5萬至1.6萬元，降低約30至40%，即約320億元。不過，因該地處西九龍尖沙咀的核心地區，周遭發展成熟，料可吸引本地及內地發展商，以合組財團方式競爭。

梁沛泓表示，持續的中美貿易戰及本地混亂政局，必影響發展商對樓市前景的看法，如早前售出的啟德體育園區旁的商業／酒店地，地價遠低預期便可見一斑。該幅高鐵站商業地，發展規模遠超啟德地

，總樓面超過300萬方呎，發展商出價必然不高，加上相信內地發展商在現時政經大環境下，不少也失去競投意欲，因此，他相信流標風險頗高。

梁沛泓又謂，當然，就政府肯以低價批出啟德商業地，或反映政府已不再堅持高地價，在評定底價上存較大彈性，甚或「超平價」，以求批出土地發展。梁估計每呎樓面地價約9300至9900元，即估值約295億至310多億元。

不過，仍有業界有較樂觀的估算。萊坊高級董事林浩文對此地的估值，雖較其年初時低約20%，但仍達每呎樓面地價約2萬至2.8萬元，即約值790多至880多億元。

料發展八年 資金壓力沉重

有個別發展商透露，該地土地發展期或長達7至8年，對發展商會有極沉重的資金壓力；中美貿易戰相信會持續數年之久，未來內地及本港經濟將極為波動，而投資商業項目所承擔的風險，遠高於住宅發展，加上修例風波所引發的政治暴亂，或改變對本港的長遠政治發展，因此，發展商須作更全面的評估，才敢入標。是次招標時間長達兩個月，相信亦是讓發展商有足夠時間去觀察時局發展，及處理好籌措資金等問題。

西九龍高鐵站上蓋商業項目資料

地盤面積	643106方呎
可建樓面	最少為1898770方呎 最多為3164616方呎
測量師估值	張翹楚為316.5億元 梁沛泓為295億至310多億元 林浩文為790億至880億元
招標日期	本月20日（下周五）
截標日期	11月22日

大公報記者林志光製表

◀香港高鐵站商業項目效果模擬圖

券商：收地建資助房利好地產股

【大公報訊】政府考慮引用《收回土地條例》，向發展商收回農地興建房屋，美銀美林稱要視乎政府收回土地，是興建公屋還是資助出售房屋。該行指出，兩類房屋對在新界有大量土儲的發展商的影響有所不同，若政府收回土地只作出租公屋，對發展商長遠影響屬中性，因為租屋者並不是發展商目標客源。

不過美銀美林指出，若果收回的土地是用作興建資助出售房屋，則對在新界有大量土儲的發展商而言屬負面。不過整體而言，該行認為農地成功轉換，對發展商短期盈利屬正面，可讓農地價值較早體現。地產建設商會則對建議採開放態度，但偏向保留本身已經正在轉換過程中的農地。

另外，新地（00016）前日公布全年業績，美銀美林稱，公司每股盈利及派息

券商對新地最新目標價		
券商	評級	目標價
海通	買入	191.90元
花旗	買入	167.60元
大和	買入	160.80元
瑞信	跑贏大市	153.14元
摩根士丹利	增持	132.00元
美銀美林	中性	125.00元
摩通大通	中性	103.24元

都低於預期，加上香港政局不穩，因此不期望新地過去年度業績表現有催化劑的作用。相對地，該行更看好防守性更強，而且屬淨現金狀態的信和（00083）。不過，美銀美林亦強調，若政局恢復穩定，料

新地股價會最受惠。

海通：新地被低估

美銀美林又謂，若政府使用土地收回條例，新地料短期內會獲得額外盈利，但長期則要視乎政府在收回的土地，是興建資助出售房屋還是公屋。美銀美林給予新地「中性」評級，目標價125元。新地昨日股價升0.257%至每股117.2元。

海通國際將新地目標價，由185.6元上調至191.9元，為一眾券商之最。該行解釋，新地股價在目前社會環境下被低估，而作為香港住宅土儲最多的發展商，該行亦看好在政局恢復平靜後，將是最受惠的一個。至於空置稅，海通稱新地在7月底時可售單位約2100伙，雖然大部分單位毋須繳交空置稅，但該稅款未來無疑將對公司帶來負面影響。



