

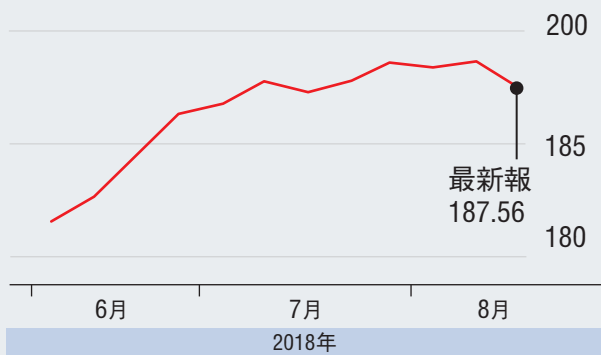
# 樓市吹淡風 減價潮重現 黃埔花園1個月狠劈「1球」

## 樓市大變局

香港文匯報訊(記者 蔡競文)中美貿易戰未見有解決跡象,環球金融市場持續動盪,恒指千點上落兼現走資,港府推出六招新政策,加上「息魔」亦步亦趨,市場轉吹淡風,更有券商中信里昂預期將進入轉角市,未來樓價或將大跌15%。二手屋苑劈價求售,減幅更是以「球」計,黃埔花園放盤一個月狠劈112萬元沽出,貨源多的大型屋苑如嘉湖山莊大減價更乏人問津。由此可見本港樓市料已進入減價新形勢。



## 新房策推出後CCL三升三跌



◀ 近日二手屋苑劈價求售,減幅驚人,其中黃埔花園有單位減逾百萬元後成交,賬面仍大幅獲利近千萬。資料圖片

市場買賣氣氛已轉淡,二手業主降價壓力不斷增加,市區屋苑相對地還是較易出貨。中原地產黎浩棠表示,黃埔花園本月至今暫錄約10宗成交,平均實用呎價下跌至17,819元,部分業主已經擴大議幅,部分減價成交單位造價更重返今年3月水平,有望帶動屋苑交投步伐。最新成交顯示,屋苑11期7座高層E室,單位實用面積639方呎,三房間隔,上月開價1,160萬元,其間曾調整叫價至1,060萬元,最終以1,048萬元成交,累減112萬元,平均實用呎價16,401元。雖然減逾百萬元,是次沽貨賬面大幅獲利947萬元離場。

### 減價沽貨仍賺千萬

港島區二手屋苑價格向來硬淨,同樣難逃減價沽貨。利嘉閣地產陳少威表示,市場近日錄得北角半山寶馬山花園2座中層A室一宗二手成交,實用面積約871方呎,建築面積約1,102方呎,採三房一廳,原業主開價2,200萬元,經議價後減價250萬元,最終以1,950萬元完成交易,折合實用面積呎價約22,388元,建築面積呎價則約17,695元。原業主賬面獲利約1,202萬元,物業升值逾1.6倍。

### 嘉湖減價盤無承接

在大把貨揀下,新界區屋苑未必是首選,減價也未必有人接。市傳天水圍嘉湖山莊近日出現減價也未見有人接貨個案。有上車樂園之稱的天水圍嘉湖山莊有逾兩成放盤減價,當中有一兩房單位劈價50萬元,都無買家承接。同區的栢慧豪園同樣要減價才能脫手,利嘉閣地產陳嘉興表示,該行新近促成天水圍栢慧豪園5座低層E室成交,實用面積約498方呎,兩房間隔,原業主開價638萬元,經議價後減價38萬元或約6%,最終以600萬元出售,折合實用面積呎價約12,048元。原業主賬面獲利約439.9萬元,物業升值逾2.7倍。

被視為上車恩物的居屋同樣無運行,屯門居屋兆麟苑累減「半球」後以410萬元方能易手。祥益地產林英傑表示,屯門居屋兆麟苑日前有首置客「即睇即買」,單位為H座高層5室,實用面積554方呎,原業主增加議幅,累積減價達50萬元,以410萬元(居二市場價)購入上址作自住之用,以實用面積計算平均呎價為7,401元,屬市場價成交。原業主轉手賬面獲利約高達328.8萬元。

