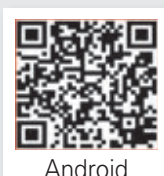




雲報紙



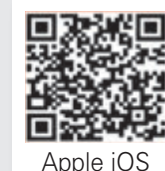
Android



文匯網



早安香港



Apple iOS



文匯報微信

FIFA WORLD CUP RUSSIA 2018

世界盃有咩睇

四強爭霸 各有死穴

法比英克鏖戰在即



尚有相關新聞刊

A23

住宅估價堅挺 四個月升一成

銀行看法進取 跑贏樓價升幅

樓市下半年五大風險



1. 中美貿易戰可能持續數年，直至特朗普2020年競選連任，並可能擴大成全球貿易大戰
2. 貿易戰升級的憂慮傳導到金融市場，股市匯市大波動，負財富效應削弱置業人士入市意慾



3. 美國已連續加息7次共1.75厘，下半年繼續加息，本港H按息已升至封頂位，下半年將上調P息



4. 新居屋五二折，客源重疊的細銀碼上車盤、劏房盤出現供過於求
5. 一手空置稅促使地產商加快出貨周期，市場供應增加

政府上月底推出樓市「新六招」，雖然面對本港下半年擬加息、中美貿易戰等不利因素，但樓市依然熾熱。據追蹤本港十大指標屋苑的三大銀行最新估價，對比3月初，大部分屋苑的估價都有10%以上升幅，其中太古城、麗港城及淘大花園的估價升幅更近20%，大幅跑贏同期二手樓價指數5.29%的升幅。市場人士認為，估價上調反映銀行對樓市看法仍然進取，「新六招」亦有利促進市民置業，下半年樓價會平穩向上。

■ 香港文匯報記者 蘇洪鏘

面對近年加辣、美國連續7次加息，均未有拖慢本港樓市升勢，官方樓價指數連飆逾2年，累計約40.9%。目前樓市又面對新的變數，包括政府上月底推出「新六招」、本港下半年加息、中美貿易戰開打等等，樓市會如何走？銀行向以風險管理而著稱，其對物業的估價變化，對揭示樓市的走向有更大的啟發及中肯。

淘大麗港城估價漲兩成

香港文匯報從本港十大指標屋苑中各抽取一個單位，並以本港三大銀行（中銀、匯豐、恒生）的網上估價服務，定期記錄各個單位的估價走勢。根據7月6日之後進行的最新統計，並與今年3月初記錄作比較，發現本港三大行對十大指標屋苑的估價全線向上，升幅不一而足，由2.7%至20.5%不等，但普遍都跑贏同期的樓價指數CCL 5.29%的升幅。

升勢最勁的，要數牛頭角淘大F座一個實用約390方呎低層戶，恒生對其估價最新升至593萬元，較3月時翻升20.5%。

同期，觀塘麗港城20座中層戶獲匯豐調升其估價達19.8%至824萬元；鯽魚涌太古城恒山閣一個實用約589方呎的低層戶，恒生調高19%至1,220萬元，呎價逾2萬元。至於今次統計的新界屋苑單位，估值升勢雖不及上述市區住宅，不過亦相當可觀。沙田第一城、元朗YOHO Town、天水圍嘉湖山莊、粉嶺花都廣場最高升幅由10.4%至18%不等。

中原估價指數周升5%

由業界編制、反映銀行對樓市取態的中原估價指數(CVI) 上周最新報88.93點，較前周的84.90點上升4.03點或5%，對比3月初升幅15.18%，也是大幅跑贏同期的樓價指數升幅。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，政府上月底公佈「新六招」，對置業人士而言並無加辣，徵一手空置稅、新居屋五二折等，是促進市場釋放更多供應及輔助市民置業，有利銀行按揭生意，因此銀行反應正面，CVI升上近90點水平，結束連續5周徘徊於85點的觀望局面。相信銀行態度繼續保持樂觀，有助樓價平穩向上發展。

綜合各界預測，雖然下半年樓市面對的變數增多，但市民置業慾望依然強烈，下半年樓價仍可保持堅挺。美聯集團主席黃建業認為，貿易戰存在不確定因素，加上環球股市動盪及加息預期等，下半年樓價升幅將放緩，料下半年二手樓價將錄7%至8%升幅，全年升幅則達到17%。

