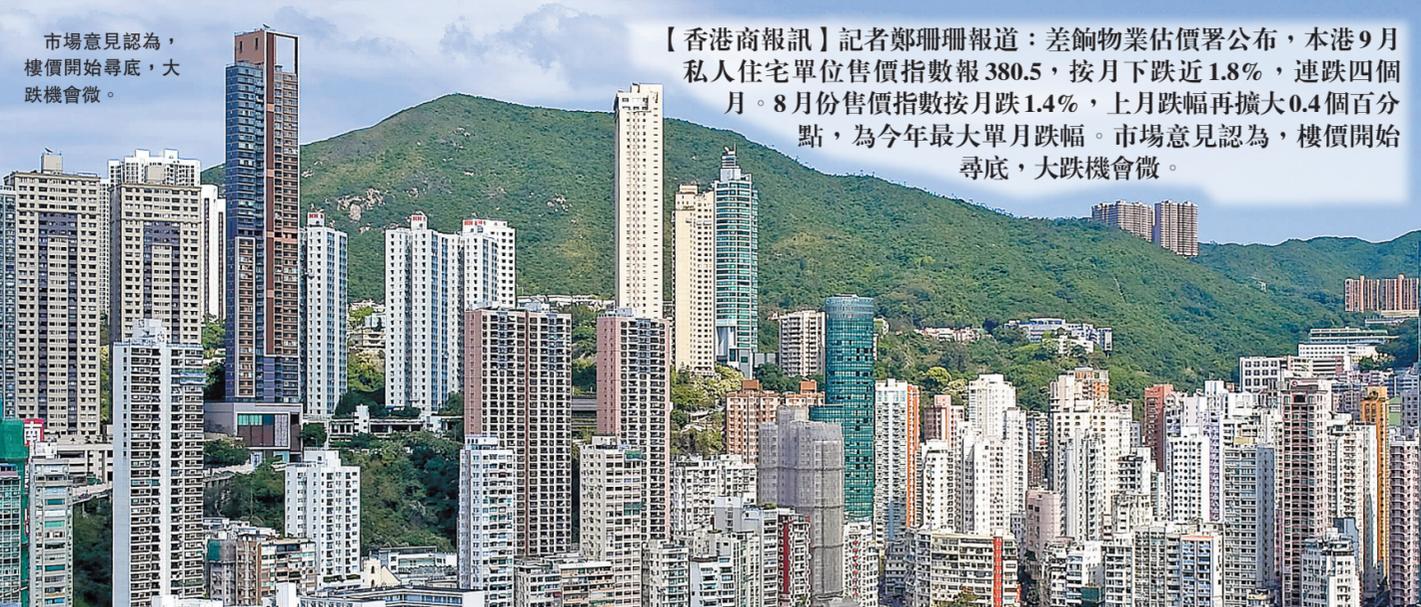


# 差估署樓價指數連跌4月 租金指數結束六連升



市場意見認為，樓價開始尋底，大跌機會微。

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：差餉物業估價署公布，本港9月私人住宅單位售價指數報380.5，按月下跌近1.8%，連跌四個月。8月份售價指數按月跌1.4%，上月跌幅再擴大0.4個百分點，為今年最大單月跌幅。市場意見認為，樓價開始尋底，大跌機會微。

## 9月跌1.8%為今年最大跌幅

9月以B類單位跌幅最為顯著，面積為430平方呎以下的A類單位，最新售價指數按月跌約1.6%，面積為431至752平方呎的B類單位，按月跌約2.3%。面積為753至1075平方呎的C類單位，按月跌約1.7%。不過，今年首9個月，該指數仍上升約5.9%，較去年同期約10.4%升幅，低約4.5個百分點。租金方面，9月租金指數報197.9，按月跌1.1%，結束6個月連升。本年首9個月，該指數上升2.4%。

## 萊坊料年底前樓價約跌4%

對此，萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文表示，估計未來2至3個月指數可能仍會向下調整，至年底前會向下調整約3%至4%，初步估計明年樓價會跌約5%，惟大幅下跌的機會不大。他補充，在政府的新政策下，估計600萬元至1000萬元的二手樓會「亢奮」3至4個月，料這類成交將增兩至三成，又料發展商未來數月將主力推出千萬元以下的中小型單位，部分發展商亦會推出豪宅項目以測試市場反應。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指，示威持續影響買家入市信心，導致9月官方樓價指數跌幅繼續擴大。他認為，官方數字略有滯後，預期下次公布的10月樓價指數將持續反映社會運動的影響而繼續錄得與9月份相若的跌幅，並預期倘若配合社會運動逐漸平息，料全年官方樓價指數仍可錄得3%至4%的低單位數升幅。

