

財爺：港下半年經濟或放緩

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雖然美國財長表明可就中美貿易問題進行磋商，但中美貿易戰一開打，已令本港經濟增添不明朗因素。財政司司長陳茂波昨在電台節目中指出，由於中美貿易戰覆蓋面很闊，相信香港下半年的經濟表現會放緩，目前仍維持年初預期全年經濟增長3%至4%，預料氣氛會轉差，估計物流和離岸貿易行業影響會較大。

貿戰恐持續 氣氛將轉差

他炮轟美國的單邊貿易主義「非常不可取」，批評美國總統特朗普上任後多次與中國談判後又推翻結果，給人感覺是「無信用、霸道」，呼籲美方回歸理性，透過世貿多邊協商的方式解決貿易爭議。陳茂波分析指，美國很可能是基於政治考慮，希望借貿易問題打亂中國

的發展步伐，估計中美貿易戰將持續一段時間。

物流貿易行業首當其衝

他相信，中美貿易戰第一輪徵收關稅，以及內地對美國的反制措施，對香港短期經濟的直接影響不大，但擔心貿易戰日後若持續升溫，覆蓋面更大，香港作為細小全開放型經濟體將會無可避

免受影響，估計物流和離岸貿易行業影響會較大，銀行亦可能因而收緊銀根，令中小企業融資有困難，甚至出現周轉不良，加上預期美國在下半年及明年合共加息5次，香港銀行加息壓力亦加大。

他強調，港府設有中小企出口按揭計劃，協助中小企周轉，當局亦會密切留意金融市場的波動和銀行借貸情況。

政經星期六



陳茂波擔心貿易戰日後若持續升溫，覆蓋面更大，香港作為細小全開放型經濟體將會無可避免受影響。

新盤呎價癲 上車客照瘋搶

雲滙珀玥合推280伙 首日近沽清



◀大埔白石角雲滙二期昨推售，售樓處人龍排滿兩層，一度排出停車場。
記者顏倫樂 攝



▼大圍珀玥售樓處場面熱鬧，人龍一度塞滿地下停車場。
記者梁祖堯 攝



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴，實習記者 林沛其)中美貿易戰開打及政府推出新房策下，本港新盤銷情仍然火熱。新界東兩個新盤包括大埔白石角雲滙二期及沙田大圍珀玥昨日齊以貴絕同區呎價推售合共280伙，吸引一眾慈父慈母及年輕首置客到場揀樓，消息指，兩盤首日合共售出271伙，銷售率96.8%。連同其他樓盤，昨日一手盤合共售出310伙。

得逾2,300票，新地旗下大埔白石角雲滙二期昨日推售首批168伙，單位實用面積由248至837方呎，折實價486萬至1,621萬元，折實平均呎價約1.8萬元。消息指，中午大手客A組時段售出14伙，下午2時B組散客時段人流相當多，記者於九龍站環球貿易廣場的售樓處現場所見，至少有數百人到場，人龍排滿兩層，一度排出停車場。消息指，首日售出約165伙，銷售率約98.2%。

大手客3200萬掃雲滙兩伙三房

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雲滙二期的買家多為40歲以下首置人士，該行有一組客人斥資約3,200萬元購入該盤兩伙三房。客源方面以新界區為主，佔約60%，九龍區佔3成，港島區佔約10%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行亦有兩組大手客各購入2伙作自住及投資用途，連稅分別涉資逾1,900萬元及逾2,000萬元。

雲端洋房1.8億沽呎價4.8萬破頂

新地旗下沙田九肚雲端亦以招標形式售

出House Sommet 3號洋房，實用面積為3,727方呎，成交價逾1.8億元，呎價48,345元，創出沙田區新高呎價。同系北角海璇首批45伙細單位昨日截票，消息指，累收474票，超額登記9.5倍，該批單位於今日發售。

