

藍籌屋苑成交穩 居屋私宅續破頂 新房策落地 樓市未轉勢

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、莊程敏）政府公佈房屋政策新措施後的首個周六日，樓市整體交投仍然平穩，據四間代理行各自統計，連同七一假期在內，三天假期(6月30日至7月2日)十大屋苑錄得8宗至18宗成交；由於沒有大型新盤推售，一手成交過去三日僅120宗，屬近月偏低水平。業界認為，由於本周新盤欠缺焦點，令市場購買力流入二手市場，但隨着未來多個新盤登場，預期短期二手承接或受壓。

■鑽石山龍蟠苑面積353方呎單位創出屋苑呎價(已補地價)新高，成交呎價為16,941元。

資料圖片



據美聯物業分行統計，剛過去周六日(6月30日至7月1日)十大藍籌屋苑合共錄得10宗買賣成交，按周並無升跌。若加上7月1日，三天則有12宗成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，政府積極協助市民上車，有利樓市長遠發展。房策公佈後首個周六日，二手成交保持穩定，然而，礙於多個屋苑盤源短缺，二手表現難以有大突破。香港置業於周六日則錄得8宗成交，較上周增3宗。

代理「十大」表現不一

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，政府出招後，普遍買家對樓市前景仍然樂觀，加上本周六

日市場未有焦點一手新盤，令購買力回流二手。

他認為政府出招積極增加供應，協助市民上車置業，料對樓市長遠健康發展有正面影響。中原地產周末十大屋苑有14宗成交，按周急升1.3倍，3天假期共錄18宗成交。

利嘉閣：負面情緒湧現不多

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，政府新近推出的措施中，當中主力針對一手發展商的囤貨徵收空置稅，而對大眾市民則以協助置業上車為主，所以市場並沒有湧現太多負面情緒。相反，待市場正式消化這些消息後，相信會刺激二手市場的交投。

二手十大屋苑周六日表現

代理行	成交	按周變幅
中原	14宗	+8宗
美聯	10宗	無升跌
利嘉閣	9宗	+3宗
香港置業	8宗	+3宗

製表：記者 莊程敏

3日假期新盤成交

日期	成交宗數
6月30日	56宗
7月1日	26宗
7月2日	38宗
總數	120宗

製表：記者 顏倫樂

業界：新策推高供應 樓價或跌8%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）祥益地產總裁汪敦敬最新分析指，政府上周末推出六項房屋新措施，雖未見對樓價有即時影響，但由於措施將導致新盤加快推出市場，相信2、3個月內一手市場會「見真章」。當大量供應推出市場時，相信會拖累接下來一年樓價「先跌後升」，跌幅料3%至8%，惟隨後市場會逐漸消化，並再重拾升軌。

汪敦敬：買賣方讓步促成交

新措施後首個周末，樓市交投量仍然保持平穩。汪敦敬認為原因在於市場對後市睇好睇淡的聲音參半，不少業主於新措施後願意於叫價上有所調整，令部分準買家重新入市，買賣雙方讓步下令成交量穩定。他又認同措施效力，相信未來會令樓價回到正常化。

他預測，新房策影響最大為樓花盤，因為過去一段時間樓花加價速度飛快，但驟然遇到未來有大量供應出現，一年可能有2萬多伙，多於過去幾年平均一年1萬多伙，短期內會出現供過於求的局面。他預計，新盤價格回落會分幾個階段出現，首先市場會出現多盤齊推，之後各新盤同時間推優惠，再之後就「互相踐踏」鬥快推門平價。

居屋或下季重拾升軌

「新措施對新盤銷售的意義是政府由唔管變啱管」，而且未來有條件再出招，所以汪氏對新盤前景並不看好。反觀包括居屋在內的細單位，雖然新措施後新居屋的價格更吸引，但同時更易入場，供不應求的局面未有改變，「抽中機會好細，好多人盤算到等的風險」。他預測居屋於2個月至3個月後就會消化影響，重回升軌。

