

暴亂損信心 樓價連跌五個月

超大單位累挫7%最傷 返回兩年半前水平

本港發生數月的修例風波，亦令樓價緊隨同步回落，私人住宅售價指數連瀉5個月，累積下跌逾5%，其中實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，累積跌幅最大，超過7%，退回超過兩年半的水平。業界對未來樓價走勢仍未許樂觀。

大公報記者 林志光

差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，上月最新報376.1點，按月再跌1.34%，是8個月的低位。其中實用面積少於431方呎的A類小型單位、和面積1076至1722方呎的D類大型單位，按月跌幅較大，各達1.6%及1.8%。A類單位指數報418.5點，D類單位報328.2點。

CCL報181.36點周升0.15%

自今年5月底修例風波趨趨暴力後，市場開始對樓市前景看淡，部分業主率先降價求售下，6月份的私樓售價指數亦隨之向下調整，至上月的5個月內，累積回落約5.24%。其中10月份報298.8點的E類單位，按月雖只跌約0.76%，但5個月卻累跌7.35%，完全蒸發今年上半年升幅之餘，今年更率先倒跌3.36%，是5類單位中「最傷」，指數倒退至2017年2月份水平，當時報298.5點。

至於其餘4類單位，今年首10個月仍錄得約3.32%至6.08%的升幅，整體售價指數亦有4.65%升幅。

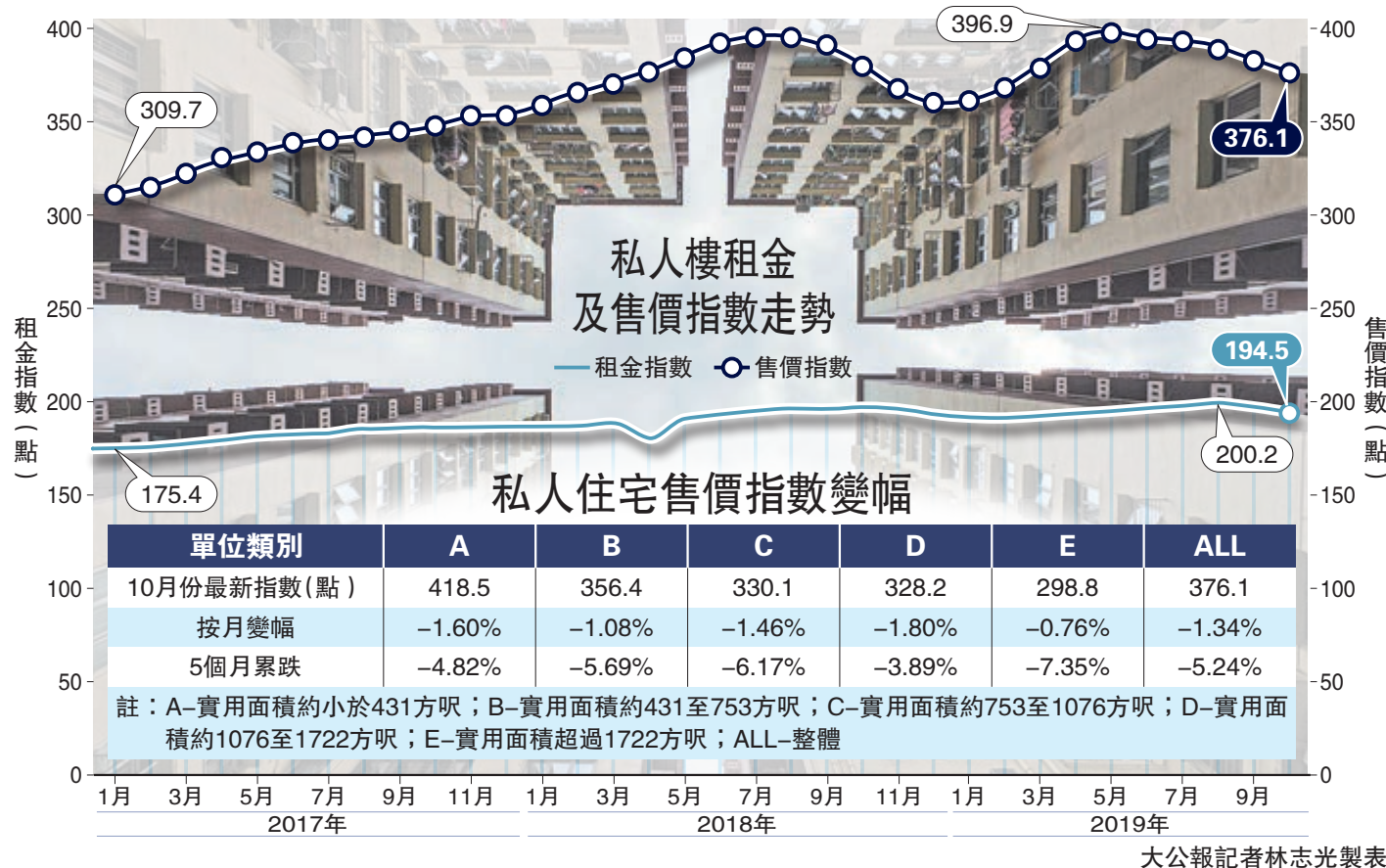
至於由該署統計，上月港九新界的各類單位實際平均樓價表現各異，其中C類

單位則全部按月下，港島區跌幅更達6.54%，平均呎價約18490元，九龍及新界則按月微跌約0.89%及0.07%。另新界區A類單位也按月下跌約1.6%，平均呎價約13602元。

此外，由中地產編製的中原城市領先指數（CCL），本周回升約0.15%，報181.36點；至於反映大型屋樓價走勢的CCL Mass報182.92點，按周升0.26%；CCL中小型單位也按周升0.31%，報181.57點。