珀玥門檻低 買家一半靠父幹

另一邊廂，累收近2,300票，遠東發展旗下沙田大圍珀玥昨亦推售首批112伙，單位實用面積由201至268方呎，折實價422萬元至709萬元，折實平均呎價逾2.2萬元，買家於早上9時起報到，每人最多可買兩伙。記者昨日早上9時半於售樓處所見，現場已有約數百名準買家冒雨到場等候報到，場面熱鬧，人龍一度塞滿地下停車場，並延伸至戶外行人路位置，當中以年輕人及家庭客為主。消息指，該盤於昨日晚8時售出106伙，銷售率94.6%，套現約5.9億元。

陳永傑表示，珀玥入門門檻低，吸引年輕買家上車置業，中原旗下買家不乏25-36歲首置人士，用家比例佔約70%，投資者佔約30%。布少明亦指，該行客戶中有近

60%為年輕一輩，近一半要借助「父幹」支付首期上車，他預期，項目入伙後，租可達60元，回報率約3厘。

買戰升溫或令投資者套股換樓

被問到中美貿易戰升溫對本港樓市造成的影響，陳永傑相信，對豪宅影響較多，股票市場亦會受較明顯影響，但不排除部分投資者有機會套股換樓。對於新居屋定價降低會否影響上車盤銷情，陳永傑預計，下一輪抽籤人數眾多，有機會達30萬份申請，中籤比率會降低，加上政府有意將私樓與居屋市場的分野擴大，由於居屋禁售期較長，部分希望置業同時享受樓價升值之買家仍會選擇一手市場。

新盤齊發 本月成交料超2千宗

布少明認為，新房策推出至今，發展商推盤步伐未見受影響，市場大批購買力湧現，預計在多區新盤相繼登場下，7月份一手交投將突破2,000宗。二手方面，由於盤源緊絀且業主叫價進取，預期7月份約有4,000宗二手成交，相對上月4,700宗有所放緩。

富豪·悅庭劈價近30% 新增450日成交期

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰開打令本港經濟受壓，加上政府公佈開徵一手樓空置稅，百利保與富豪酒店合作發展的元朗洪水橋富豪·悅庭決定將其兩座洋房減價，折實價減幅達22.2%至29.5%，並引入450日成交期，買家支付15%樓價及支付相等於樓價2%許可證費便可先住後成交加快去貨速度。該盤亦同時加推1幢洋房及推出6幢洋房招標。

項目累計售出24座洋房

富豪·悅庭位於洪水橋丹桂村65-89號，共有36座洋房，項目已入伙兩年，至今售出24座洋房。為加快去貨速度，百利保與富豪酒店前晚公佈，為富豪·悅庭引入450日成交期，買家只要付15%樓價及支付相

等於樓價2%許可證費可先住後成交，並有4.25%售價折扣作為從價印花稅。發展商亦提供樓價75%一按，若不用一按可獲3%售價折扣。買方如依照買賣合約訂定的日期付清所購住宅物業樓價每一期樓款及餘款，買方可獲4%的樓價折扣作為「特別折扣優惠」，換言之，最高折扣達11.25%，比之前最高折扣6%為多，變相減價5.25%。

發展商亦將富豪·悅庭其中兩座洋房減價，當中79D號屋減價25.4%後定價為2,940.3萬元(包一個車位)，扣除最高11.25%折扣，折實價2,609.5萬元，若與上一張價單折實價相比大幅減價29.5%，洋房實用面積2,162方呎，折實呎價12,070元，而87C號屋減價17.7%後定價為3,337.5萬元(包一

個車位)，折實價2,962萬元，若與上一張價單折實價相比大幅減價22.2%。洋房實用面積2,225方呎，折實呎價13,313元。

加推1幢洋房另6幢招標

該盤亦加推73A號洋房，實用面積2,773方呎，另有845方呎花園，定價4,159.5萬元(包一個車位)，折實價3,691.5萬元，折實呎價13,312元。同時推出6座洋房招標，截標日期8月17日。

事實上，政府公佈開徵一手樓空置稅前後，現樓豪宅盤最受影響，各大發展商亦爭相加快推售，並引入不同的付款方式來吸客，包括減價、長達一至三年半成交期的先住後付，低按息一、二按等，令現樓豪宅成為市場焦點。