## 巫伯雄：實體經濟「吊緊鹽水」

相比短期樓價的上落，學者更擔憂的是宏觀經濟的走勢，前浸大經濟系副教授巫伯雄指，影響樓市的主要因素是暴亂的惡化情況，中美談判結果的惡化程度，息口在未來有機會再跌。綜合各項因素之後，他認為樓價大跌的機會不大。數據顯示9月樓價跌幅擴大，因為現階段樓價「搵緊底部」。有意見認為，市場已經消化了暴亂帶來的衝擊，樓價準備抬頭了。對此，巫伯雄回應說，暴亂對實體經濟的影響還沒有反映出來，結業潮「最高峰尚未出現」，不少經營者「捱緊」、「吊緊鹽水」。暴亂持續下去，深遠影響的不僅僅是零售業。他舉了個例子說，倘若零售業出現結業潮，會引發連鎖反應，其他收不到帳的行業也要一同承擔後果。

## 受惠寬按揭 10大屋苑交投急增

【香港商報訊】眼見樓價下跌，加上早前施政報告公布放寬1000萬元以下物業按揭下，反帶動了藍籌屋苑交投。據美聯物業分行統計，在施政報告於10月16日公布後，不少藍籌屋苑交投明顯轉活，而統計10月份10大屋苑共錄得約251宗成交，較9月份全月約179宗，大幅上升40.2%，並創6個月新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，由於放寬樓按，變相減辣，刺激一批上車用家加快入市決定，帶動10月成交量上升。雖然不少二手筍盤被市場消化，但預期11月份二手入市意欲依然高漲。他又指，美國過去多次減息，本港未有跟隨，但是次於本港銀行11年來首度下調最優惠利率，對本港樓市可望帶來正面作用，連同早前施政報告放寬1000萬元以下物業按揭，激活置業換樓鏈。資料顯示，若以區域劃分，港島區太古、康怡花園及海怡半島合共錄得約44宗成交，較9月約37宗大增約18.9%，當中太古增幅顯著；而九龍區麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨則錄得約102宗成交，較對上一個月約43宗增加約137.2%，升幅在各區中為最強勁；新界區荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則合共錄得約105宗，與對上一個月約99宗上升約6.1%，連續兩個月均保持活躍。

## 第三季負資產 激增至53宗

【香港商報訊】截至9月底，第三季本港負資產宗數由上季僅1宗個案，激增至53宗；涉及金額則由第二季300萬元的低位，急升至3.3億元。金管局昨日表示，第三季大部分的負資產個案皆來自銀行。職員的高成數住宅按揭，小部分亦包括以九成按揭上會不久的借款，由於有關的借貸金額較高，故容易出現負資產情況。金管局又指出，自2011年首季至上季，當局並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產按揭紀錄。不過可留意的是，金管局的按揭貸款調查資料全由銀行提供，當中皆為第一按揭資料，並不包括如發展商二按的第二按揭。

## 第四季數字或過百宗

最新官方樓價指數由高位回落4.13%，中原按揭經紀董事總經理王美鳳分析，但分布各區屋苑跌幅或有差別，其中部分單位已跌逾一成，導致少量採用九成按揭的業主跌入負資產界線。然而，第三季負資產所涉金額佔未償還貸款額低於0.05%，仍處於相當低的水平。她續道，最近政府放寬按揭，多間港銀亦宣布減息，估計短期可因而帶來支持作用，減慢樓價的跌勢。故此，在樓價年內未致於跌穿一成情況下，她料新採用九成按揭業主跌入負資產的數字不會大幅增加，第四季負資產數字或再增至過百宗，但仍屬低水平。市場關注採用高成數按揭比例將增加，王美鳳提醒，準買家宜衡量實際需要選擇按揭成數，而供款佔入息比率應設於健康的低水平，並在供款期間多儲蓄備用供款資金，增加防守力。

## 信和嘉道理重建項目 最快11月推出

【香港商報訊】信和置業(083)與中電集團(002)合作的嘉道理重建項目，正式命名為「St. George's Mansions」。記者會現場，信和集團副主席黃永光回顧了項目的歷史，說道：「長大後我到美國紐約留學，開始對建築設計產生興趣，特別對新古典建築大師Robert Stern作品印象深刻。信置於2017年有幸投得發展項目，遂決定邀請RAMSA出任項目的總建築團隊，以加多利山的歷史為靈感，選用頂級材料打造頂級豪宅，將成為信置歷來最矚目的旗艦項目。」另外，他還說他小時候在項目所在地附近上學，該樓盤對他別具意義。被問到會否考慮購入單位時，他稱不排除可能性。該項目由三座大樓組成，共提供175伙分層單位。主打戶型為三至四房單位，少量兩房單位實用面積約800方呎，三房面積1600方呎起，四房約2000至2200方呎，另外設有5伙相連附平台或天台大宅。信和置業營業部聯席董事田兆源表示，集團未決定會否以招標形式出售項目，至於開價方面，他稱現時豪宅供應有限，該建築材料為石材，希望成為集團經典項目。另外，項目正在申請預售樓花同意書，最快11月推出。對於有本地銀行下調最優惠利率，他認為可減輕買家供款壓力，並增強入市信心，對樓市是好事。