### 預約睇樓量大跌13.5%

市民眼見樓市一片淡風,都不敢貿然入市,連帶睇樓量也下跌,中原地產本周末睇樓預約按周跌13.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,受中美貿易戰及加息憂慮等因素拖累,市場交投氣氛淡靜,「新屋策」下居屋已掀起減價潮,或會蔓延至二手私樓市場,令二手業主有減價壓力。繼中原地產預計本季樓價或掉頭回落,中信里昂發表研究報告,羅列負面因素指樓市基本面正在改變,供樓利率上升,經濟環境轉差,新盤供應上升,大型發展商減價賣樓等,認為樓市上升周期快將逆轉。該行預期,未來12個月本港樓價最少下跌15%,意味上半年的升幅或被全面蒸發。

## 市場部分二手屋苑減價個案

樓盤	單位	實用面積(方呎)	叫價(萬元)	成交價(萬元)	減價(萬元)
寶馬山花園	2座中層A室	871	2,200	1,950	250 (↓11.36%)
黃埔花園	11期7座高層E室	639	1,160	1,048	112 (↓9.66%)
炮台山宏輝大廈	高層B室	235	468	430	38 (↓8.12%)
錦繡花園	河北街第一段單號屋	1,245	1,700	1,568	132 (↓7.76%)
栢慧豪園	5座低層E室	498	638	600	38 (↓5.95%)
銀湖天峰	1座中層A室	1,431	2,300	2,160	140 (↓6%)
新葵芳花園	A座中層07室	415	730	710	20 (↓2.74%)

資料來源:據各地產代理成交資料

## CCL回軟 重回新房策前水平

香港文匯報訊(記者 蔡競文)本港樓市正被多種負面因素圍攻,如供樓利率上升、中美貿易戰拖累經濟轉差、新盤現樓供應急增、大型發展商減價賣樓等,樓市上升周期開始逆轉。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報187.56點,按周跌0.57%,跟六周前政府公佈六招新政策時187.31點水平相若。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,六招新政策出台後,六周累計CCL三升三跌,其中三次為創歷史新高,顯示CCL走勢反覆向上,有別於早前連創新高的局面。相信CCL反覆向上的局面於未來數周仍然持續,但升幅輕微,直到9月份中秋節前後CCL走勢才有機會出現較明顯的轉變。

四區樓價走勢表現反覆,新界東CCL Mass報206.22點,為歷史次高,上周創新高後回軟0.07%。九龍CCL Mass報184.26點,上周創新高後回軟0.85%。港島CCL Mass報193.13點,按周跌0.39%。新界西CCL Mass報172.34點,按周跌0.71%。

### 新盤貼市開價搶客

二手樓價有回軟跡象,業主入市或睇樓意慾未見大升,據美聯物業分行統計,本周末(8月25日至26日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約439組,較上周末錄得的約438組靠穩,按周僅微升約0.2%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,受到貿易戰及息口走勢因素影響,發展商新盤訂價克制,開價貼市吸引,故搶去不少二手購買力,短期內二手交投受壓。而本周末有大型新盤數百伙單位應市,並超額認購,成為市場焦點,故二手屋苑預約睇樓活動未見突出,與上周末持平。儘管有個別業主叫價態度回軟,但市場上優質戶仍見破頂價承接,可見二手市場仍在不購置力,只是觀望情緒較濃。

## 二手腳軟 屋苑屢錄減租成交

香港文匯報訊(記者 蔡競文)樓市腳軟,二手減價聲不絕,連租金升勢也放緩,市場昨日更錄得不少減租成交個案,印證樓市回軟。

### 泓景臺呎租38.5元

美聯鄧偉傑表示,剛促成長沙灣「四小龍」之一的泓景臺一宗租賃成交,單位為1座高層A室,實用面積506方呎,2房間隔,由同區客承租。單位原以2.1萬元放租,議價後調減至1.95萬元,減幅約

7%,折合實用呎租約38.5元。業主於2003年10月斥資約259.8萬元購得,按現水平租金計,租金回報約9厘。

港置許美華昨表示,該行促成馬鞍山翠華庭租務成交,單位為11座中層A室,3房間隔,實用面積約675方呎,業主以約2.1萬元放租4天即吸引一名區內客洽詢,雙方議價後終減至1.98萬元租出,減租1,200元,實用呎租約29.3元。新租客為家庭客,心儀單位位置方便上班上學,故睇樓3次即決定承