普華永道企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典對市況樂觀，指按現時經濟步調，全年樓價料升15%至20%，除非外圍經濟出現重大變動，否則地價升勢不會改變。利嘉閣研究部主管陳海潮表示，踏入下半年政府剛拍板的六招新政策影響尚待觀察，加上加息及貿易戰陰霾，料下半年樓價升勢將會放緩，預期升幅收窄至5%，全年累計則料升15%。



十大屋苑銀行估價變化

單位	實用面積 (方呎)	中銀估價 (萬元)	變幅 (%)	匯豐估價 (萬元)	變幅 (%)	恒生估價 (萬元)	變幅 (%)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室	589	1,157	↑10.0	1,114	↑5.1	1,220	↑19.0
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室	438	636	↑14.4	631	↑6.9	619	↑2.7
北角和富中心14座中層A室	1031	1,919	↑6.6	2,022	↑12.3	2,000	↑11.0
美孚新邨4期百老匯街107號中層B室	855	1,188	↑10.6	1,232	↑10.0	1,180	↑3.6
觀塘麗港城4期20座中層B室	517	806	↑12.9	824	↑19.8	805	↑11.2
牛頭角淘大花園F座低層8室	390	549	↑6.6	562	↑3.7	593	↑20.5
沙田第一城4期43座高層A室	284	582	↑16.6	571	↑14.9	554	↑6.7
元朗YOHO Town 1期8座高層G室	545	869	↑9.9	958	↑10.4	949	↑6.6
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	557	594	↑12.5	569	↑8.8	595	↑16.4
粉嶺花都廣場2座高層F室	413	586	↑12.9	603	↑18.0	564	↑3.7

註：估價查詢於7月6日中美貿易戰開打後進行，變幅為與3月初比較。

資料來源：各大銀行網上估價服務

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

新居屋搶客 衝擊細價樓

特稿

政府推出「新六招」後，坊間認為對樓市降溫作用不大，不過，從上周末的二手成交情況來看，有關結論似乎過早。筆者覺得，影響下半年置業人士入市的因素中，最大的考慮可能不是中美貿易戰會否演變成世界貿易大戰，又是沈大師預言的港股跌到2萬點，而是「新六招」中的新居屋五二折。

地產代理上周末的十大屋苑成交全部大幅回落，其中中原地產僅得3宗成交，大減11宗，是四大代理中，成交量最少、下跌宗數最多的，是自農曆新年後的20周新低。多家地產代理都不約而同地提到了「新六招」的影響。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，政府出招後上車盤成交明顯萎縮，上周末十大屋苑新界區僅錄得1宗成交。他指，除政府出招令

部分買家延後入市決定外，各區一手新盤亦搶去大量客源，發展商積極推盤及提供各種優惠吸客，分薄二手購買力。同時，中美貿易戰亦令外圍經濟增添不明朗因素，買家入市變得審慎。適逢世界盃上周末進行激烈的8強賽事，令睇樓量下跌，對成交有一定影響。

與市價脫鉤 遲買無影響

另一代理利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示，中美貿易戰開打，市場憂慮情況會否持續甚至進一步惡化，加上過去一個月港股已率先大跌，市場擔心未來經濟狀況的氣氛甚為憂慮。準買家對貿易戰開打有所忌諱，擔心會拖累經濟以至樓市的表現，加上近日港府一系列新政策出台，當中銳意增加資助房屋的供應，或對私人市場細價物業造成一定心理壓力，不少買家遂暫時轉趨觀望，

目前入市意慾不強。筆者也覺得，今後五二折的新居屋，相信會對細銀碼上車盤、劏房盤市場構成一定影響，以往居屋與私樓樓價七折掛鈎，急於置業的合資格人士可能在抽不中後就不想再等，擔心遲買會貴，就轉投到私人細銀碼的上車盤及劏房盤；但現時新居屋五二折，並與私樓樓價脫鉤，不用擔心遲買會貴，故此願意等、值得等的誘因大增。近年樓價越升越高，發展商亦將單位越劃越細，同樣價錢日後可以住大多一倍，誰人不心動？

早前有業界的統計顯示，按目前中小單位佔潛在私樓供應近80%的比例，未來「三至四年」中小單位或會突破8萬伙水平。那些客源與五二折新居屋重疊的細銀碼上車盤、劏房盤，可能會最快出現供過於求。

■ 香港文匯報記者 蔡競文