趙國雄：升跌幅不超過5%

長實（01113）執行董事趙國雄昨日接受電子傳媒訪問後指出，社會事件對整體樓市確有影響，未來美國再減息機會不大，然在供應不足及剛性需求下，未來大半年樓價應保持平穩，升跌幅不超過5%。泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚預計，樓價短期內跌勢仍未停，不過，今年全年仍有些微升幅。中地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，預計至年底指數仍會錄得跌幅，惟全年預料仍有約1.5%至2%升幅。



大公報記者林志光製表

跌勢趨急 租金兩月連降近3%



▲E類超大型單位租金連跌兩月達4.38%

【大公報訊】除私樓售價指數下跌外，差餉物業估價署編製的私樓租金指數亦連跌兩個月，且跌勢趨急，兩個月便累跌約2.85%。上月私樓租金指數報194.5點，按月下跌1.67%，大於9月份的1.2%跌幅。其中E類超大型單位的按月跌幅達2.27%，2個月更跌約4.38%。而A類小型單位2個月也累跌約3.19%；實用面積431至753方呎的B類單位，2個月跌幅也約2.86%。另外，該署統計的港九新界各類單位的實際平均租金，上月份也多見下跌。其中各區A類單位租金全部下滑，港島區平均呎租約44.5元，按月跌幅達5.53%、九龍及新界的租金也各下滑3.28%及4.92%。另其他錄較大跌幅的單位，如港島及新界C類單位的平均呎租也各按月下跌3.09%及5.34%，各約40.8元及24.7元。

東環叫千萬劈至760萬掙貨 低估值18%

【大公報訊】新盤連珠炮發出擊爭客，二手又捱打。市場消息指出，東環1B座低層3室，實用面積約642方呎，3房1套望海景，去年原叫價1000萬元，最終減至760萬元出售，大劈240萬元或24%脫手，中銀網上估價932萬元，低估值達18%，呎價約11838元。據土地註冊處顯示，