租。業主於1999年4月以約329.4萬元購入上述單位,租金回報約7.2厘。

利嘉閣王亦俊透露,該行最新促成將軍澳都會駅2座高層E室租賃成交,實用面積約487方呎,2房兩廳,原叫租1.85萬元,放租約兩星期,獲租客微議價承租,單位最後減租500元或約2.7%,最終以1.8萬元租出,折合實用面積呎租約37元。據了解,業主於2005年9月,以約318.3萬元購入物業,租金回報約6.8厘。



■ 翠華庭中層戶,減價後以1.98萬元租出,實用呎租約29.3元。資料圖片

## 恒地藝里坊·1號料9月推



■ 韓家輝(右)稱,藝里坊·1號不擔心競爭,因港島區新盤供應不多。左為恒地物業代理營業(二)部副總經理李菲茹。實習記者林沛其攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 林沛其)多個新盤部署開售,最新加入戰團的新盤有恒地旗下西營盤忠正街8號項目,發展商昨剛為樓盤命名為「藝里坊·1號 One Art Lane」,恒地物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,項目提供240伙,間隔由開放式至2房,當中1房屬主打戶型。新盤樓書現正準備當中,最快下星期公佈,料樓盤最快9月初推售。

韓家輝表示,忠正街項目共兩期,第一期為「藝里坊·1號」共提供240個住宅單位,提供開放式、一房及兩房,當中以一房單位為主打,佔全盤近六成約137伙,開放式單位佔逾三成約79伙,兩房單位則佔約一成約24伙,預計最快2019年第三季落成。

發展商透露,項目最快下月初推售,定價會參考同區新盤,而示範單位及售樓處設於國際金融中心一期,示範單位共有兩個,均屬一房間隔,一個連裝修一個為清水單位。對於近期多盤推出,韓家輝指,不擔心競爭,因港島區新盤供應不多。

### 凱岸開放式呎售3.26萬

此外,恒地營業(二)部今年內亦計劃於第4

季開賣同系北角項目「維峯·浚匯」,提供216伙,連同藝里坊·1號,下半年兩盤合共推出456伙。而項目「利奧坊·凱岸」累銷413伙,套現約27億元,餘貨約100伙,項目日前有開放式單位以每方呎32,640元成交,成為九龍區呎價最高的開放式單位,韓家輝預料,呎價有機會再創新高。

至於南豐旗下將軍澳日出康城LP6日前為487伙開價後,消息指截至昨日下午5時暫收到約150張入票,初步反應不俗。

### 大手客逾3億掃KADOORIA

另外,中信泰富何文田KADOORIA,有一組本地買家大手連購5伙,總作價逾3.87億元。涉及單位包括嘉道理道123號1樓、嘉道理道123號2樓、嘉道理道123號3樓、嘉道理道125號2樓、及嘉道理道127號2樓,實用面積1,311方呎至2,196方呎,作價5,585.2萬元至8,915萬元,實呎3.97萬元至4.26萬元。

## 中原獨家代理壹鑾7伙餘貨

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)除藝里坊·1號外,由永光地產、寶輝控股和津懋地產合作發展的跑馬地單幢壹鑾,目前已屆現樓階段,尚餘7伙待售,現由中原地產為該7伙獨家代理,包括2個複式連平台特色戶和5個分層單位,發展商早前已推出30、31樓B室,實用面積1,454方呎複式戶於市場招標,另一複式戶為30、31樓A室,間隔及面積與B室相同。

另外5個分層單位分佈於21、22、27及29樓,間隔由1房至3房一套,分層單位定價由1,287.9萬元至3,466.5萬元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出,受政府房策、中美貿易戰及加息影響下,預料8月份二手

成交量將較6月份高峰期大幅減少50%,一手宗數約1,500宗,樓價於第三季將回調2%至3%。該行今年擬斥1,500萬元於港島區再增設7間分行。

### 一號九龍道最快月底賣

信置及市建局合作發展的深水埗一號九龍道,日前開放示範單位,即日開始收票,市場消息指已收逾100票,超額一倍。信置營業部聯席董事田兆源表示,示範單位參觀反應理想,已吸引逾千名準買家參觀,視乎周末反應再決定是否加推,最快8月底開展首輪銷售。另渣打會提供一天初步按揭審批服務承諾,客戶只需齊備文件,可於下一個工作天獲得初步評估結果。