## 恒大10月銷售930億再創紀錄

【香港商報訊】記者黃裕勇報道：10月31日，克而瑞發布的銷售榜單顯示，中國恒大(3333)10月銷售930億元，同比大增75%，全行銷成爲恒大連續兩個月創房企單月銷售歷史最高紀錄的制勝法寶。有市場分析認為，在今年樓市持續盤整，恒大業績逆勢增長反映了其高品質、高性價比的產品契合市場需求，具有強大的競爭力。同時，恒大爲順應市場變化，採取隨行就市的銷售策略，在「金九銀十」期間實施「全員行銷」重大政策，成效顯著，尤其是十一黃金周期間恒大銷售超510億元排名第一，推動了業績穩健增長，這也再次驗證了許家印自2012年起多次講過的一句話：「越是市場不好的時候，越能展現恒大的功底」。據恒大此前公告，前九月累計銷售4532億元，加上10月銷售930億元，意味着前十月銷售已達5462億元，目標完成率91%，提前超額完成全年6000億元銷售目標已毫無懸念。

## 港府首6個月赤字954億

【香港商報訊】政府昨公布，本財政年度首6個月(即截至2019年9月30日)錄得赤字954億元。政府指，本財政年度首6個月的整體開支爲2817億元，收入爲1800億元。計入在政府綠色債券計劃下發行的綠色債券所得淨收入78億元，以及償還爲數15億元的機構票據後，期內的財務狀況爲954億元赤字。政府發言人表示，截至9月份的赤字主要是由於薪俸稅及利得稅等主要收入均大多在財政年度的後期收取。財政儲備在2019年9月30日爲1.0755萬億元。

## 市場動態

### ASM太平洋：半導體市場正復蘇

ASM太平洋(522)行政總裁李偉光於業績發布會上表示，半導體市場正在復蘇，主要由中國市場帶動，而5G基站的需求逐步上升，加上明年手機廠商將推出5G手機，將有助帶動SMT解決方案業務。他提到，內地市場見復蘇，但海外市場仍然較停滯，環球經濟及中美貿易戰不明朗因素均影響市場信心，有客戶因此不敢接大訂單。若中美雙方顯示盡力尋求解決事件的努力，相信市場信心都會有改善。此外，集團首席財務總監黃梓達稱，於馬來西亞的新廠房剛落成，預期要1年至1年半才達到全面投產。李偉光又表示，一般農曆新年後企業會開始落訂單，預期明年首季新增訂單會回升，年中之後情況再見好轉。

### 港交所夥上海有色網建戰略合作

港交所(388)昨日宣布已於周三與內地金屬資訊平台上海有色網信息科技在倫敦舉行LME年會期間簽署合作備忘錄，以建立戰略合作關係，進一步推動雙方

### 嘉里斥近5億購黃竹坑道一籃子物業

據土地及公司註冊處資料顯示，黃竹坑道42號利美中心一籃子物業已易手新買家NMC 9 LIMITED，交易價格爲4.99億元。NMC 9 LIMITED的公司董事包括王志剛，而王氏則與嘉里建設(683)執行董事同名。上述成交物業包括地庫、10樓、17樓、18樓、22樓頂層共5層工廈樓層連天台，另還有19個車位等，建築總面積約5.38萬平方呎，成交價約9288萬元。據悉，上述工廈物業於去年3月份推出放售，當時叫價高達約8億元。

### K11 MUSEA 倡可持續生活

尖沙咀K11 MUSEA內的「Nature Discovery Park」作爲香港首個室內外自然博物館及可持續發展教育園區，持續提倡可持續生活模式。Nature Discovery Park門票價錢爲60元，而自然導賞團門票價錢則爲18歲或以上200元，3至18歲100元，2歲以下免費。



## 獨家代理

# Whitesands 海景洋房

- ◆ 嶼南路罕有太古項目
- ◆ 兩層洋房 真草花園
- ◆ 屋苑提供專車往返東涌市中心及機場

- ◆ 公司名義持有
- ◆ 享有廣闊東南沙灘海景

## 議價





**實用面積：2,584平方呎 花園面積：1,659平方呎**

◆ 尊貴預約熱線 ◆

Ann Leung 梁小姐 (S-174892) **9778 0111** Joseph Yan 甄先生 (E-034909) **9830 4309**

本廣告內容僅供參考，本公司作獨家代理之二手單位之銷售用途，並非數個屋苑。本公司不對資料的準確性作出任何保證。本廣告內所列之圖片、圖樣、繪圖或地圖僅供參考，並非按原比例繪製或/及可能與實地情況有所出入。買方須到該屋苑/樓宇所在地點作實地考察，以獲取該物業及其周圍地區的設施及環境的詳細了解。如買方洽購二手單位，本公司作為代理，將收取雙方佣金。廣告內的實用面積根據差餉物業估價署昨日所提供資料或首次轉讓的買賣協議的資料而採錄。本公司無採取任何步驟核實物業現有實用面積是否如廣告所列。差餉物業估價署的實用面積資料可能與首次轉讓買賣協議內所述不同。本公司不對資料的準確性作出任何明示或隱含的保證。有興趣者須親自進行視察及查閱物業現有實用面積。 物業編號：LGK190 單一物業獨家代理

中原網頁: hk.centanel.com 中原豪宅網頁: www.statelyhome.com.hk 中原地產代理有限公司 牌照號碼 C-000227