業主2015年以一約兩伙形式買入同座兩伙低層3室，作價1474.39萬元，平均每伙737萬元，意味上址身價打回原形。

至於另一伙是今次成交單位對落一層，實用面積同為642方呎，目前以790萬元放盤中，若然以該水平沽出，即兩伙套回1550萬元，較總購入價賺逾75萬元。

大埔林村農地 會地恒地申建逾1300伙

【大公報訊】會德豐地產在大埔洞梓大型發展計劃雖遭不少公眾反對，但無阻其繼續為其他土地提出發展建議。其中與恒地（00012）合作持有的大埔林村大片農地，便再提發展建議，擬興建逾1300個住宅單位。

該幅位於新屋排與社山村之間的大片農地，會地及恒地提出，連約18.08萬方呎政府地在內，合共約185.59萬方呎，可改劃為住宅（丙類）用途、或「其他指定用途」作住宅發展暨公共交通匯處地帶，以地積比約0.46倍發展，可建樓面約84.54萬方呎，興建36幢3至4層高低密度住宅樓宇，提供約1309個單位，預料可容納3665人居住。

該財團提出會在發展地盤西南方興建一個公共交通匯處，與林錦公路連接，又在地庫停車場提供50個公眾泊位，以紓緩林村節慶時，區內車位不足問題。發展

商早於上世紀90年代已向城規會申請在此發展住宅，惟多次未獲批准，至2013年再擬興建267幢3層高獨立屋，因計劃被大量村民及環保人士反對，而撤回申請。

至於會地位於香港教育大學前方的洞梓大型公私營房屋發展計劃，同樣有來自大學及環保團體等反對，城規會現正仍在排期待審中。該計劃佔地約89.58萬方呎，擬分兩個地盤，其中私人住宅發展部分佔地約69.86萬方呎，興建13幢9至13層高分層住宅大廈及10幢3層高洋房，提供1002個單位。公營資助房屋部分的地盤約17.26萬方呎，興建4幢12至13層高住宅大廈，提供600個單位。

此外，羅氏地產持有的荔枝角道822號全幢工廠，現申請放寬地積比率及建築高度，以重建為1幢27層高銀座式商廈。該工廠地盤面積約1.42萬方呎，放寬後的可建樓面約21.8萬方呎。

買家傾向觀望 預約睇樓量低位靠穩

【大公報訊】社會氣氛稍轉緩和，市場入市態度仍較審慎，惟交通問題已解決，買家亦樂於外出睇樓，綜合代理統計，本周末預約睇樓量按周回升逾1%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，雖然近日社會運動稍為緩和，但普遍買家傾向觀望事態後續發展，入市態度頗為審慎，加上二手業主減價空間有限，較難吸引買家積極進場，本周末屋苑預約睇樓量共錄1325組客戶於本周末預約睇樓，按周輕微反彈1.1%。放寬按揭的利好刺激減退，加上憂慮中美關係升溫，資金傾向保守，而下月將有多個新盤登場搶客，料二

手市況將較為淡靜。

美聯統計，本周末15個指標二手屋苑預約睇樓量共錄約415組，按周升約1.2%，為連跌3周後首度回升。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本地社會事件稍見緩和，樓市氣氛亦見好轉，多個全新盤登場應市，當中東九龍啟德新盤嘉華匯以低市價出擊，即時成為市場焦點，多個發展商亦加緊為推盤作部署，預期可望帶動12月一手交投表現回勇；至於二手方面，雖然不少筍盤被市場消化，惟持續受到本地及國際經濟政治等因素影響，買家入市態度傾向保守，不過市場置業剛需未減，加上放寬按揭措施利好，不致準買家積極

在市場尋寶，本周末二手預約睇樓活動靠穩。

中原地產十大屋苑11月全月暫錄得150宗成交，較上月下跌4.2%；當中7屋苑交投量均錄得跌幅。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，11月份社會運動持續，上半月整體氣氛較為緊張，各區交通受阻，嚴重影響睇樓活動，一手新盤亦暫緩宣傳或示範單位開放，入市氣氛淡靜，至區議會選舉前後，社會回復平靜，交通亦回復正常，二手交投陸續回升，市場上低息環境持續，加上政府放寬按揭，購買力仍然存在，買家入市心態正面，料12月份交投量大機會上升。