▲匯豐III以時光倒流價作招徠，陳永傑（左）也心動，出手入兩張票碰運氣。

匯豐III低開價 陳永傑入兩票

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）旗下南昌站上蓋匯豐III低開策略奏效，連地產代理高層也心動入票認購。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑以私人名義入兩票，擬買入單位投資。

新地以時光倒流價推出匯豐III反應強烈，市傳兩日已收逾千票，超額逾3倍，入票人士包括代理高層，陳永傑以私人名義入2票，心儀望山景細單位收租，預算樓價千萬元以內，預期租金回報可達3厘。

陳表示，今次是過去逾10年來首次以個人名義抽新盤，由於本身已持有物業，若增持物業，須食15%印花稅。

至於新地（00016）南昌站上蓋匯豐III昨第2日收票，市傳累收逾1200票，超額逾4倍。

另邊廂，億京旗下荃灣映日灣，加推第4號價單共172伙，折實入場費426.9萬元。映日灣第1至第3號價單共售出569伙，連同標書已售出25伙，累售594伙，套現48.6億元。

億京發展及策劃項目及銷售策劃總監潘志才表示，是批單位因應樓層及景觀有所調整，包括167伙標準單位，由開放式至3房，實用面積217方呎至859方呎；另5伙特色戶，實用面積418方呎至1908方呎，折實平均呎價19794元。

映灣園呎價僅9000元 平過天水圍私樓

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手劈價潮蔓延全城，重災區東涌樓價低處未算低，區內指標屋苑映灣園，呎價僅9000元創去年底後新低，甚至平過天水圍私樓；市區豪宅亦難獨善其身，西南九龍御金·國峯4房海景戶僅以2.4萬元呎易手，造價回到2年前。

美聯物業高級營業經理張少勁透露，映灣園2座低層A室，實用面積940方呎，屬3房間隔，原本以930萬元放盤，比市價低約3%，惟市場仍無動於衷，最終多減80萬元以850萬元賣出，比市價平超過15%，為屋苑同類單位近19個月來樓價新低，實用呎價僅9043元，屬去年底至今新低，甚至平過嘉湖山莊，後者約千呎的大單位，最近的1宗成交呎價約10500元，今次映灣園大單位較之低14%。

嘉湖呎價約10033元月跌5%

翻查資料，映灣園對上面積相若成交，為5座中層H室，實用面積956方呎，今年7月成交價997萬元，實呎10429元，前後2個月，今次成交價急回147萬元，樓價跌幅接近15%。



▲東涌映灣園呎價低見9000元，創去年底後新低

代理指，受劈價盤刺激，東涌本月首13天暫錄得28宗買賣成交，已超越上月全月27宗，其中映灣園佔13宗最多。

東涌呎價，骨牌效應下，天水圍嘉湖山莊樓價同樣下滑。美聯物業高級營業經理湯少建表示，嘉湖山莊樂湖居4座低層G室，實用面積548方呎，採3房間隔，望內園景，原業主4個月前叫價約600萬元，有感市況波動，近日逐步下調叫價至550萬元，最終議價至549.8萬元成交，實用呎價約10033元。

翻查資料，同類低層3房戶上月造價約580萬元，是次成交價平約5%。

御金·國峯減千萬終易手

中原地产區域營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊本月已錄得9宗純3房單位成交，全部造價低於600萬元，因為600萬元以內可抬高成數按揭，刺激成交加快，本月嘉湖山莊暫錄20宗買賣成交，較上月同期7宗增加約1.9倍。

除新界外，市區豪宅亦難幸免，九龍站一帶的屋苑，本月首宗成交即要劈價逾千萬元。消息指，毗鄰香港高鐵站的油麻地御金·國峯，有海景戶日前減價千萬元求售，單位終於成功易手。

代理透露，御金·國峯5座高層A室，實用面積1145方呎，屬4房戶，享維港海景，放盤半個月，大幅劈價1400萬元以2800萬元賣出，實用呎價24454元。原業主為投資者，於2012年以2315萬元一手買入，持貨7年帳面獲利485萬，賺幅21%。據資料，同座中層A室，面積相同，2017年6月成交價亦要2830萬元，意味最新造價已回到2年前水平。