珀玥買家直擊

慈母送500萬單位作兒子結婚禮物

頭籌買家楊小姐：斥500萬元購入中層單位，送給30歲從事IT業的兒子，作兩年後結婚禮物，首期約140萬元，與兒子各付一半。她指，未來樓盤供應少，希望幫兒子早些做準備，亦因喜歡該區地點，交通方便，故打算盡早入市。對於政府新房策，認為「幫唔到」，年輕人居屋買不到，私樓又難上車，所以希望政府能幫幫年輕人，處理樓價問題。



慈父提早幫8歲仔解決上車問題

買家陳先生：斥530萬元購入中層單位，為現時僅8歲就讀小學的兒子先作準備，單位先作投資用途，後再自住。認為樓市未來會繼續升，將來小朋友長大後更難上車，有能力就先入市。現時住在大圍，喜歡這區環境，但估計即將推出的大圍站上蓋項目，呎價約2.8萬元，偏離心目中價位，故目標清晰購入呎價約2萬元的二人單位，為小朋友作準備。他指，政府新房策能幫助首置客，但因入息限制，未能幫助中產人士。



■文、圖：香港文匯報實習記者 林沛其

政府新房策出台後公屋或居屋減價個案

樓盤	實用面積	原開價	最新叫價	變幅	備註
屯門兆隆苑	375方呎	470萬元	465萬元	-1%	自由價居屋
屯門良景邨	489方呎	270萬元	235萬元	-13%	公屋
屯門兆麟苑	401方呎	355萬元	338萬元	-4.8%	綠表居屋
屯門景新臺	484方呎	380萬元	370萬元	-2.6%	綠表居屋
粉嶺昌盛苑	650方呎	498萬元	428萬元	-14%	綠表居屋
將軍澳寶盈花園	591方呎	710萬元	688萬元	-3%	綠表居屋

資料來源：祥益、中原

製表：記者 梁悅琴

綠表居屋紛減價 最狠劈14%未成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府為幫小市民上車，於上月底決定將居屋售價與市價脫鉤，新居屋售價即下調至約市價52折，令不少小市民上車有望之餘，亦令二手居屋或公屋的叫價於過去兩周下跌2%至逾10%，成交量亦大幅萎縮，屯門區綠表居屋於新房策出台後兩周更錄零成交。

屯門兩周雙位數成交變食蛋

祥益地產營業董事胡志偉表示，新房策出台兩周以來，不少合資格抽居屋上車客一窩重新抽新一期居屋外，亦主動向居屋業主大幅還價，尤以綠表居屋還價幅度最大，若還價幅度達5%或以上才入市，不再等抽新居屋。過去兩周，屯門區內綠表居屋更是零成交，而房策出台前，區內綠表居屋每月均有雙位數成交量。

公屋良景邨兩房戶減價13%

胡志偉指，屯門區可出售公屋良景邨一個489方呎兩房戶，業主原本開價270萬元，日前已減至235萬元，減幅達13%；區內居屋景新臺一個484方呎單位，業主開價380萬元(綠表價)，有準買家還價360萬元，但業主只肯減至370萬元，減幅2.6%。區內另一居屋兆麟苑一

個401方呎兩房戶，業主開價355萬元(綠表價)，最新減至338萬元，減幅4.8%。中原地產洪文鋒亦稱，粉嶺居屋昌盛苑C座低層06室，實用面積650方呎，業主原先開價約498萬(未補地價)，現減至428萬元，減幅達14%，都未能成交。

中原：居二成交將被急凍

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，政府的新居屋政策，有意將私人市場與資助房屋市場分野。由政府公佈新居屋售價至揀樓這段期間，將對二手居屋市場帶來短痛，成交將被嚴重凍結，但始終居屋供應相當緊張，相信當4,000多個新居屋單位旋即被市場吸納後，對二手居屋市場威力會逐漸減退。

下半年登記或跌至2千宗

利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦指，隨着政府推出多項新房策，把居屋定價與市價脫鉤，並將部分私人土地轉作興建資助房屋，預計措施會令部分準買家傾向先抽新居屋，短期市場氣氛較為觀望，料對二手居屋交投造成影響。另外，預計下半年發展商將加快推盤步伐，或會攤薄部分高價居屋客源，相信二手居屋買賣登記量或要由上半年2,348宗回落至下半年約2,000宗。