發展商亦擔心新措施會影響新樓銷售。華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興指出，新措施要求發展商每次推售的單位數目不能少於總數的20%，或會令銷售出現困難，因為特色戶與中小型單位所需的銷售方法不同，在同一時間推出會較難銷售。他又指，並非所有發展商都以擠牙膏式賣樓，這種情況通常在新發展區推售樓盤時出現，由於無同區樓價參考，需要先檢視市場情況再決定售價。

華懋：政治決心多於實際

對於一手樓空置稅，蔡宏興認為對解決樓宇供應未必有即時效用，因本港空置單位創20年新低，政府推空置稅是展現政治決心多於實際壓抑樓價。又指如果政府認為單位空置影響樓價，空置稅應同時涵蓋二手單位。如果空置稅令單位成本增加，亦可能會轉嫁消費者。

面對政府新推出的六項房屋新措施，新地代理總經理胡致遠表示，公司推盤一直按照自己部署，於政府批出售樓紙，並完成示範單位及樓書等前期工作後，就會隨即推出市場，即使新措施出台，項目仍然會按市場定價。新措施要求發展商每次推售的單位數目均不能少於總數的20%，胡氏認為，過去公司幾個新盤都希望有一定數量的單位供準買家選購，相信同一套標準下，各發展商都會因應新條款進行推售。



■新地胡致遠（左）表示，即使政府新措施出台，旗下項目仍然會按市場定價。香港文匯報實習記者黃懿汶 攝

山頂豪宅呎價12.9萬破頂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 黃懿汶）近日市場連環錄得多宗豪宅成交，包括「超級豪宅」。據一手成交紀錄顯示，新地山頂TWELVE PEAKS沽出8號洋房，面積4,784方呎，連2,889方呎花園、252方呎平台及817方呎天台，成交價7.3億元，實用呎價152,592元，扣除發展商提供相等於樓價15%的印花稅現金回贈，折實呎價129,703元，創項目新高。

九肚山雲端雙破頂

此外，新地同系南區SHOUSON PEAK亦售出11A號洋房，面積3,553方呎，連1,246方呎花園及750方呎平台，成交價2.878億元，呎價81,002元。同系沙田九肚山



■山頂加列山道TWELVE PEAKS曾為最貴官地，2006年12月由新地以18億元投得，每呎樓面地價42,149元。資料圖片

雲端昨招標售出House Premier 9，洋房面積3,760方呎，成交額1.78億元，呎價47,340元，均創項目新高。

多個新盤預備於7月發售。新地胡致遠指，白石角雲滙二期已取得預售文件，最快今日上載樓書，並於本周末開放示範單位，之後有機會隨即開價。首批單位近120伙，包括面積290方呎至340方呎開放式單位，屬該區較少供應戶型。另外，遠東發展沙田珀玥今日有新公佈，而恒地旗下一個港島區住宅項目亦於今日命名。

乏新血 長假成交遜

過去的周六日及七一假期，市場未有大型新盤開賣，一手僅得120宗成交，較之前一周170宗跌近三成。

A股7月「開門黑」滬指挫2.5%

■繼小米暫停CDR後，有消息稱阿里巴巴也推遲相關進程。資料圖片



香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）市場對7月行情寄予厚望，可惜A股下半年首日仍創下「開門黑」。由於財新製造業PMI數據低於預期，加上當日人民幣兌美元匯率繼續大跌，滬深兩市一蹶不振，上證綜指收市重挫2.52%，上證50指數更是暴跌3.79%。另有消息稱，阿里巴巴已經推遲原定於本月啟動的CDR發行進程。

周末公佈的官方6月製造業採購經理人指數(PMI)51.5，低於5月的51.9；因受新訂單和出口銷量進一步下降影響，財新中國6月製造業PMI為51.0，低於上月的51.1。分析指反映中國宏觀經濟已受影響，一些資金開始撤離。