醫生狠劈560萬 沽君臨天下兩伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤連珠炮發搶客，二手又捱打。一名醫生剛共大劈560萬元連環沽出九龍站君臨天下2個單位，總價4160萬元，其中2房內園沽1980萬元，若撇除內轉不計，是2017年後再跌穿2000萬元。

市場消息稱，該名醫生早年買入君臨天下2伙，新近連環劈價出貨減磅。其中3

座低層F室，實用面積750方呎，2房間隔望內園，今年10月以2200萬元連租約放盤，剛減至1980萬元沽出，劈價240萬元，呎價僅2.64萬元，不計內部轉讓，是屋苑自2017年後首次跌穿2000萬元。據悉屋苑2房內園戶，今年8月高峰期造價達2660萬元，意味僅3個月插水近700萬元。該名醫生所持另一伙亦大劈易手。單

位為3座高層F室，實用面積804方呎，亦為2房間隔，今年7月連租約放盤，叫價2500萬元，剛減價320萬至2180萬元沽，呎價27114元。土地註冊處資料顯示，上述兩伙業主為伍菁華，與本港一名生殖醫學科專家及著名婦產科醫生同名，料為同一人。單位於2009年各以1418萬及1649萬元買入，劈價後帳面仍狂賺逾千萬元。



▲雲海別墅示範屋首度曝光

雲海別墅交樓標準亮相

【大公報訊】新地（00016）旗下已屆現樓的馬鞍山雲海2期雲海別墅，早前透過招標售出20幢屋，昨日向傳媒首度開放現樓交樓標準示範單位，位於芊雲徑7號洋房，實用面積2151方呎，設計為3房3套間隔。

上述雲海別墅的芊雲徑 Jasmine Avenue Villa 7號洋房，樓高2層，實用

面積2151方呎，花園及天台各744及672方呎，3房3套間隔。客飯廳位於地下，間隔寬敞方正，大廳對出接連大花園。同層的廚房採用獨立廚房設計，備有曲尺形工作枱，內有儲物室連洗手間。另一邊設有樓梯直通地庫車庫，車庫提供兩個車位。上層則為寢室區，設有3間套房，主人套房附連露台，浴室設有淋浴間和浴缸。

山水盈洋房1.2億賣 呎價逾三萬雙破頂

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市凶中帶吉，二手露疲態，新盤偶見高價。路勁地產旗下元朗錦田北山水盈昨日次輪推售108伙，其中透過招標售出的洋房1號，以1.2億元沽出，呎價3.11萬元，雙雙破盡元朗區住宅歷史新高。

山水盈昨日次輪發售108伙，據市場消息指暫售約4伙，銷情乏善足陳，惟售出單位中包括項目最大面積的洋房1號。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由該行買家買入的洋房1號，實用面積3889方呎，連15291方呎花園、1290方呎天台及512方呎平台，層與層之間高度高達3.5至4.5米，連3個車位，成交總價逾1.2億元，呎價3.11萬元，成交金額及呎價均創下元朗區有紀錄以來新高。最終仍以一手成交紀錄冊為準。買家為首次置業的香港人。



▲山水盈洋房成交破盡元朗住宅歷史新高紀錄

嘉華匯可望下周初加推

此外，嘉華（00173）旗下東九啟德嘉華匯昨日收票，嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，項目已有大手入票，可望下周初加推。而示範

單位前日首度對外開放，連日錄得逾2000參觀人次，預計周末參觀人次會更理想。市場消息，嘉華匯首日收近140票，尚未足額。

對於差估署樓價指數連跌5個月，溫偉明認為本港物業市場氣氛變化迅速，不過相信走勢為波幅有限且穩定。

明翹匯短期內特色戶標售

另邊廂，佳明（01271）青衣明翹匯銷情理想，有意推特色戶標售。佳明營業及市場總監顏景鳳表示，項目月初開賣至今累售586伙，套現逾36億元，研究短期內推出4房及特色戶標售出售。項目主打細戶為主，4房單位僅佔全盤27伙，實用面積808方呎；另外，平台或花園特色戶則有21伙，間隔涵蓋1至4房，實用面積則介乎278至808方呎。