PMI遜預期 人幣續跌

人民幣兌美元續跌，雖然中間價小升9個點結束八連跌，但官方即期收報6.649，逼近6.65元關口，創逾八個月新低。交易員表示，本周中美互徵關稅舉措會否生效仍有變數，市場情緒仍較謹慎，由於市場預期已轉向，人民幣短期料呈易跌難升走勢。

滬深兩市未能承接上周五的反彈勢頭，昨日低開低走，僅在尾市小幅反彈。上證綜指報2,775點，跌71點或2.52%，跌破2,800點；深圳成指報9,179點，跌199點或2.13%，再創28個月新低；創業板指重新落於1,600點下方，報1,588

點，跌18點或1.14%。兩市共成交3,576億元（人民幣，下同）。

行業板塊全線下挫，領跌的保險板塊暴瀉超4%，中國太保暴跌近7%，中國平安跌近6%，中國人壽、新華保險跌逾4%。有分析認為，由於寬貨幣、緊信用的環境不利於保險業，加之去年大幅向上累積了諸多獲利盤，保險股今年或舉步維艱。

粵港自貿、租售同權、煤炭、銀行、鋼鐵、珠寶首飾、券商信託、木業傢俱、石油行業均跌約3%，房地產、交運物流、家電、水泥建材板塊亦跌超2%。百度AI開發者大會本周即將召開，百度概念逆市升近2%、賽馬概念、海南板塊、食品安全、草甘膦、精準醫療等板塊也小幅收紅。

傳阿里推遲CDR發行

繼小米暫停CDR後，昨日有消息稱阿里巴巴也推遲相關進程。內媒騰訊《一線》援引知情人士稱，按照此前的計劃表，阿里巴巴集團將在本月申請CDR發行，但由於種種原因，該進程需要推後。

早前還有傳聞指，滬綜指低於3,000點的背景下，中證監將不會推進CDR。但中證監上周五回應，不對市場表現做任何評價，但是CDR工作會依然按照相關文件要求和一系列規定依法推進。

外憂內困 港股料續尋底

香港文匯報訊（記者 周紹基）大打民粹和反建制牌、被稱為「墨西哥特朗普」的反建制候選人洛佩斯贏得墨西哥總統大選，市場憂慮加劇全球貿易戰，拖累經濟增長，日韓股市昨日率先下跌2.2%，新加坡港股期貨一度急跌逾500點，低見28,417點，道指期貨昨午也大跌超過200點。另外，內地6月官方製造業PMI回落至51.5，遜預期，也使滬指失守2,800點，挫2.5%報2,775點，離岸人民幣兌美元續軟，低見6.6652。市場人士認為，今日港股可能再低開約500點，令上周五升幅全數蒸發。

恐挫500點 失守二萬八關

宏匯資產管理董事及投資策略總監林嘉麒認為，中國6月PMI遜預期，反映中美貿易戰對中國貿易影響漸浮現，故港股本周跌穿28,000點的機會相當高。

林嘉麒指，中國6月財新製造

業PMI報51，雖略低於預期的51.1，可看出內地出口訂單已有轉弱之勢，加上貿易戰將於7月6日「開打」。此外，美國近期經濟數據顯示，聯儲局有機會加快加息步伐，故本周港股跌穿28,000點機會甚高。後市要看中美貿易談判有否轉機，否則港股要進一步跌至27,000點才可見支持。

貿戰「死線」臨近增憂慮

第一上海首席策略師葉尚志也認為，貿易戰的「死線」臨近，市場擔心會影響全球經濟，才是導致近期環球股市整體大跌的主因，港股今日料追回跌幅。

他指出，恒指目前已跌穿過去4個月的橫行區，即29,500點至32,000點，進入短期單邊尋底的行情，技術上跌幅要見27,000點才可見支持。操作上，投資者要小心管理風險，等候終極一跌來到，才好作「撈底」行動。